



P U T U S A N

Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama dengan pemeriksaan biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. TJAM SUWANDI SUBRATA, Tempat dan tanggal lahir, Jakarta pada tanggal tiga bulan Agustus tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (03-08-1976), pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen City Resort, Tower Alamanda Lt 7 No. 10, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut ----- **PENGGUGAT I** ;

2. RUDDY DOMAS, Tempat dan tanggal lahir, Medan pada tanggal empat bulan Januari tahun seribu sembilan ratus delapan puluh empat (04-01-1984), pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Apartemen City Resort, Tower Orchid Lt 11 No. 02, Rukun Tetangga 018, Rukun Warga 014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

PENGGUGAT II ;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.F. Ardiansyah, S.H., Raja Robert Marpaung, S.H., dan Malik Putra Eman, S.H., Para Advokat & Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum ARDIANSYAH & Rekan yang beralamat di Perumahan Mutiara Baru Blok J, No. 6, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PARA PENGGUGAT** ;

L A W A N :

1. Panitia Musyawarah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026, dalam hal ini diwakilli oleh LEONARD HANDJOJO BIANLI dan WINTOMO TJANDRA selaku Ketua dan Sekretaris Panitia Musyawarah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences, beralamat di Properti Office Managemen

Halaman 1 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen dan Town House The City Resort Residence, Jalan Raya Kamal, Outer Ringroad Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai

----- TERGUGAT I ;

2. RUDY GUNAWAN, selaku Ketua Terpilih Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026, yang beralamat di Apartemen City Resort Tower Orchid Lt. 17/15, Jalan Raya Kamal, outer Ringroad Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II ;

3. ABRAHAM INARAY SETIAPUTRA LENGKONG, selaku Sekretaris Terpilih Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026, yang beralamat di City Resort Town House Blok C/16 A, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT III ;

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pugu Triwibowo, S.T., S.H., M.H., Angga Dwi Prasetyo, S.H., M.H., Rido Tjahay, S.H., dan Augustinus Sitompul, S.H., Para ADVOKAT - KONSULTAN HUKUM, pada Kantor Hukum PTW & Rekan, yang beralamat di Jalan Kumpi Blok K8 No 11, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, Kode 11820, Telp. +6281350070770/+628176964305, Email: Kantorhukumptw@gmail.com, www.kantorhukumpuguhtriwibowo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

PARA TERGUGAT ;

4. DERRY TANDOYO, SH., M.Kn., dengan alamat Kantor Notaris DERRY TANDOYO, SH., M.Kn., di Jalan Johar No. 112, RT.004/RW.016, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT IV ;

Halaman 2 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. NOTARIS EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH, M.Kn., Kantor Notaris EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH, M.Kn., yang beralamat di Taman Palem Lestari Blok B.16, No.3, RT.008/RW.013, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TURUT TERGUGAT I ;
6. KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI DKI JAKARTA, beralamat di Jalan Taman Jatibaru No. 1, Kelurahan Cideng, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sawaluyo, S.H., M.H., Ade Susanto, S.H. dan Juliana Panjaitan, S.H. Para Advokat – Konsultan Hukum pada Law Office W & P (Waluyo & Partners), beralamat di Gedung STC Senayan Lantai 4 Ruang 80, Jl. Asia Afrika Pintu IX Gelora Senayan Jakarta Pusat 10270, berdasarkan surat kuasa khusus No. 3625/RR.00.01 tertanggal 21 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TURUT TERGUGAT II ;
7. Pengawas Terpilih Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026 yang diwakili oleh dr. Taufan Gunawan Setio dan Jonathan Chandar selaku Ketua dan Sekretaris yang beralamat di Properti Office Managemen Apartemen dan Town House The City Resort Residence, Jalan Raya Kamal, Outer Ringroad, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TURUT TERGUGAT III ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti dan saksi yang telah diajukan para pihak;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 20 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 25 Juli 2023 dalam Register Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah Pemilik sekaligus Penghuni di Apartemen City Resort, Tower Alamanda Lt 7 No. 10, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat,

Halaman 3 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

- Provinsi DKI Jakarta, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) Nomor : 304/VII/Tower Alamanda/Kelurahan Cengkareng Timur, terbit tanggal 26 November 2008, tercatat atas nama MEIRI (Istri Penggugat I);
2. Bahwa Penggugat II adalah Pemilik sekaligus Penghuni di Apartemen City Resort, Tower Orchid Lt 11 No. 02, Rukun Tetangga 018, Rukun Warga 014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) Nomor : 1054/XI/Tower Orchid/Kelurahan Cengkareng Timur, terbit tanggal 28 November 2008 tercatat atas nama DESY (Istri Penggugat II);
 3. Bahwa berdasar pada bukti kepemilikan sebagaimana tersebut pada angka 1 dan 2 diatas, maka menurut ketentuan Pasal 1 ayat (25) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang telah diubah dengan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Jo Pasal 1 ayat (17) Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences, Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan Pemilik dan sekaligus Penghuni atas Sarusun masing-masing;
 4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1), Pasal 1 ayat (17) Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences, sebagai Pemilik dan sekaligus Penghuni maka Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences (PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences);
 5. Bahwa sebagai Anggota PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences, Penggugat I dan Penggugat II memiliki hak memilih dan dipilih menjadi pengurus dan pengawas perhimpunan serta dapat mengajukan usul, pendapat, menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimiliki dalam Rapat Umum Perhimpunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-

Halaman 4 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



undangan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, dan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences;

6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 772 Tahun 2019 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences Kota Administrasi Jakarta Barat Periode 2019-2022 tanggal 25 November 2019, dan mengacu pada ketentuan Pasal 21 ayat (1) Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences maka Kepengurusan PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode 2019-2022 berakhir pada tanggal 25 November 2022;
7. Bahwa sebelum berakhir masa Kepengurusan PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode 2019-2022, pada tanggal 24 November 2022 telah dilakukan musyawarah untuk Pembentukan Panitia Musyawarah (PANMUS) guna kepentingan pembentukan Pengurus dan Pengawas PPPSRS periode 2022-2025 namun karena gagalnya pembentukan PANMUS pada saat itu maka dilanjutkan kembali pertemuan pada tanggal 21 Desember 2022 dan dalam pertemuan tersebut terpilihlah LEONARD HANDJOJO BIANLI dan WINTOMO TJANDRA selaku Ketua dan Sekretaris Panitia Musyawarah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences (Tergugat I) guna untuk melaksanakan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode 2023-2026 (bukan Periode 2022-2025);
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, dinyatakan :
 - (1). Tugas Panitia Musyawarah meliputi :
 - a. Melaksanakan sosialisasi pembentukan PPPSRS;
 - b. Melakukan pemutakhiran data Pemilik dan Penghuni;
 - c. Menyusun dan menetapkan jadwal pelaksanaan musyawarah untuk pembentukan PPPSRS;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Menyiapkan dan menyampaikan undangan musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - e. Menyusun rancangan tata tertib musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - f. Menyiapkan daftar hadir musyawarah pembentukan;
 - g. Menyiapkan rancangan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS;
 - h. Menyiapkan rancangan tata tertib kepenghunan;
 - i. Menyiapkan rancangan program kerja pengurus;
 - j. Melakukan konsultasi kepada Dinas;
 - k. Menyelenggarakan musyawarah dalam rangka pembentukan PPPSRS;
 - l. Menyiapkan draft pakta integritas pengurus dan pengawas terpilih;
 - m. Menyusun risalah dan hasil keputusan musyawarah pembentukan PPPSRS;
 - n. Mempertanggungjawabkan hasil musyawarah kepada Pemilik; dan
 - o. Melaporkan secara tertulis hasil musyawarah kepada Kepala Dinas dengan tembusan kepada Walikota.
- (2) Panitia musyawarah mensosialisasikan jadwal pelaksanaan musyawarah kepada seluruh Pemilik dan/atau Penghuni;
 - (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) panitia musyawarah wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan;
 - (4) Panitia musyawarah berakhir masa tugasnya setelah terpilihnya Pengurus dan Pengawas PPPSRS serta disampaikannya laporan tertulis hasil musyawarah kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.
9. Bahwa dalam melaksanakan tugasnya maka pada tanggal 27 Januari 2023, Tergugat I melakukan sosialisasi terkait dengan pembentukan PPPSRS periode 2023-2026 yaitu berupa pemilihan calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode 2023-2026 dengan cara menyebarkan undangan pemberitahuan melalui Media Sosial Whatsapp Group (WAG), yang isi inti dari undangan sosialisasi tersebut adalah mengundang kepada Pemilik Sarusun Apartemen dan Town House The City Resort Residences untuk hadir pada tanggal 28 Januari 2023 guna membahas permasalahan sebagai berikut :
- Penetapan DPT (Daftar Pemilih Tetap);

Halaman 6 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

- Syarat-syarat Pemilih;
- Syarat-syarat Calon Pengurus;
- Syarat-syarat Calon Pengawas;
- Pembukaan Pendaftaran Calon

Bahwa kegiatan tanggal 28 Januari 2023 sebagaimana diagendakan oleh Tergugat I dihadiri oleh \pm 50 orang pemilik sarusun Apartemen dan Town House The City Resort Residences, dan jumlah ini tidak memenuhi Kuorum bila dibandingkan dengan jumlah pemilik sarusun yaitu 1.164 orang, namun meski demikian Tergugat I dan para pemilik sarusun yang hadir pada saat itu sepakat untuk tetap melanjutkan proses pendaftaran calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS sesuai dengan ketentuan Peraturan Gubernur DKI Jakarta;

10. Bahwa menindaklanjuti hasil pertemuan tanggal 28 Januari 2023, selanjutnya Tergugat I melakukan pengumuman tentang pembukaan pendaftaran calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS dengan masa waktu pendaftaran dari tanggal 30 Januari 2023 s/d 12 Februari 2023;
11. Bahwa hingga sampai berakhirnya masa pendaftaran calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS pada tanggal 12 Februari 2023, terdapat 3 (tiga) pasangan calon Pengurus dan 3 (tiga) pasangan calon Pengawas PPPSRS, yaitu :

a. Pasangan Calon Pengurus PPPSRS.

Tim 1.

Ketua : TJIAM SUWANDI SUBRATA, (Penggugat I).

Sekretaris : RUDDY DOMAS, (Penggugat II).

Tim 2.

Ketua : RUDY GUNAWAN.

Sekretaris : ABRAHAM INARAY SETIAPUTRA LENGKONG.

Tim 3.

Ketua : JOHANES KURNIAWAN LIAUW.

Sekretaris : HENGKI SANTOSO SURJO SUPENO.

b. Pasangan Calon Pengawas PPPSRS.

Tim 1.

Ketua : TJOA KHE PIN.

Sekretaris : JANE WIRYANI WIJAYA.

Tim 2

Ketua : dr. TAUFAN GUNAWAN SETIO.

Halaman 7 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekretaris : JONATHAN CHANDRA.

Tim 3

Ketua : SIE THUNG.

Sekretaris : BONG NYUK HIAN.

12. Bahwa terhadap para calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode 2023-2026 diwajibkan oleh Tergugat I untuk memenuhi syarat-syarat yang berlaku sebagaimana ketentuan Pasal 45 Peraturan Gubernur Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yaitu :

Pasal 45

- (1) Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Warga Negara Indonesia setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Sehat jasmani dan rohani;
 - c. Memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah Susun;
 - d. Tidak pernah melakukan perbuatan tercela yang bertentangan dengan hukum dan etika;
 - e. Berusia paling kurang 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - f. Memiliki bukti kepemilikan yang sah;
 - g. Bertempat tinggal dan/atau menjalankan usaha di Rumah Susun yang dibuktikan dengan surat keterangan domisili dari RT/RW dan diketahui oleh Lurah di lokasi Rusun;
 - h. Dalam hal bukti kepemilikan tercatat atas nama suami dan/atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan dan memiliki lebih dari satu Sarusun, maka hanya salah satu diantaranya dapat dipilih menjadi pengurus atau pengawas;
 - i. Dalam hal berstatus badan hukum, maka dapat menunjuk wakilnya untuk dipilih menjadi pengurus dan/atau pengawas PPPSRS, yang namanya tercantum dalam akta pendirian;
 - j. Belum pernah menjabat selama 2 (dua) kali berturut-turut sebagai pengurus atau pengawas PPPSRS;

Halaman 8 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Belum pernah mengundurkan diri atau diberhentikan dari jabatannya sebagai Pengurus atau Pengawas pada periode masa jabatannya;
 - l. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan memiliki integritas yang tinggi;
 - m. Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus dan pengawas;
 - n. Mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan cepat tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
 - o. Memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik termasuk kewajiban pajak daerah;
 - p. Memiliki komitmen untuk melaksanakan tugas yang diberikan;
 - q. Tidak dalam status sebagai anggota Pengawas atau Pengurus di Rumah Susun lain;
 - r. Tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus atau Pengawas lainnya; dan
 - s. Tidak sedang menjabat pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) di lokasi Rumah Susun setempat.
- (2) Ketentuan 2 (dua) kali masa jabatan berturut-turut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j terhitung sejak terpilihnya Pengurus dan Pengawas berdasarkan Peraturan Gubernur ini.
- (3) Pengurus PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai Pengawas PPPSRS dan sebaliknya.
- (4) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Pengurus Rukun Warga (RW).
- (5) Pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) tidak dapat mendaftar sebagai calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS.

13. Bahwa setelah para calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS melengkapi seluruh data administrasi dan kelengkapan lainnya, maka Tergugat I mengirimkan berkas para pasangan calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS guna dikonsultasikan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Turut Tergugat II) sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang menyatakan :

Halaman 9 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

"Verifikasi administratif pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dilakukan oleh panitia musyawarah dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja berdasarkan hasil konsultasi dengan Dinas".

14. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 4 Maret 2023, Tergugat I mengundang pemilik sarusun untuk hadir dalam kegiatan sosialisasi terkait Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, namun pada kenyataannya Tergugat I membahas tentang hasil verifikasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap kekurangan persyaratan dan hal-hal yang harus diselesaikan oleh calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS seperti kewajiban pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) dan Pembayaran Daerah (Pajak Bumi dan Bangunan) yang harus dipenuhi oleh masing-masing calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS, dan Tergugat I memberi waktu kepada para calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS selama 1 (satu) minggu untuk menyelesaikan kekurangan administrasi serta kewajiban pembayaran IPL dan Pajak Daerah (Pajak Bumi dan Bangunan) dimaksud;

15. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2023 Tergugat I mengirimkan undangan kesetiap unit apartemen yang isi intinya adalah pemberitahuan tentang pelaksanaan musyawarah terkait dengan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS yang akan dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023, Pukul 19.00 WIB bertempat di Ruang Pertemuan Lt 2 Club House;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, Tergugat I wajib mengundang wakil Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dan Walikota Jakarta Barat sebagai peninjau dalam kegiatan musyawarah pemilihan dimaksud, namun pada faktanya hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I;

Bahwa selain itu Tergugat I juga tidak melaksanakan ketentuan Pasal 29 ayat (3) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang mewajibkan kepada Tergugat I untuk melampirkan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar, rancangan anggaran rumah tangga PPPRS dan rancangan tata tertib penghunian yang akan

Halaman 10 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah, namun pada faktanya hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I;

16. Bahwa dihari pelaksanaan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS yang diselenggarakan oleh Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2023 hingga sampai 19.07 WIB jumlah kehadiran peserta rapat adalah sebanyak 21 (dua puluh satu) orang atau sebesar 1,8 % dari total 1.164 jumlah pemilih tetap, oleh karena peserta rapat belum memenuhi kuorum kehadiran lebih dari 50 % dari jumlah pemilih tetap maka sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Permen PUPR Jo Pasal 33 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, Tergugat I menyampaikan kepada peserta rapat bahwa rapat ditunda atau diskors selama 30 menit setelah menunggu beberapa saat tidak ada keberatan dari peserta rapat maka pimpinan rapat menyatakan rapat ditunda atau diskor dan dibuka kembali pada pukul 19.41 WIB;

Bahwa setelah waktu penundaan/skorsing berakhir rapat pertama tersebut dimulai kembali dengan menghitung jumlah kuorum kehadiran peserta rapat;

Bahwa meski telah menunda/menskor jalannya rapat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 33 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik namun jumlah peserta rapat masih belum memenuhi ketentuan kourum dan berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) maka Tergugat I menyatakan musyawarah tidak dapat dilaksanakan dan menunda musyawarah hingga sampai tanggal 25 Maret 2023;

Adapun bunyi Pasal 33 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, sebagai berikut :

Pasal 33

- (1) Musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari jumlah Pemilik.
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit atau paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.

Halaman 11 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 sampai batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah sampai dengan batas waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.

17. Bahwa dalam pelaksanaan musyawarah tanggal 15 Maret 2023, Tergugat I menunjuk dan melibatkan Tergugat IV sebagai Notulis dimana menurut Tergugat I, Tergugat IV adalah seorang Notaris yang bertugas mencatat seluruh kegiatan jalannya musyawarah, membuat Berita Acara Musyawarah, menyiapkan Draft Pakta Integritas dan lain-lain yang berhubungan langsung dengan musyawarah pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS;

18. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2023, Tergugat I mendatangi Kantor Turut Tergugat II guna menanyakan perihal hasil verifikasi administrasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap para calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS, dan dari hasil kunjungan tersebut diperoleh jawaban dari Turut Tergugat II bahwa Turut Tergugat II belum selesai melakukan proses verifikasi administrasi para calon Pengurus dan para calon Pengawas PPPSRS;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka musyawarah pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS yang dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2023 adalah musyawarah yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, karena kegiatan pelaksanaan musyawarah tersebut dilakukan oleh Tergugat I sebelum hasil konsultasi dengan Turut Tergugat II keluar;

19. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2023, Tergugat I melalui sosial media whatsapp group warga Apartemen dan Town House City Resort Residences mengumumkan pembatalan pelaksanaan kegiatan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS yang rencananya akan dilaksanakan pada tanggal 25 Maret 2023 dengan alasan masih ada kekurangan berkas yang harus dilengkapi oleh pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS, dan berdasarkan informasi dari Turut Tergugat II agar kegiatan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawas PPPSRS tidak dipaksakan untuk dilaksanakan pada tanggal 25 Maret 2023;

20. Bahwa pada tanggal 1 April 2023, Tergugat I mengirimkan undangan terkait dengan pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS ke setiap unit Apartemen dan Town House City Resort Residences dimana dalam undangan dimaksud dinyatakan bahwa pelaksanaan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS akan dilaksanakan pada tanggal 8 April 2023, bertempat di Ruang Pertemuan Lt 2 Club House Apartemen & Town House City Resort, mulai jam 08.00 – 12.00 (Pencoblosan Surat Suara);

Bahwa untuk yang kedua kalinya Tergugat I tidak melaksanakan ketentuan Pasal 29 ayat (3) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang mewajibkan kepada Panitia Musyawarah untuk melampirkan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar, rancangan anggaran rumah tangga PPPRS dan rancangan tata tertib penghunian yang akan dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah;

21. Bahwa pada tanggal 5 April 2023 Penggugat I mendapat informasi dari Sdr. Johannes Kurniawan Liauw selaku calon Pengurus PPPSRS (Tim III) tentang adanya Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Turut Tergugat II), Perihal : Tanggapan Kepada Warga City Resort Terkait Keberatan, yang isi inti dari surat tersebut adalah larangan atas penggunaan data kepemilikan atas suatu unit apartemen atau town house yang sama guna keperluan pencalonan Pengurus atau calon Pengawas PPPSRS dimana data unit apartemen atau town house tersebut telah dipergunakan oleh pemilik unit untuk keperluan data diri selaku pengurus Rukun Tetangga atau pengurus Rukun Warga dilingkungan Apartemen dan Town house City Resort dan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf h Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang menyatakan :
Dalam hal bukti kepemilikan tercatat atas nama suami dan/atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan dan memiliki lebih dan 1 satu Sarusun,

Halaman 13 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

maka hanya salah satu diantaranya dapat dipilih menjadi pengurus atau pengawas;

Bahwa Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah merupakan balasan atas SURAT KEBERATAN yang diajukan oleh Sdr. Johanes Kurniawan Liauw selaku calon Pengurus PPPSRS (Tim III) terkait dengan salah satu calon Pengurus PPPSRS yaitu Sdr. ABRAHAM INARAY SETIAPUTRA LENGKONG (Tergugat III) yang istrinya pada saat itu masih aktif menjadi Ketua Rukun Tetangga 019, Rukun Warga 014, Kelurahan Cengkekareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dimana wilayah hukum Rukun Tetangga 019 berada dalam areal kompleks Apartemen dan Town House City Resort;

Bahwa bila mengacu pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf h Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, maka seharusnya Tergugat III tidak dapat mencalonkan diri sebagai calon Pengurus PPPSRS karena unit apartemen yang didaftarkan oleh Tergugat III sebagai data tempat tinggal yang bersangkutan telah terlebih dahulu dipergunakan oleh istri Tergugat III saat mencalonkan diri sebagai pengurus RT (Rukun Tetangga);

22. Bahwa mengetahui adanya Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, selanjutnya Para Penggugat bersama dengan pasangan calon Pengurus PPPSRS dari Tim III membuat Surat Keberatan tertanggal 6 April 2023 yang ditujukan kepada Tergugat I, dengan turut ditembuskan kepada Turut Tergugat II, Wali Kota Jakarta Barat dan Lurah Cengkareng Timur;

Bahwa isi inti dari Surat Keberatan tertanggal 6 April 2023 adalah keberatan atas pencalonan diri Tergugat III untuk menjadi Pengurus PPPSRS karena yang bersangkutan tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan pencalonan diri Tergugat III bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf h Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, dan Para Penggugat beserta Tim III meminta kepada Tergugat I untuk mendiskualifikasi atau menggugurkan

Halaman 14 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

pencalonan diri Tergugat III dari pencalonan Pengurus PPPSRS, namun hal tersebut diabaikan oleh Tergugat I;

23. Bahwa pada tanggal 8 April 2023, sesuai dengan surat undangan pelaksanaan musyawarah yang diterbitkan oleh Tergugat I, kegiatan musyawarah pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilaksanakan mulai Jam 08.00 WIB bertempat di Ruang Pertemuan Lt 2 Club House, dimana pihak yang hadir dalam musyawarah tersebut wajib mengisi daftar hadir yang telah disediakan oleh Tergugat I dan bagi peserta musyawarah yang telah mengisi daftar hadir maka petugas pengamanan yang berada dipintu masuk ruang musyawarah akan memberi tanda stempel pada tangan peserta musyawarah;

Bahwa pada jam 09.22 WIB Tergugat I selaku pimpinan sidang meminta Tergugat IV selaku Notaris untuk memeriksa daftar hadir guna mengetahui jumlah peserta musyawarah yang telah hadir, dan atas perintah Tergugat I selanjutnya Tergugat IV pergi menuju pintu masuk tempat absensi daftar hadir diletakkan, dan berdasarkan daftar hadir peserta musyawarah yang telah menandatangani absensi kehadiran berjumlah 37 orang dari 1.164 orang pemilik sarusun dan selanjutnya hal ini dilaporkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I;

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 33 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik maka jumlah peserta musyawarah (pemilik suara) yang hadir masih belumlah kuorum dan hal ini dilaporkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I;

Bahwa atas laporan Tergugat IV terkait kehadiran peserta musyawarah dimaksud maka pada jam 09.22 WIB Tergugat I mengumumkan kepada peserta musyawarah yang telah hadir di Ruang Rapat untuk dilakukan skorsing atas pelaksanaan musyawarah selama 30 menit guna menunggu kehadiran peserta musyawarah yang lain;

Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat I selaku pimpinan sidang karena musyawarah ini adalah musyawarah yang kedua maka penundaan atau skorsing dilakukan hanya satu kali yaitu maksimal 60 menit, namun Tergugat I mengambil keputusan untuk menunda musyawarah selama 1 X 30 menit;

Bahwa pada jam 09.58 WIB, skorsing dicabut oleh Tergugat I lalu selanjutnya Tergugat I memerintahkan Tergugat IV untuk menghitung kembali jumlah peserta musyawarah berdasarkan daftar hadir namun

Halaman 15 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena peserta musyawarah masih terus berdatangan maka Tergugat IV belum dapat menghitung secara pasti jumlah peserta musyawarah yang telah hadir, dan hal ini dilaporkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, dan berdasarkan laporan Tergugat IV tersebut selanjutnya Tergugat I selaku pimpinan sidang baru memulai rapat musyawarah pada jam 10.23 WIB, dan Tergugat I mengeluarkan pengumuman bahwa proses musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS dibuka yaitu dengan diawali penyampaian susunan acara yang dibacakan oleh Tergugat I secara lisan dan susunan acara dimaksud sama sekali tidak dibagikan kepada peserta musyawarah sehingga peserta musyawarah tidak mengetahui tahapan-tahapan kegiatan musyawarah yang dimaksud; Bahwa berdasarkan daftar hadir peserta rapat musyawarah yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I sampai dengan jam 10.23 WIB jumlah kehadiran peserta rapat sebanyak 102 peserta dan Tergugat I juga mengumumkan bahwa pintu ruang musyawarah akan ditutup oleh panitia musyawarah pada jam 11.00 WIB dan tidak boleh ada pihak lain lagi yang diijinkan masuk kedalam ruang musyawarah meskipun yang datang adalah anggota PPPSRS pemilik suara;

Bahwa tepat jam 11.00 WIB atas perintah Tergugat I, Satuan Pengamanan (SATPAM) yang menjaga pintu masuk ruang musyawarah menutup pintu dan hal ini menimbulkan protes dari anggota PPPSRS pemilik suara yang akan masuk;

Bahwa Tergugat I selaku pimpinan sidang menyampaikan susunan agenda acara rapat yang akan dilaksanakan yaitu :

- a. Pemilihan pimpinan rapat;
- b. Pengesahan Tata Tertib Rapat;
- c. Pengesahan uraian Tugas Pengurus Dan Pengawas PPPSRS;
- d. Pemaparan Visi dan Misi, Program Kerja dan Pengesahan Paket Calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS;
- e. Pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS;
- f. Pembacaan dan Penandatanganan Pakta Integritas Pengurus dan Pengawas PPPSRS terpilih;

Bahwa seluruh peserta yang dalam rapat menyetujui daftar absensi tetap berjalan hingga jam 11.00 WIB, maka berdasarkan daftar hadir peserta yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, jumlah peserta yang hadir adalah sebanyak 133 (seratus tiga puluh tiga) orang pemilik unit sarusun, dan dari 133 (seratus tiga puluh tiga) orang 8 (delapan) diantaranya tidak

Halaman 16 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

jadi mempergunakan hak suaranya karena memilih pulang akibat terlalu lama menunggu, sehingga hak suara yang ada hanya tersisa 125 (seratus dua puluh lima) suara;

Bahwa memasuki agenda acara rapat Pemaparan Visi dan Misi, Program Kerja dan Pengesahan Paket Calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS, Penggugat II menyampaikan keberatan kepada Tergugat I selaku pimpinan musyawarah terkait pencalonan diri Tergugat III selaku pengurus (Sekretaris) yang tidak memenuhi syarat sebagai pencalonan karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf h Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, namun keberatan dari Penggugat II tidak dihiraukan oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I secara arogan menyatakan, bahwa Tergugat III SAH untuk mengikuti pencalonan pengurus PPPSRS;

Bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat I tentang Sahnya keikutsertaan Tergugat III dalam pemilihan pengurus PPPSRS adalah hal yang bertentangan dengan Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Turut Tergugat II), Perihal : Tanggapan Kepada Warga City Resort Terkait Keberatan;

Bahwa meski ada keberatan dari Penggugat II, proses musyawarah pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS tetap dilanjutkan, dan hasil dari pemungutan suara diperoleh hasil untuk calon Pengurus PPPSRS, sebagai berikut :

- Tim 1 mendapatkan suara sebanyak 49 (empat puluh sembilan) suara;
- Tim 2 mendapatkan suara sebanyak 68 (enam puluh delapan) suara;
- Tim 3 mendapatkan suara sebanyak 9 (sembilan) suara;

Bahwa total jumlah suara keseluruhan adalah sebanyak 126 (seratus dua puluh enam) suara;

Bahwa jumlah suara sebanyak 126 (seratus dua puluh enam) suara berbeda dengan jumlah suara pemilik sarusun yang ada yaitu 125 (seratus dua puluh lima) suara, dan hal ini sesuai dengan apa yang diumumkan oleh Tergugat IV sebelum dilakukannya pencoblosan kertas suara;

Bahwa karena adanya perbedaan antara jumlah pemilih dengan hasil penghitungan kertas suara tersebut menimbulkan protes dari Para Penggugat dan Tim III dimana menurut Para Penggugat dan Tim III

Halaman 17 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



perbedaan jumlah suara pemilih dengan jumlah kertas suara tersebut menyebabkan ketidakjelasan dan ketidakpastian terhadap hasil pemilihan, dan untuk itu Para Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat IV memperlihatkan kembali daftar hadir yang telah dibacakan oleh Tergugat IV sebelum dilakukannya pencoblosan kertas suara, namun Tergugat IV menolak permintaan Para Penggugat dan Tergugat IV baru bersedia memperlihatkan daftar hadir dimaksud kepada Para Penggugat apabila Para Penggugat dan Tim III bersedia membuat surat pernyataan yang isinya menyatakan bahwa Para Penggugat beserta Tim III TIDAK AKAN MELAKUKAN GUGATAN HUKUM TERHADAP HASIL MUSYAWARAH DIMAKSUD, dan hal ini tentunya ditolak oleh Para Penggugat karena hal tersebut merupakan bentuk diskriminasi dan arogansi Tergugat IV terhadap hak hukum Para Penggugat;

Bahwa apa yang terjadi dalam ruang musyawarah tersebut turut disaksikan oleh para peninjau yang hadir yaitu Turut Tergugat II, Pihak Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Administrasi Jakarta Barat, Pihak Kantor Kelurahan Cengkareng Timur, Pihak Kantor Kecamatan Cengkareng, Babinsa dan Binmas, namun para peninjau tersebut tidak memberikan respon apapun kecuali Turut Tergugat II yang mengatakan *"bagi pihak yang merasa dirugikan atas proses dan hasil pemilihan dapat menggugat ke Pengadilan, baik secara Perdata ataupun secara Tata Usaha Negara"*;

24. Bahwa pada tanggal 10 April 2023, Penggugat II diminta datang menghadap Turut Tergugat II di Kantor Turut Tergugat II yang beralamat di Taman Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat pada hari Selasa tanggal 11 April 2023, dimana undangan tersebut disampaikan oleh Turut Tergugat II melalui Tergugat I;

Bahwa pada tanggal 11 April 2023, Penggugat II datang bersama Tergugat I menemui Turut Tergugat II, dimana dalam pertemuan tersebut Turut Tergugat II membahas permasalahan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS yang dilaksanakan pada tanggal 8 April 2023 lalu, diantaranya terkait dengan masalah pencalonan diri Tergugat III yang menurut Turut Tergugat II pencalonan diri Tergugat III tidak memenuhi ketentuan Peraturan Gubernur Pasal 45 ayat (1) huruf h Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu Turut Tergugat II juga menanyakan kepada Tergugat I apakah sebelum dilaksanakannya musyawarah pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS Tergugat I telah melakukan sosialisasi atas hasil verifikasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap para calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS sebagaimana isi Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023, Perihal Hasil Verifikasi Calon Pengurus dan Pengawas Apartemen City Resort Residences ???....

Bahwa mendengar pertanyaan tersebut, Tergugat I menjawab bahwa Tergugat I tidak melakukan sosialisasi atas hasil verifikasi dimaksud karena menurut Tergugat I surat tersebut hanya ditujukan kepada Tergugat I sehingga tidak perlu disosialisasikan kepada masyarakat atau penghuni dan pemilik apartemen City Resort Residences;

Bahwa Penggugat II tidak mengerti apa yang dimaksud oleh Turut Tergugat II tentang adanya Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023, Perihal Hasil Verifikasi Calon Pengurus dan Pengawas Apartemen City Resort Residences, karena sepengetahuan Penggugat II, Turut Tergugat II hanya menerbitkan 1 (satu) surat saja yaitu Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023, dan oleh karenanya Penggugat II menanyakan perihal isi Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023 kepada Turut Tergugat II;

Bahwa mendengar pertanyaan yang diajukan Penggugat II, Turut Tergugat II malah meminta kepada Tergugat I untuk menunjukkan surat tersebut kepada Penggugat II, namun karena Tergugat I tidak membawa surat dimaksud maka Tergugat I mengatakan bahwa dirinya akan mengirimkan Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023 kepada Penggugat II melalui pesan elektronik Whatsapp dan hal tersebut langsung dilakukan oleh Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II lengkap dengan lampirannya;

Bahwa setelah Tergugat I mengirimkan Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023 kepada Penggugat II, baru Penggugat II ketahui bahwa sesungguhnya Turut Tergugat II benar-benar telah menerbitkan 2 (dua) buah surat terkait dengan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS yaitu :

1. Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023, Perihal : Tanggapan Kepada Warga City Resort Terkait Keberatan; dan
2. Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023, Perihal Hasil Verifikasi Calon Pengurus dan Pengawas Apartemen City Resort Residences;

Halaman 19 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

25. Bahwa setelah Penggugat II mempelajari secara seksama isi Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023 berikut lampirannya maka baru Penggugat II ketahui sesungguhnya Turut Tergugat II memberi catatan khusus terhadap pencalonan Tergugat III yang mempergunakan satu (unit) alamat yang sama dalam pencalonan diri selaku calon Pengurus PPPSRS dan hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf h Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, dan hal ini sama persis dengan isi Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023, Perihal : Tanggapan Kepada Warga City Resort Terkait Keberatan yang juga diterbitkan oleh Turut Tergugat II; Bahwa didalam Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023 sangat jelas dan tegas dinyatakan bahwa Tergugat I harus mensosialisasikan kepada Penghuni dan Pemilik Apartemen dan Town House City Resort tentang hasil verifikasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap para calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS namun ternyata hal tersebut sama sekali tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, dan hal ini menimbulkan kecurigaan Penggugat II terhadap Tergugat I mengingat permasalahan terkait pencalonan diri Tergugat III juga telah Penggugat II keluhkan saat dilaksanakannya musyawarah pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS, dimana pada saat itu Tergugat I mengatakan bahwa keikutsertaan Tergugat III sebagai calon pengurus PPPSRS adalah sah namun pada faktanya apa yang Tergugat I nyatakan tidak sejalan dengan kedua isi surat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;

26. Bahwa selain itu, tindakan Tergugat I yang dengan sengaja tidak mengumumkan hasil verifikasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (6) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, yang menyatakan :

"Hasil verifikasi administratif pasangan calon yang memenuhi syarat atau yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diumumkan di papan informasi yang diletakkan pada areal strategis/ yang

Halaman 20 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mudah terbaca di lokasi Rumah Susun setempat seperti papan mading, lobby, koridor dan lift.”.

Bahwa selain itu tindakan Tergugat I yang telah dengan sengaja tidak mengumumkan hasil verifikasi tersebut patut diduga sebagai suatu upaya kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat III dalam rangka meloloskan pencalonan diri Tergugat III sebagai calon Pengurus PPPSRS, dan oleh karenanya guna menghindari penolakan dari penghuni dan pemilik sarusun atas pencalonan diri Tergugat III maka Tergugat I tidak melakukan sosialisasi hasil verifikasi dimaksud;

27. Bahwa Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tentang hasil verifikasi calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 6 April 2023 dan berdasarkan pada fakta tersebut pelaksanaan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pegawai PPPSRS yang dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2023 adalah pelaksanaan musyawarah yang cacat hukum karena dilaksanakan sebelum hasil verifikasi administratif dikeluarkan oleh Turut Tergugat II;

28. Bahwa pada tanggal 03 Mei 2023, Tergugat II dan Tergugat III selaku Ketua dan Sekretaris Pengurus PPPSRS terpilih menghadap Turut Tergugat I selaku Notaris guna membuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen & Town House The City Resort Residendes Nomor : 01 tanggal 03 Mei 2023, dimana didalam akta tersebut terdapat keterangan yang tidak sesuai dengan fakta musyawarah yang ada terutama terkait dengan jumlah suara sah pemilih dimana dalam akta dimaksud dinyatakan bahwa total jumlah suara sah adalah 126 suara dan jumlah ini adalah jumlah yang tidak sesuai dengan jumlah suara pemilik sarusun yang mempergunakan hak suara saat musyawarah dilaksanakan yaitu 125 suara, dan hal ini tentunya bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa selain itu, kronologis pelaksanaan tahapan musyawarah yang disusun oleh Tergugat II dan Tergugat III didalam Akta Nomor : 01 tanggal 03 Mei 2023 dibuat berdasarkan pada proses musyawarah yang cacat hukum diantaranya adalah musyawarah pemilihan calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS yang diselenggarakan oleh Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2023 yang ternyata musyawarah pemilihan tersebut

Halaman 21 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselenggarakan sebelum Turut Tergugat II menerbitkan hasil verifikasi terhadap pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS dan hal ini tentunya bertentangan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik; Bahwa mengacu pada hal tersebut diatas, maka menurut hukum Akta Nomor : 01 tanggal 03 Mei 2023 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah merupakan akta yang cacat hukum dan batal demi hukum;

29. Bahwa bila mengacu pada fakta-fakta sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas, maka pelaksanaa musyawaran pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS yang dilaksanakan oleh Tergugat I adalah musyawarah yang cacat hukum karena dilaksanakan dengan mengabaikan ketentuan-ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya menurut hukum sudah sepatutnya hasil musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS yang dilaksanakan pada tanggal 8 April 2023 dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum;

Bahwa dengan batalnya hasil pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS maka sudah sepatutnya dilakukan musyawarah ulang terkait dengan pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS dengan mengikuti segala ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku pada setiap tahapannya;

30. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas, maka tindakan Tergugat I yang telah melaksanakan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS pada tanggal 15 Maret 2023 dengan tanpa hasil verifikasi administratif yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah merupakan tindakan yang melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

Bahwa tindakan Tergugat I yang telah mengirimkan undangan tertanggal 5 Maret 2023 dan undangan tertanggal 1 April 2023 untuk pelaksanaan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS tanggal 15 Maret 2023 dan tanggal 8 April 2023

Halaman 22 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanpa melampirkan rancangan tata tertib musyawarah, rancangan anggaran dasar, rancangan anggaran rumah tangga PPPRS dan rancangan tata tertib penghunian yang akan dibahas dan ditetapkan dalam musyawarah adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 29 ayat (3) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mensosialisasikan hasil verifikasi calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS sebagaimana isi Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023 tentang hasil verifikasi calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Pasal 46 ayat (6) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

Bahwa tindakan Tergugat I yang menyatakan sah pencalonan Tergugat III dengan mengenyampingkan hasil verifikasi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (8) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

31. Bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat III selaku ketua PPPSRS terpilih yang telah memberikan keterangan tidak benar saat menghadap Turut Tergugat I dalam rangka membuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen & Town House The City Resort Residences Nomor : 01 tanggal 03 Mei 2023, dimana didalam akta tersebut terdapat keterangan yang tidak sesuai dengan fakta musyawarah yang ada terutama terkait dengan jumlah suara sah pemilih dimana dalam akta dimaksud dinyatakan bahwa total jumlah suara sah adalah 126 suara dan jumlah ini adalah jumlah yang tidak sesuai dengan jumlah suara orang yang mempergunakan hak suara saat musyawarah dilaksanakan yaitu 125 suara, dan hal ini tentunya bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 23 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 selain itu, kronologis pelaksanaan tahapan musyawarah yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III didalam Akta Nomor : 01 tanggal 03 Mei 2023 dibuat berdasarkan pada proses musyawarah yang cacat hukum diantaranya adalah musyawarah pemilihan calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS yang diselenggarakan oleh Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2023 yang ternyata musyawarah pemilihan tersebut diselenggarakan sebelum Turut Tergugat II menerbitkan hasil verifikasi terhadap pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS dan hal ini tentunya bertentangan dengan ketentuan Pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur Nomor : 133 tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

32. Bahwa tindakan Tergugat IV yang mengaku selaku Notaris yang berwenang untuk mengikuti semua tahapan dalam musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas PPPSRS mulai dari aktif menghitung keharidaran peserta musyawarah berdasarkan pada daftar hadir, menghitung perolehan suara para peserta calon Pengurus dan calon Pengawas PPPSRS, membuat Berita Acara Musyawarah, membuat draft Pakta Integritas, menyuruh Para Penggugat dan Tim III untuk membuat surat pernyataan tidak akan menggugat hasil pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS, adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena pada faktanya Tergugat IV bukanlah peserta musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

Bahwa selain itu tindakan Tergugat IV yang mengaku sebagai Notaris saat pelaksanaan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan calon pasangan Pengawas PPPSRS pada tanggal 15 Maret 2023 dan tanggal 8 April 2023 adalah bukan Notaris yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan-tindakan yang mengatasnamakan jabatan Notaris karena pada faktanya Tergugat IV adalah Notaris yang wilayah kerjanya berada di Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dengan alamat domisili Kantor Notaris DERRY TANDOYO, SH.,M.Kn., Jl. Johar No. 112, RT.004/RW.016, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dan berdasarkan hal tersebut maka Tergugat IV bukanlah Notaris yang memiliki kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah

Halaman 24 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

33. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas telah merugikan Para Penggugat dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata maka terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV patut dituntut untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat;

Bahwa Pasal 1365 KUHPdata menyatakan sebagai berikut :

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

34. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta dan alasan-alasan sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas, bersama ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara dengan amar yang bunyinya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen & Town House The City Resort Residendes Nomor : 01 tanggal 03 Mei 2023 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
4. Menyatakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen & Town House The City Resort Residendes yang dilaksanakan pada tanggal 8 April 2023 cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Meghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III untuk tunduk pada isi putusan;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 25 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat menghadap Kuasanya M.F. Ardiansyah, S.H., Raja Robert Marpaung, S.H., dan Malik Putra Eman, S.H., Para Tergugat menghadap Kuasanya Puguh Triwibowo, S.T., S.H., M.H., Angga Dwi Prasetyo, S.H., M.H., Rido Tjahay, S.H., dan Augustinus Sitompul, S.H., Turut Tergugat II menghadap Kuasanya Sawaluyo, S.H., M.H., Ade Susanto, S.H. dan Juliana Panjaitan, S.H. sedangkan Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Sidang Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt yang telah dibacakan di sidang, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah dipanggil dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti yang bernama Nurhadi sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, oleh karena itu persidangan ini akan tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Elly Istianawati, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator pada hari Rabu tanggal 11 Oktober 2023 menyatakan bahwa upaya perdamaian para pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada pihak Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara Elektronik/Elitigasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan setuju dan bersedia untuk melakukan persidangan secara Elektronik/Elitigasi;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tidak ada perubahan dan tetap dipertahankan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat memberikan jawaban secara Elektronik/Elitigasi tertanggal 11

Halaman 26 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa benar Penggugat I adalah pemilik sekaligus penghuni di Apartemen City Resort Tower Alamanda Lt. 7 No. 10 RT.015/RW. 014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat , Prov. DKI Jakarta
2. Bahwa benar Penggugat II adalah pemilik sekaligus penghuni di Apartemen City Resort Tower Lt. 11 No. 2 RT.018/RW. 014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat , Prov. DKI Jakarta
3. Penggugat I benar dan sesuai , Penggugat II tinggal di Unit yang Sertifikatnya atas nama Istri dan seharusnya Penggugat II harusnya melengkapi dengan AKTA NIKAH dan TIDAK PERNAH menyerahkan kepada TERGUGAT I sebagai PANMUS, dan PANMUS telah meminta beberapa kali tidak ada tanggapan dari Penggugat II
4. Memang benar pada poin 4 sesuai PERGUB 132 Tahun 2018
5. Penggugat I benar dan sesuai , Penggugat II tinggal di Unit yang Sertifikatnya atas nama Istri dan seharusnya Penggugat II harusnya melengkapi dengan AKTA NIKAH dan TIDAK PERNAH menyerahkan kepada TERGUGAT I sebagai PANMUS, dan PANMUS telah meminta beberapa kali tidak ada tanggapan dari Penggugat II
6. Tergugat I menyatakan , Iya benar sesuai dengan bahwa berakhirnya pengurus lama periode 2019 - 2022, dan melakukan pembentukan PANMUS untuk kepentingan masyarakat Apartemen City Resort
 - A. Pengurus dan Pengawas P3SRS Apartemen City Resort Residences Telah habis masa jabatannya pada tanggal 25 November 2022 dan seharusnya 3 bulan sebelum habis masa jabatan harus sudah dibentuk PANMUS sesuai dengan PERGUB 132/2018 pada pasal 5 ayat 4, namun pada kenyataannya pengurus baru mulai proses pembentukan panitia musyawarah 2 minggu menjelang berakhirnya jabatan tersebut.
 - B. Bahwa pada surat Nomor : 001/CRR/PANMUS/II/2023, Kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Permukiman DKI, Up : Bp. Drs. Sarjoko, MM, Perihal : PANMUS CITY RESORT, Tanggal : 4 Januari 2023, bahwa PANMUS telah menyampaikan berita bahwa pada tanggal 21 Desember 2022, bertempat di Aula, Club House Apartemen & Town House The City Resort Residence, Cengkareng,

Halaman 27 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, telah dilaksanakan pemilihan dan penetapan Panitia Musyawarah (PANMUS) untuk peremajaan Pengurus & Pengawas PPPSRS City Resort yang telah habis masa tugasnya per tanggal 25 November 2022

7. TERGUGAT I Bahwa dalam fakta hukum, Panmus telah melaksanakan sesuai dengan proses, dijelaskan dalam notulen & laporan surat Panmus kepada Dinas Nomor 018/CRR/PANMUS/III/2023, yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman DKI Jakarta, yang dikeluarkan oleh Panmus pada tanggal 25 Maret 2023, bahwa di dalam surat tersebut menyebutkan bahwa panmus menyampaikan SURAT TERBUKA kepada DPRKP dan melaporkan proses pemilihan pengurus dan atau berakhirnya Pengurus P3SRS bahwa proses yang dikerjakan tidak didukung oleh DPRKP dan dapat dilihat dari kronologi sebagai berikut:

C. Pengurus dan Pengawas P3SRS Apartemen City Resort Residences Telah habis masa jabatannya pada tanggal 25 November 2022 dan seharusnya 3 bulan sebelum habis masa jabatan harus sudah dibentuk PANMUS sesuai dengan PERGUB 132/2018 pada pasal 5 ayat 4, namun pada kenyataannya pengurus baru mulai proses pembentukan panitia musyawarah 2 minggu menjelang berakhirnya jabatan tersebut.

D. Bahwa pada tanggal 4 Januari 2023, dengan nomor 001/CRR/PANMUS/II/2023, surat yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Pemukiman DKI, dan adapun nama-nama yang dimasukkan sebagai berikut :

- 1) Adapun nama-nama PANMUS terpilih adalah sebagai berikut:

1. Leonard Handjojo (Ketua)
2. Wintomo Tjandra (Sekretaris 1)
3. Budi Gunawan (Sekretaris 2)
4. Then Li Moj (Anggota)
5. Djauhari Djonatan (Anggota)

dan selanjutnya kami dari Panmus menyampaikan permohonan untuk audiensi dengan Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Pemukiman DKI khususnya untuk mendapatkan bimbingan, masukan dan arahan agar proses peremajaan Pengurus & Pengawas PPPSRS City Resort

Halaman 28 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

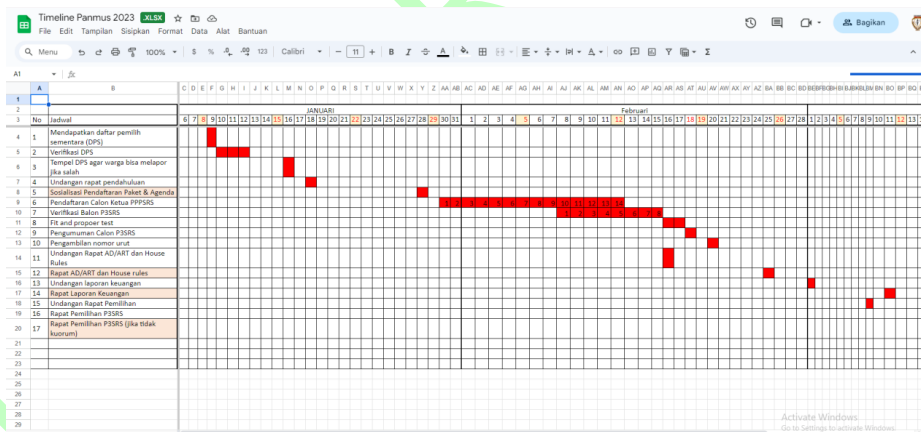
Disclaimer

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)



dapat segera dilaksanakan mengingat kekosongan kepengurusan saat ini dalam catatan:

1. Telah habisnya masa tugas Pengurus & Pengawas per tanggal 25 November 2022
2. PLT pengurus lama yang menjalankan tugas operasional harian sampai terbentuknya Pengurus baru pada saat ini hanya 2 (dua) orang saja dikarenakan adanya 2 orang pengurus lama lain sudah mengundurkan diri dan 1 orang pengurus lama terlibat tindak pidana dan dalam masa tahanan di Polsek Penjaringan (berita terlampir).
8. Bahwa Panmus terbentuk sesuai pasal 25 Pergub Nomor 132 Tahun 2018, setelah terbentuk sesuai pasal 26, maka Panmus melaksanakan tugasnya pada pasal 27. telah membuat Timeline sesuai tahapan-tahapan yang diatur dalam PERGUB Pasal 27 Ayat 1 butir c “menyusun dan menetapkan jadwal pelaksanaan musyawarah untuk pembentukan PPPSRS; dan Pembuatan Time line progres sudah dijadwalkan pada rapat tanggal 28 Januari 2023



9. TERGUGAT I JAWABAN : Para Penggugat dan Kuasanya tidak memahami apa itu Tugas dan tanggung jawab, serta fungsi Panmus sesuai pada pasal 25, 26, dan 27 Pergub 132 Tahun 2018, bahwa Rapat Sosialisasi itu bukan RUALB (Rapat Umum Anggota Luar Biasa) , tetap secara teknis itu adalah Sosialisasi terhadap proses pembentukan pengurus dan Pengawas P3SRS, Pertemuan tersebut dimaksud adalah rapat sosialisasi warga, bukan RUALB sehingga tidak ada kewajiban pengumpulan suara atau jumlah kehadiran warga seperti yang di tetapkan kuorum 50% +1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. TERGUGAT I JAWABAN : Menjawab pada poin 10, Bahwa dalam pasal 62 Pergub 132 Tahun 2018, Betul dan sudah sesuai pergub masa pendaftaran 14 hari, dan sesuai timeline yang sudah disusun oleh Panmus, dan sesuai dengan TATA TERTIB MUSYAWARAH sesuai dengan Pergub No. 132 tahun 2018, Peraturan Pergub DKI No. 133 tahun 2019, dan Peraturan Gubernur DKI NO. 70 Tahun 2021 serta AD/ART the City resort tahun 2019, yaitu :

- a. Pada TATIB MUSYAWARAH PASAL 5 Tentang agenda musyawarah pada 5.3 Pendaftaran Calon Pengurus & Pengesahan (30 Januari - 12 Pebruari 2023)

11. TERGUGAT I MENJELASKAN Bahwa pada poin 11 telah sesuai dengan Pasal 4 tentang Persyaratan TATIB MUSYAWARAH PEMBENTUKAN PENGURUS & PENGAWAS P3SRS yang diumumkan di Whatsapp grup warga City resort , dan Adanya 3 pasangan calon Pengurus dan Calon Pengawas PPPSRS :

- a. Nomer : 010/CRR/PANMUS/II/2023, Kepada : Lurah Cengkareng Timur, Up. : Bp Boy Purba, Hal : Pengunduran Diri RT 018, Tanggal: 6 Februari 2023, Berkenaan dengan proses pergantian pengurus & pengawasa PPPSRS Apartemen The City Resort Residences, yang tengah berlangsung dimana ada salah satu peserta merupakan pengurus/ketua RT 018 RW 014, Cengkareng Timur dan menyatakan mengundurkan diri dalam kepengurusan sebagai syarat tidak rangkap jabatan sesuai Pergub no.70/2021 maka bersama ini kami dari Panitia Musyawarah ingin mendapatkan jawaban konfirmasi atas pengunduran diri tersebut.

12. TERGUGAT I MENJELASKAN bahwa dalam Pergub pasal 45 poin h tidak menyatakan suami dari RT tidak boleh mencalonkan diri tidak ada dalam Frase pasal 45 Pergub 70 Tahun 2021 , dan sesuai dengan surat dari DPRKP Nomor e-0225/RR.00.01, terkait tanggapan kepada warga city resort terkait keberatan yang dikirimkan pada tanggal 5 April 2023, bahwa :

- a. Pada Poin 4 menyatakan bahwa " Terkait Ketentuan Hak suara pemilihan dimana pemilik hanya mempunyai 1 (satu) HAK SUARA walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) sarusun, tidak ada hubungannya dengan persyaratan menjadi Pengurus atau Pengawas".

Halaman 30 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pada poin 5 BERDASARKAN PASAL 46 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018, verifikasi administrasi pasangan calon pengurus dan pasangan calon pengawas dilakukan oleh Panitia Musyawarah berdasarkan hasil konsultasi dengan Dinas, Sehingga yang menyatakan gugur atau tidaknya secara administratif pasangan calon adalah panitia musyawarah, Keberatan saudara di surat tidak tepat ditujukan kepada kami, seperti tertulis dalam surat dari DPRKP, bukti terlampir pada Tergugat I

13. TERGUGAT I MENJAWAB bahwa Panmus melaporkan dan konsultasi dengan DPRKP pada tanggal 7 Maret atau 8 hari sebelum RUALB I (ada bukti notulen rapat DPRKP)

14. TERGUGAT I MENJELASKAN pembahasan kewajiban IPL & Pajak Bumi dan Bangunan dan lain sebagainya merupakan bagian dari persyaratan calon sesuai Pergub pasal 45; dikarenakan ada calon yang masih belum lengkap.

15. TERGUGAT I MENJELASKAN FAKTA dalam HUKUM, bahwa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DPRKP sudah diundang, sesuai surat panmus No 014/CRR/PANMUS/III/2023, bahkan pada rapat 7 Maret DPRKP sudah tahu rencana RUALB tgl 15. Dibuktikan lagi adanya jadwal tugas keluar di DPRKP yang menyatakan adanya RUALB di CRR; untuk Tata Tertib sudah disampaikan lewat media sosial warga CRR, dan Bahwa Panitia musyawarah telah mengundang telah dilaksanakan oleh Panmus dan sesuai dengan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018. Mohon dicatat bahwa frasa Pasal 29 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 12 Tahun 2018 adalah: *"Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil Pemerintah Daerah sebagai peninjau."* Pihak Pemerintah Daerah yang diwakili oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) telah menjadwalkan agenda rapat ini sebagai bukti undangan telah diterima. (bukti terlampir) Syarat musyawarah dilakukan adalah MENGUNDANG.

16. Menanggapi dalil dari Para Penggugat Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pergub pasal 33 Nomor 132 Tahun 2018, dan sudah sesuai notulen Rapat Umum Anggota Luar Biasa (1)

Kuorum Kehadiran Musyawarah dalam Pasal 33, sebagai berikut :

Halaman 31 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



1. Musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari jumlah Pemilik.
2. Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit atau paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
3. Dalam hal sampai batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat :
(2), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah sampai dengan batas waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
4. Pada saat batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), panitia musyawarah mengundang kembali Pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan musyawarah.
5. Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, maka ketua panitia menunda pembukaan musyawarah paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
6. Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

Bahwa sudah sangat jelas TERGUGAT I telah mengikuti aturan hukum yang berlaku sesuai dengan PERGUB 132 Tahun 2018

17. Tergugat I jelas menolak dan menyatakan tidak benar, pernyataan dan dalil dari Para Penggugat, bahwa Penunjukan terhadap Tergugat IV bukan atas inisiatif atau instruksi dari Tergugat I, tetapi itu merupakan penunjukan dari pengurus lama atas nama Daniel Tanzil . Dan Tergugat IV tidak akan bekerja jika tidak ada SURAT KUASA ITU ADALAH SYARAT UMUM dalam pengurusan di NOTARIS, dan Jika Turut Tergugat II belum menyelesaikan tugasnya sehingga tidak hadir dalam RUALB I maka seharusnya Turut Tergugat II bersurat atau ada pemberitahuan kepada Panmus, namun tidak



ada jawaban, karena dalam penunjukkan oleh pengurus lama bukan pengurus baru yang memberikan penunjukan dalam memilih notaris.

18. Bahwa pernyataan yang menyatakan musyawarah pada tanggal 15 Maret 2023 adalah bertentangan dengan pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 133 Tahun 2019 Tentang perubahan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik tidak berdasar. Karena Panmus telah melaksanakan tugasnya dengan melakukan konsultasi kepada DPRKP (Turut Tergugat II) sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) poin (j) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 dengan bukti notulen yang dihadiri oleh pihak DPRKP, tergugat 1 a.n. Bapak Leo, anggota Panmus a.n. Bapak Budi Gunawan, serta legal PPSRS a.n. Bapak Puguh. (Bukti terlampir).

19. Tergugat I membantah Pernyataan PEMBATALAN, bahwa hal tersebut bukan PEMBATALAN tetapi PENUNDAAN dikarenakan adanya jadwal dinas DPRKP ada agenda lain pada tanggal 23 Maret 2023 ke tempat lain, dan sesuai dengan arahan dinas di TUNDA pada tanggal 8 April 2023.

20. Bahwa menjawab poin 20, dan terkait dengan poin 19 bahwa Pihak DPRKP tidak bisa hadir pada tanggal 23 Maret 2023, dan Pihak Tergugat I melakukan pengiriman undangan tanggal 27 Maret 2023, dengan nomor surat 015/CRR/PANMUS/III/2023 yang ditujukan kepada :

- 1) Kepala Dinas Perumahan Rakyat & Kawasan Pemukiman DKI
- 2) Walikota Jakarta Barat
- 3) Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta Barat
- 4) Camat Cengkareng
- 5) Kapolsek Cengkareng, Jakarta Barat
- 6) Danramil Cengkareng, Jakarta Barat
- 7) Lurah Cengkareng Timur

Bahwa dalam tulisan yang terdapat pada surat tersebut mengatakan, dalam rangka pemilihan Pengurus & Pengawas Baru P3SRS di City Resort periode 2023-2026, dan mengundang pada :

Hari : Sabtu
tanggal : 8 April 2023
Waktu : 09.00-Selesai
Tempat : Ruang Pertemuan Lantai 2 Club House



yang ditandatangani oleh ketua dan sekretaris dari Panitia Musyawarah, dan terlampir dalam bukti.

21. Bahwa para penggugat menyatakan bahwa Surat Nomor : e-225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 yang diterbitkan oleh DPRKP (Turut Tergugat II) adalah larangan kepada Tergugat III untuk maju sebagai calon pengurus adalah tidak tepat. Surat ini adalah :

- a. Bahwa pihak DPRKP (Turut Tergugat II) pada poin ke-3 Surat Nomor : e-225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 mengatakan dengan tegas tidak ditemukan larangan yang dimaksud. (Larangan calon pengurus yang pasangannya merupakan anggota RT aktif).
- b. Bahwa pihak DPRKP pada poin ke-5 Surat Nomor : e-225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 dengan tegas menyatakan "...yang menentukan gugur atau tidaknya secara administratif pasangan calon adalah Panitia Musyawarah. Keberatan Saudara di Surat Saudara tidak tepat ditujukan kepada kami." Surat ini adalah hasil konsultasi dengan pihak DPRKP yang memberikan kewenangan kepada Panitia Musyawarah untuk menentukan lolos tidaknya verifikasi administratif tersebut.
- c. Namun demikian, panitia musyawarah tidak menggunakan secara semena-mena kewenangan tersebut, karena Panitia Musyawarah telah mengadakan rapat pada tanggal 6 April 2023 pukul 20:30 WIB di kantor Pengelola The City Resort Residence. Karena terjadi perbedaan interpretasi, maka diambil Langkah pemungutan suara untuk menentukan apakah Tergugat III bisa maju sebagai CALON pengurus, dan hasil pemilihan adalah 3 berbanding 2, yang menyatakan Tergugat III sah sebagai CALON pengurus. Notulen rapat terlampir sebagai bukti. Keputusan diambil dengan berkonsultasi dengan seluruh anggota Panmus.
- d. Bahwa dengan mencermati Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pasal 45 ayat (1) Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang perubahan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, tidak ditemukan satupun frasa yang tidak membolehkan seseorang mencalonkan diri meski pasangannya berstatus ketua RT.
- e. Bahwa penggugat perlu lebih cermat dalam membaca frasa Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pasal



45 ayat (1) Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang perubahan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Ayat (1) berbunyi *"Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:"*.

Bahwa , sementara status dari Sdr. Abraham (Tergugat III) adalah CALON PENGURUS (Belum menjadi pengurus saat mengikuti pemilihan). Sehingga semua perintah dari Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pasal 45 ayat (1) Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang perubahan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik baru akan berlaku ketika saudara Tergugat III secara sah telah menjadi pengurus yang dibuktikan dengan keluarnya Surat Keputusan pengesahan dari DPRKP.

22. Bahwa Tergugat I menolak pernyataan dari surat keberatan tersebut, karena Tergugat III tidak menyalahi dalam aturan pergub, dan diperkuat dalam voting yaitu NOTULEN MEETING PANMUS P3SRS CITY RESORT pada tanggal 6 April 2023, pada pukul 20.30 Wib, yang dihadiri oleh semua pengurus Panmus dan ditandatangani oleh Leonard, Wintomo, Djauhari, Budi , The Lij Moij (Lisa) bahwa Tergugat I ikut sebagai Peserta Berdasarkan VOTING SAH. terlampir dalam bukti Tergugat I

Bahwa dalam Keputusan tetap ada pada PANMUS berdasarkan VOTING

23. TERGUGAT I MENJAWAB Bahwa para penggugat yang juga hadir dalam ruangan sidang, juga menyaksikan bahwa tergugat 1 dalam memutuskan untuk pintu ditutup pada jam 11:00 WIB diambil berdasarkan persetujuan seluruh hadirin dalam rapat, termasuk para penggugat. Keputusan ini diambil berdasarkan hasil konsultasi bersama tergugat IV, mempertimbangkan tergugat IV harus mengumumkan jumlah kuorum final serta mengingat pemilihan agar tidak dimulai terlalu siang mengingat pemilihan dihadiri saksi yang sedang menjalankan ibadah puasa. Sekali lagi ditegaskan, namun demikian, keputusan ini diambil berdasarkan hasil konsultasi kepada forum yang juga dihadiri oleh para penggugat dan tidak ada keberatan dari peserta rapat. (Notulen Notaris halaman 15)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat II Kembali menyatakan keberatannya atas pencalonan Tergugat III dalam RUALB pada tanggal 8 April 2023, telah dijawab oleh pihak DPRKP (Turut Tergugat II) dan dengan tegas Turut Tergugat II sebagai pihak yang hadir dalam rapat mengatakan otoritas ada di Panitia Musyawarah (Notulen Notaris halaman 19). Namun sekali lagi ditegaskan, bahwa otoritas ini diambil dengan landasan hukum seperti yang telah dijelaskan pada bantahan 21-22 poin (d).

Bahwa penggugat cermat, jumlah total yang dibagikan adalah 133 suara dan yang abstain adalah 7 orang dan 126 orang telah menggunakan hak pilihnya, sehingga total suara yang dibagikan adalah 133 suara. Maka tuduhan saudara bahwa adanya perbedaan sangat tidak berdasar.

24. TERGUGAT I MENJAWAB Bahwa Penggugat II menyatakan Tergugat I harus mensosialisasikan Surat Nomor : e-227/RR.00.01 tanggal 6 April 2023 Perihal Hasil Verifikasi Calon Pengurus dan Pengawas Apartemen City Resort Residences. Namun, isi Surat Nomor : e-227/RR.00.01 tanggal 6 April 2023 tidak menyebutkan hal tersebut.

Surat Nomor : e-227/RR.00.01 tanggal 6 April 2023 adalah menyatakan bahwa calon Pengurus Bernama Abraham Inarai Lengkong (Tergugat III) yang tercatat istrinya adalah ketua RT. Panitia Musyawarah tidak menemukan frasa yang menyatakan bahwa pihak Tergugat III dinyatakan tidak berhak ikut pencalonan pengurus. Surat Nomor : e-227/RR.00.01 ini juga memberi acuan pada Surat Nomor : e-225/RR.00.01 yang dengan tegas menyatakan "...yang menentukan gugur atau tidaknya secara administratif pasangan calon adalah Panitia Musyawarah. Keberatan Saudara di Surat Saudara tidak tepat ditujukan kepada kami."

Seperti yang telah dijelaskan pada bantahan poin 21-22 surat gugatan di poin (d), bahwa panitia musyawarah telah mengambil sikap dengan mengadakan rapat internal untuk menyikapi. (Surat Nomor : e-227/RR.00.01 dan Surat Nomor : e-225/RR.00.01 terlampir sebagai bukti). Bahwa kedudukan Peraturan Gubernur yang merupakan produk hukum turunan dari Undang-Undang adalah acuan utama dalam menentukan syarat Pengurus dan Pengawas. (jika hasil konsultasi dinas pun bertentangan dengan Pergub, maka dianggap Pergub sebagai sumber utama)

Halaman 36 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Dalil dari Para Penggugat adalah kabur, karena penggugat kurang cermat dalam mempelajari Pergub 132 tahun 2018, bahwa Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pasal 45 ayat (1) Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang perubahan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, TIDAK DITEMUKAN SATUPUN FRASA YANG TIDAK MEMBOLEHKAN SESEORANG MENCALONKAN DIRI MESKIPUN PASANGANNYA SEORANG YANG BERSTATUS KETUA RT (RUKUN TETANGGA).

Bahwa tuduhan terjadinya kerja sama Tergugat I dan Tergugat III sama sekali tidak berdasar karena Tergugat I telah memaparkan bahwa Surat Nomor : e-225/RR.00.01 memberikan kewenangan kepada Panitia Musyawarah untuk menentukan hasil verifikasi dan TIDAK DITEMUKAN pelanggaran oleh Tergugat III untuk maju sebagai calon Pengurus (dalam bantahan 21-22 poin e)

26. TERGUGAT I Bahwa Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I dengan sengaja tidak mengumumkan hasil verifikasi adalah TIDAK MENDASAR. Hasil Verifikasi yang telah diumumkan pada rapat tanggal 4 Maret 2023 di Club House The City Resort Residences dan meminta semua calon pengurus untuk melengkapi kekurangan administrasinya.

Bahwa tuduhan terjadinya kerja sama Tergugat I dan Tergugat III sama sekali tidak berdasar karena Tergugat I telah memaparkan bahwa Surat Nomor : e-225/RR.00.01 memberikan kewenangan kepada Panitia Musyawarah untuk menentukan hasil verifikasi dan TIDAK DITEMUKAN pelanggaran oleh Tergugat III untuk maju sebagai calon Pengurus (dalam bantahan 21-22 poin e)

27. TERGUGAT I MENJAWAB, Bahwa pada tanggal 15 Maret 2023 Tergugat I mengundang warga untuk melakukan RUALB pertama namun tidak terjadi musyawarah karena tidak kuorum. Maka hal ini sudah sesuai dengan Pasal 33 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Sehingga tuduhan bahwa pelaksanaan musyawarah pada tanggal 15 Maret 2023 cacat hukum adalah tidak berdasar. Karena pada tanggal 15 Maret 2023 tidak dapat dilaksanakan karena tidak terjadi kuorum. (Notulen notaris hal. 9)

Halaman 37 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa legitimasi Tergugat II dan Tergugat III sebagai Ketua dan Sekretaris pengurus terpilih adalah SAH dan berwenang untuk mewakili P3SRS CRR sesuai dengan Pasal 18 ayat 8, 9, 10, dan 13 Anggaran Dasar P3SRS CRR, sehingga tindakan Tergugat II dan Tergugat III dalam rangka membuat akta pernyataan keputusan RUALB P3SRS No. 01, tanggal 03 Mei 2023 kepada Turut Tergugat I, dan kemudian akta notaris tersebut dilakukan pencatatan dan pengesahan kepada Dinas PRKP Provinsi DKI Jakarta sesuai ketentuan Pasal 62 Pergub DKI Jakarta No 70/2021 adalah sudah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan AD dan pergub tersebut.
29. Tergugat I MENOLAK DALIL dari Para Penggugat telah melakukan TUDUHAN yang TIDAK MENDASAR, dan sangat AROGAN, serta TIDAK CERMAT dalam menelaah PERGUB Nomor 132 tahun 2018, bahwa TERGUGAT I telah bekerja sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, serta melakukan notulen-notulen sesuai dengan kejadian peristiwa dan fakta hukum.
30. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan rancangan Tata Tertib dan AD/ART melalui file PDF yang disebarakan ke grup WhatsApp. Hal ini guna menghemat pencetakan kertas yang jumlahnya mencapai 1.164 jumlah pemilik tetap.
31. Bahwa dalam sidang tanggal 8 April 2023, Tergugat I melalui AGENDA KEDUA rapat yaitu PENGESAHAN TATA TERTIB RAPAT telah meminta pendapat peserta musyawarah apakah Tata Tertib perlu dibacakan dan dibahas atau dapat diterima. Para peserta rapat dengan musyawarah mufakat menyetujui pengesahan Tata Tertib Rapat dan dapat diterima. (Notulen Notaris hal. 15)
32. Bahwa pada Dalil dari Para Penggugat pada poin 32 adalah KABUR dan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.
33. Bahwa pernyataan dan Dalil dari Para Penggugat pada poin 33 adalah TIDAK BENAR dan TIDAK MENDASAR dan terkesan MENGULANG-ULANG PERTANYAAN pada poin 28, Bahwa kewenangan Tergugat II dan Tergugat III sebagai ketua dan sekretaris pengurus terpilih untuk menandatangani akta notaris adalah sudah benar dan sah sesuai dengan Pasal 19 ayat 1c Anggaran Dasar P3SRS CRR.

Halaman 38 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III mengatakan bahwa tidak pernah membuat akta pernyataan ataupun memberikan Pernyataan serta tidak pernah memberikan keterangan apapun kepada Turut Tergugat I mengenai jumlah suara yang ada pada saat pemilihan di P3SRS pada nomor 01 tanggal 03 Mei 2023, bahwa semua itu dicatat semua oleh pihak Tergugat I sebagai Panmus, tetapi Tergugat II dan Tergugat III membuat sesuai dengan fakta hukum didasarkan pada surat Notulen RUALB 1 dan RUALB 2 yang telah dicatat dan disusun oleh Panmus.

34. Bahwa pada Dalil dari Para Penggugat pada poin 34 adalah KABUR dan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah).

PARA TERGUGAT menolak Dalil dari Gugatan Para Penggugat pada poin 34 menyatakan kami PARA TERGUGAT Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan dalam Perkara ini PARA TERGUGAT tidak wajib, dan PARA TERGUGAT menyatakan tidak ada Material yang harus atau Immaterial yang harus ditanggung oleh PARA TERGUGAT.

35. Bahwa hubungan hukum antara penggugat dengan tuntutan dalam gugatan untuk membatalkan akta notaris, itu adalah salah sasaran dan tidak ada korelasi sama sekali karena kewenangan untuk menuangkan berita acara RUALB untuk dinyatakan ke dalam akta notaris, serta permohonan pencatatan dan pengesahan setiap perubahan pengurus atau pengawas adalah kewenangan pengurus (vide pasal 62 pergub 70/2021)

36. KRONOLOGI SECARA LENGKAP PIHAK TERGUGAT I menjelaskan sesuai dengan alur sesuai dengan apa yang disampaikan kepada bapak Sarjoko Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman DKI nomor 018/CRR/PANMUS/III/2023:

Bahwa pada tanggal 25 Maret 2023, (PANMUS) Panitia Musyawarah pemilihan pengurus & pengawas PPPSRS Apartment & Town House The City Resort Residences menyampaikan Surat Terbuka kepada kepala DPRKP bapak Sarjoko untuk melaporkan proses pemilihan pengurus yang telah berjalan selama hampir 5 bulan sejak 25 November 2022 atau berakhirnya pengurus PPPSRS merasa bahwa proses yang dikerjakan tidak mendapat dukungan penuh dari Dinas Perumahan & Permukiman DKI Jakarta (selanjutnya disebut DPRKP) serta adanya kelalaian dari pihak pengurus lama, hal ini dapat dilihat melalui kronologi sebagai berikut :

Halaman 39 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

1. Pengurus & Pengawas PPPSRS Apartemen The City Resort Residences (selanjutnya disebut Pengurus PPPSRS CRR) habis masa jabatannya per tanggal 25 November 2022, dan seharusnya 3 bulan sebelum habis masa jabatan sudah melakukan pembentukan panitia musyawarah sesuai dengan Pergub 132/2018 pasal 5 ayat 4, namun pada kenyataannya Pengurus PPPSRS CRR baru mulai proses pembentukan panitia musyawarah 2 minggu menjelang berakhirnya jabatan.
2. Proses pembentukan panitia musyawarah (selanjutnya disebut Panmus) oleh pengurus PPPSRS CRR dinilai tidak maksimal karena tidak melibatkan 5 Ketua RT yang berada dalam Kawasan Apartemen & Town House The City Resort Residences (selanjutnya disebut Kawasan CRR) namun hanya menempelkan pengumuman di lift yang belum tentu dibaca oleh semua warga. Seharusnya Pengurus PPPSRS CRR melibatkan para Ketua RT untuk ikut ambil bagian dalam pembentukan Panmus karena perlunya kejelasan hak pemilik unit pada proses pemilihan tersebut dimana para Ketua RT yang paling mengenali warga & pemilik unit.
3. Terbukti pada tanggal 24 November 2022, pada pertemuan warga yang juga dihadiri oleh DPRKP, calon-calon panmus adalah diwakili termasuk oleh warga yang sudah tidak lagi berdomisili di CRR. Sehingga dalam pertemuan tersebut warga menolak calon-calon panmus bentukan Pengurus PPPSRS CRR dan mengusulkan calon-calon tambahan; Para calon panmus tambahan ini kemudian menyerahkan berkas ke perwakilan DPRKP yang dalam hal ini diterima oleh Ibu Ledy Natalia, Bp. Rio dan kawan-kawan.
4. Tanggal 2 Desember 2022, warga mendatangi kantor DPRKP di Jl. Jatibaru, Jakarta Pusat, diterima oleh Bpk. Rio, menanyakan perihal kelanjutan verifikasi data calon tambahan panmus. Bpk. Rio menjawab bahwa DPRKP kapasitasnya hanya menerima data, namun untuk proses pembentukan panmus adalah kewenangan warga dan dinas tidak ikut penentuan.
5. Dengan berdasarkan masukan tersebut, warga melanjutkan proses pembentukan panmus pada tanggal 21 Desember 2022 dan menetapkan 5 orang panmus yaitu :
 - Leonard Handjojo (Ketua)
 - Wintomo Tjandra (Sekretaris 1)
 - Budi Gunawan (Bendahara)
 - Then Li Moij (Anggota)

Halaman 40 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



- Djauhari Djonatan (Anggota)

6. Tanggal 4 Januari 2023 Panmus segera bersurat ke DPRKP untuk memberitahukan hasil peneteapan panmus oleh warga CRR (surat terlampir) disertai penjelasan urgensi peremajaan pengurus & pengawas PPPSRS CRR yaitu:

- a. Pengurus & Pengawas PPPSRS CRR sudah habis masa jabatannya per 25 November 2022;
- b. PLT Pengurus yang tersisa hanya 2 orang dikarenakan 2 orang mengundurkan diri dan 1 orang lain terlibat kasus pidana di apartemen lain;
- c. Laporan Keuangan Tahunan 2021 ditolak warga dan tidak ada pertanggungjawaban atas penolakan, kemudian adanya temuan kejanggalan pengeluaran dalam nominal besar pada Laporan Keuangan 2022;
- d. Adanya pengeluaran kas warga sebesar 300 juta rupiah untuk proses pembelian CCTV, padahal sesuai yang disampaikan juga oleh Bu Ledy dalam rapat tanggal 24 November 2022 PLT hanya boleh mengurus proses operasional rutin seperti pembayaran gaji karyawan dan pengeluaran rutin, sementara untuk kegiatan belanja di luar kegiatan rutin harus ditunda sampai ada pengurus & pengawas baru terbentuk.
- e. Dalam hal PLT pengurus yang sisa 2 orang tersebut, warga juga mengkhawatirkan proses keluarnya kas warga, atas dasar PLT Bendahara merupakan istri dari tersangka (saat ini terdakwa) bersama dengan mantan ketua pengurus; kemudian warga juga menemukan 3 bundel buku cek kosong yang seluruhnya sudah ditanda-tangani oleh mantan ketua pengurus yang sedang ditahan namun karena kertas cek sudah ditandatangani maka dikhawatirkan kas warga masih bias dicairkan dengan mudah.

7. Bahwa Sampai 2 minggu sejak panmus bersurat nomor 01/CRR/PANMUS/II/2023, panmus sudah mendatangi kantor DPRKP untuk melakukan follow up namun oleh perwakilan DPRKP di lantai 7 selalu dijawab agar bersurat dulu dan menunggu jawaban.

8. Bahwa Sampai 1 bulan sejak panmus bersurat nomor 01/CRR/PANMUS/II/2023 kami masih tidak mendapatkan tanggapan sama sekali dari DPRKP, padahal kami sudah menjelaskan urgensi peremajaan pengurus & pengawas PPPSRS CRR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Panmus baru mendapatkan jawaban tanggal 15 Februari setelah kami melaporkan lewat aplikasi JAKI barulah kami diberikan kesempatan untuk menghadap DPRKP dengan penyampaian silahkan datang kapan saja untuk audiensi tidak perlu bersurat, padahal sebelumnya selalu dijawab harus bersurat dulu.
10. Bahwa Panmus kembali mendatangi kantor DPRKP pada tanggal 20 Februari 2023, diterima oleh Bpk. Jani Malau, Bpk. Rio dan Ibu Almitra sebagai notulis. Dalam pertemuan tersebut panmus menyampaikan agenda / timeline rencana RUA 1 tanggal 4 Maret dan RUA 2 tanggal 11 Maret 2023 namun Bpk. Jani menyampaikan sudah ada agenda lain dan mengusulkan antara tanggal 13 – 17 Maret untuk RUA 1 dan tanggal 25 Maret sebagai RUA 2. DPRKP juga menerima berkas asli calon-calon yang mendaftar, dan minta waktu untuk proses verifikasi oleh DPRKP.
11. Bahwa Panmus melengkapi berkas data calon yang masih dianggap kurang oleh DPRKP sekaligus menyampaikan undangan RUA 1.
12. Bahwa Panmus berkali-kali menghubungi kembali DPRKP namun karena Bpk. Jani menjelaskan ada kondisi kesehatan kurang baik sehingga belum dapat bertemu dan mengusulkan panmus untuk menemui Bpk. Rio di kantor mewakili Bpk. Jani. Panmus kemudian berkali-kali datang ke kantor DPRKP namun selalu disampaikan semua perwakilan dinas baik Bu Ledy, Bp. Jani maupun Bp. Rio sedang dinas keluar, padahal panmus ingin mendapatkan jawaban hasil verifikasi calon dikarenakan agenda RUA 1 sudah semakin dekat dan sudah mengirimkan undangan RUA 1 (terlampir)
13. Bahwa Tanggal 15 Maret 2023, Panmus kembali mendatangi kantor DPRKP pagi sampai siang untuk melakukan konfirmasi undangan RUA 1 sekaligus menanyakan hasil verifikasi calon, namun masih dijawab bahwa perwakilan DPRKP yaitu Bu Ledy, Bpk. Jani dan Bpk. Rio dinas keluar. Padahal tanggal 15 Maret tersebut sudah akan masuk jadwal RUA 1 jam 19:00. Panmus menemukan data bahwa DPRKP sudah dijadwalkan untuk datang, sehingga panmus beranggapan berkas para calon sudah lolos verifikasi dan DPRKP akan datang pada RUA 1.
14. Kenyataannya sampai selesai RUA 1 jam 21:00 tidak ada perwakilan dari DPRKP yang datang. 15. Panmus menghubungi lagi dinas dan dijawab oleh Bpk. Jani bahwa DPRKP belum selesai melakukan verifikasi data calon, untuk itu panmus diminta menunggu lagi.
15. Panmus baru menerima jawaban verifikasi berkas calon dari DPRKP dalam bentuk softcopy tanggal 24 Maret 2023 melalui Bpk. Pugu (legal

Halaman 42 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

city resort). Panmus segera mensosialisasikan jawaban DPRKP tersebut kepada para calon ketua team pengurus & pengawas yang mendaftar agar segera dilengkapi.

Bahwa berdasarkan Jawaban dari PARA TERGUGAT perkara nomor 648/pdt.g/2023/PN.Jkt.Brt, maka kami mengajukan Jawaban atas Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa PARA TERGUGAT MENOLAK dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan dari PARA PENGGUGAT.
- Bahwa gugatan Para Penggugat tidaklah beralasan hukum, karena dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sesuai dengan Pergub No. 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik

DALAM REKONVENSI

- Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat III Konvensi menjadi Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat Rekonvensi
- Bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan yang tidak memahami tugas dan fungsi dari Panitia Musyawarah Apartemen City Resort.
- Bahwa dalam Surat DPRKP Nomor : e-227/RR.00.01 tanggal 6 April 2023 adalah menyatakan bahwa calon Pengurus Bernama Abraham Inaray Lengkong (Tergugat III konvensi) yang tercatat istrinya adalah ketua RT. Panitia Musyawarah tidak menemukan frasa yang menyatakan bahwa pihak Tergugat III dinyatakan tidak berhak ikut pencalonan pengurus. Surat Nomor : e-227/RR.00.01 ini juga memberi acuan pada Surat Nomor : e-225/RR.00.01 yang dengan tegas menyatakan "...yang menentukan gugur atau tidaknya secara administratif pasangan calon adalah Panitia Musyawarah. Keberatan Saudara di Surat Saudara tidak tepat ditujukan kepada kami".
- Bahwa Panitia Panmus dalam Pelaksanaannya telah sesuai dengan Peraturan Gubernur No. 132 tahun 2018;

KERUGIAN IMMATERIIL :

- Akibat Gugatan konvensi dari Para Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Para Tergugat I Konvensi, mengakibatkan menjadi beban pikiran yang sangat berat dari para Penggugat I Rekonvensi,

Halaman 43 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

sehingga sangat wajar jika Penggugat Rekonvensi meminta kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah);

- Bahwa dengan demikian sangat beralasan karena Penggugat I Rekonvensi memiliki tugas yang berat dalam menegakkan aturan-aturan yang ada di Apartemen City Resort pada saat menjabat Panitia Musyawarah sesuai dengan aturan hukum yaitu Pergub No. 132 Tahun 2018;
- Bahwa Penggugat I Rekonvensi sangat meragukan ITIKAD BAIK terhadap kinerja dari Para Tergugat Rekonvensi yang tidak mengerti tata aturan dari DPRKP terhadap Panmus, karena Para Tergugat Rekonvensi adalah peserta Pemilihan PPPSRS City Resort bukan statusnya sebagai Panmus;
- Bahwa Penggugat I Rekonvensi sebagai Panmus telah bekerja sesuai tugas di pasal 27 Pergub 132/2018 bertindak secara kolektif kolegial (secara bersama-sama). Berdasarkan notulen rapat pembentukan panmus terpilih 5 org, sedangkan yang digugat hanya 2 org.
- Bahwa Penggugat III Rekonvensi telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pergub 132 tahun 2018, dan merasa dirugikan oleh gugatan dari Tergugat Rekonvensi yang melaporkan bahwa Penggugat III tidak layak masuk dalam pemilihan pengurus P3SRS.(bukti terlampir)

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan dari Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi untuk keseluruhan;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah benar melakukan tugas dan fungsinya sebagai Panitia Musyawarah
3. Menyatakan sah bahwa Surat Nomor e-227/RR.00.01 tanggal 6 April 2023 dari DPRKP adalah SAH dan SESUAI yang menyatakan bahwa calon Pengurus Bernama Abraham Inaray Lengkong (Tergugat III konvensi) yang

Halaman 44 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat istrinya adalah ketua RT. Panitia Musyawarah tidak menemukan frasa yang menyatakan bahwa pihak Tergugat III dinyatakan tidak berhak ikut pencalonan pengurus. Surat Nomor : e-227/RR.00.01 ini juga memberi acuan pada Surat Nomor : e-225/RR.00.01 yang dengan tegas menyatakan "...yang menentukan gugur atau tidaknya secara administratif pasangan calon adalah Panitia Musyawarah. Keberatan Saudara di Surat Saudara tidak tepat ditujukan kepada kami".

4. Menyatakan Hukum bahwa Panitia Panmus dalam Pelaksanaannya telah sesuai dengan Peraturan Gubernur No. 132 tahun 2018;

KERUGIAN IMMATERIIL :

- Akibat Gugatan konvensi dari Para Penggugat I Konvensi/para Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat I Konvensi, mengakibatkan menjadi beban pikiran yang sangat berat dari para Penggugat I Rekonvensi, sehingga sangat wajar jika Penggugat I Rekonvensi meminta kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah);
- 5. Menyatakan SAH pengurus PPPSRS periode 2023 - 2026 yang dipimpin oleh PANMUS yaitu Tergugat I konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Kepemimpinan Pengurus PPPSRS oleh Tergugat II konvensi/penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III konvensi/Penggugat III Rekonvensi sesuai dengan hasil pemilihan pada tanggal bahwa Penggugat I Rekonvensi telah benar melakukan tugas dan fungsinya sebagai Panitia Musyawarah

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex quo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat II juga memberikan jawaban secara Elektronik/Elitigasi tertanggal 11 Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas-tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II dan dapat dibuktikan secara Hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 45 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR
(EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap para Tergugat dan para Turut Tergugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer):
Pasal 1365 menyatakan : *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*
2. Bahwa para Penggugat tidak menguraikan dengan secara jelas perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh masing-masing para Tergugat dan para Turut Tergugat dalam posita gugatannya yang telah menimbulkan kerugian kepada para Penggugat;
3. Bahwa para Penggugat juga tidak membuat rincian kerugian-kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat yang disertai dengan permintaan ganti kerugian sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPer dimaksud;
4. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat tidak dapat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPer, sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, berdasarkan uraian dimaksud sudah sesuai dengan hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum para tidak jelas dan kabur;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap posita para Penggugat pada angka 18 halaman 11 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"maka musyawarah pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS yang dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2023 adalah musyawarah yang bertentangan dengan ketentuan pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur No. 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 Tetang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, karena kegiatan pelaksanaan musyawarah tersebut dilakukan oleh Tergugat I sebelum hasil konsultasi dengan Turut Tergugat II Keluar;*

TANGGAPAN TURUT TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan ketentuan Peraturan Gubernur Nomor : 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur

Halaman 46 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik .

Pasal 46 ayat (5) berbunyi : *"Verifikasi administratif pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf (b) dilakukan oleh panitia musyawarah dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja berdasarkan hasil konsultasi dengan Dinas."*

Bahwa berdasarkan ketentuan dimaksud Panitia Musyawarah lah yang mempunyai kewajiban untuk melakukan Verifikasi Administratif, sedangkan konsultasi dengan Dinas dapat dilakukan secara langsung melalui pertemuan/tatap muka.

Bahwa FAKTANYA dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) ke I Apartemen Town House The City Resort Residences pada tanggal 05 Maret 2023 tidak menghasilkan keputusan apa pun karena rapat belum memenuhi kuorum kehadiran, sehingga Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) tersebut tidak merugikan para Penggugat.

2. Bahwa terhadap posita para Penggugat pada angka 21, dan angka 22, halaman 11, 12 dan 13 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"Bahwa isi keberatan tertanggal 6 April 2023 adalah keberatan atas pencalonan diri Tergugat III untuk menjadi pengurus PPPSRS, karena yang bersangkutan tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan pencalonan diri Tergugat III bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 (1) huruf h PERGUB NO. 70 Tahun 2021 Tentang perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, dan Para Penggugat beserta Tim III meminta kepada Tergugat I untuk mendiskualifikasi atau menggugurkan pencalonan diri Tergugat III dari pencalonan Pengurus PPPSRS, namun hal tersebut diabaikan oleh Tergugat I"*

TANGGAPAN TURUT TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan ketentuan Peraturan Gubernur Nomor : 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik .

Pasal 45 ayat (1) menyatakan : *"Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :"*

Pasal 45 ayat (1) huruf (h) menyatakan : *"dalam hal bukti kepemilikan tercatat atas nama suami dan/atau istri yang berada dalam ikatan*

Halaman 47 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkawinan dan memiliki lebih dari satu Sarusun, maka hanya salah satu diantaranya dapat dipilih menjadi Pengurus atau Pengawas”

Berdasarkan ketentuan dimaksud sudah sangat jelas dan terang benderang jika bukti kepemilikan atas nama suami dan/atau istri yang berada dalam ikatan perkawinan HANYA SALAH SATU YANG DAPAT DIPILIH MENJADI PENGURUS ATAU PENGAWAS. TIDAK ADA LARANGAN JIKA SALAH SATUNYA (ISTRI) MENJADI KETUA RT.

Bahwa para Penggugat JUGA TELAH KELIRU DALAM MENAFSIRKAN (*vide : dalil posita angka 21 halaman 12*) surat Turut Tergugat II yaitu Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 Tanggal 5 April 2023 dalam surat tersebut pada angka nomor : 2 menyatakan : “*Terkait Istri dari calon Pengurus atau Pengawas yang berstatus sebagai RT dalam pasal 45 PERGUB NO. 70 TH 2021 PERUBAHAN 132TH 2028 tidak ditemukan ketentuan mengenai larangan dimaksud, yang diatur adalah ketentuan mengenai tidak bolehnya Pengurus atau Pengawas yang sedang menjabat pengurus RT dan RW dilokasi Rumah Susun Setempat.*”

BAHWA SURAT DIMAKSUD MENJELASKAN CALON PENGURUS ATAU PENGAWAS YANG MERANGKAP JABATAN SEBAGAI KETUA RT TIDAK DIPERBOLEHKAN TETAPI JIKA YANG MEJABAT SEBAGAI KETUA RT ADALAH ISTRINYA TIDAK ADA LARANGAN.

3. Bahwa terhadap posita para Penggugat pada angka 23 halaman 15 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : “*bahwa meski ada keberatan dari penggugat II, proses musyawarah pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS tetap dilanjutkan, dan hasil dari pemungutan suara diperoleh hasil untuk calon Pengurus PPPSRS, sebagai berikut :*

- a. *Tim 1 mendapatkan suara sebanyak 49 (empat puluh Sembilan) suara;*
- b. *Tim 2 mendapatkan suara sebanyak 68 (enam puluh delapan) suara;*
- c. *Tim 3 mendapatkan suara sebanyak 9 (Sembilan) Suara”*

TANGGAPAN TURUT TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan Tim I adalah Penggugat I dan Penggugat II, sedangkan Tim II adalah Tergugat II dan Tergugat III, Dalil Posita Guagatan para Penggugat tersebut terdapat persesuaian dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen dan Town House The City Resort Residences Nomor : 01 Tanggal 03 Mei 2023 dibuat dihadapan Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH., MKn. Notaris di Jakarta.

Halaman 48 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) tersebut para Penggugat hanya mendapatkan 49 suara sedangkan Tergugat II dan Tergugat III mendapatkan 68 suara.

Bahwa hanya para Penggugat yang mengajukan keberatan terhadap pencalonan Tergugat III, Oleh karenanya Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) tetap dilanjutkan karena mayoritas peserta rapat tidak keberatan terhadap pencalonan Tergugat III. SEHINGGA HASIL KEPUTUSAN RAPAT TERSEBUT TELAH MENGIKAT KEPADA PARA PENGGUGAT sebagaimana ketentuan PERGUB NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pasal 39 menyatakan : *"Setiap keputusan musyawarah, baik secara musyawarah maupun berdasarkan suara terbanyak dinyatakan sah dan mengikat bagi semua pihak yang terkait dalam pengambilan keputusan"*

4. Bahwa terhadap posita para Penggugat pada angka 24, 25, 26, dan 27 halaman 16, 17, 18 dan 19 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"bahwa surat nomor : e-0227/RR.02.01 tentang hasil verifikasi calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 6 April 2023 dan berdasarkan pada fakta tersebut pelaksanaan musyawarah pemilihan pasangan calon Pengurus dan Pasangan Calon Pengawas PPPSRS yang dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2023 adalah pelaksanaan musyawarah yang cacat hukum karena dilaksanakan sebelum hasil verifikasi Administratif dikeluarkan oleh Turut Tergugat II"*

TANGGAPAN TURUT TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan ketentuan Peraturan Gubernur Nomor : 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pasal 46 ayat (5) menyatakan : *"Verifikasi administratif pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf (b) dilakukan oleh panitia musyawarah dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja berdasarkan hasil konsultasi dengan Dinas."*

Bahwa surat nomor : e-0227/RR.02.01 tentang hasil verifikasi calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS pada tanggal 6 April 2023 adalah surat pemberitahuan kepada Panitia Musyawarah The City Resort Residence bahwa Turut Tergugat II telah menerbitkan surat e-0225/RR.00.01 tanggal 5 April 2023 perihal : Tanggapan kepada Warga City Resort terkait keberatan.

Halaman 49 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada angka 5 menyatakan : *"Selain itu berdasarkan Pasal 46 ayat (5) dan ayat (6) PERGUB No. 133 Tahun 2019/132 Tahun 2018, Verifikasi Administratif pasangan calon Pengurus dan Pasangan Calon Pengawas dilakukan oleh Panitia Musyawarah berdasarkan hasil konsultasi dengan Dinas, sehingga yang menyatakan gugur atau tidaknya secara administrative pasangan calon adalah Panitia Musyawarah, Keberatan saudara disurat saudara tidak tepat ditujukan kepada kami"*

5. Bahwa terhadap posita para Penggugat pada angka 30 halaman 21 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"Tindakan Tergugat I yang menyatakan sah Pecalonan Tergugat III dengan mengesampingkan hasil verifikasi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum"*

TANGGAPAN TURUT TERGUGAT II ADALAH :

Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan kembali ketentuan Peraturan Gubernur Nomor : 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pasal 46 ayat (5) menyatakan : *"Verifikasi administratif pasangan calon Pengurus dan pasangan calon Pengawas sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf (b) dilakukan oleh panitia musyawarah dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja berdasarkan hasil konsultasi dengan Dinas."*

BAHWA VERIFIKASI ADMINISTRATIF PASANGAN CALON PENGURUS DAN PENGAWAS ADALAH SEPENUHNYA MENJADI KEWENANGAN DARI PANITIA MUSYAWARAH (TERGUGAT I) BERDASARKAN HASIL KONSULTASI DENGAN DINAS (TURUT TERGUGAT II)

BAHWA PERBUATAN TERGUGAT I YANG MENGESAHKAN PENCALONAN TERGUGAT III ADALAH KEWENANGAN SEBAGAIMAN KETENTUAN DIMAKSUD BUKAN MERUPAKN PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer):

Pasal 1365 menyatakan : *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 50 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

Barat u.p Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan para Penggugat Tidak Dapat Diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik secara Elektronik/Elitigasi tertanggal 15 November 2023, Para Tergugat mengajukan Duplik secara Elektronik/Elitigasi tertanggal 20 November 2023 dan pihak Turut Tergugat II telah pula mengajukan Duplik secara Elektronik/Elitigasi tertanggal 22 November 2023 dan tidak perlu dimuat kembali dalam uraian putusan ini cukup menunjuk Replik dan Duplik dalam Berita Acara Persidangan, sebagai bagian tidak terpisahkan dari uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli, Kartu Tanda Penduduk atas nama TJIAM SUWANDI SUBRATA, NIK Nomor : 3171040308760002, Alamat : Apartemen City Resort Tower Alamanda 7 No. 10, Rt. 15, Rw 10, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, diberi tanda bukti P I - 1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli, KUTIPAN AKTA PERKAWINAN Nomor : 3620/II/2012 tanggal 7 Oktober 2012, yang diterbitkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, atas nama TJIAM SUWANDI SUBRATA dan MEIRI, diberi tanda bukti P I - 2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli, KARTU KELUARGA Nomor : 3173011410210006 atas nama kepal keluarga TJIAM SUWANDI SUBRATA, diberi tanda bukti P I - 3;
4. Fotocopy dari Fotocopy, Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Halaman 51 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

- (SHM Sarusun) Nomor : 304/VII/Tower Alamanda/Kelurahan Cengkareng Timur, terbit tanggal 26 November 2008, tercatat atas nama MEIRI (Istri P-I), diberi tanda bukti P I - 4;
5. Fotocopy dari Fotocopy, Permohonan Pelayanan ADMINDUK tanggal 3 Februari 2023, yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, atas nama RUDDY DOMAS (Penggugat II) terkait dengan penggantian blanko KTP Penggugat II, diberi tanda bukti P II - 1;
 6. Fotocopy sesuai dengan asli, KUTIPAN AKTA PERKAWINAN Nomor : 3173-KW-07112019-0016, tanggal 07 November 2019 yang diterbitkan Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Barat, atas nama RUDDY DOMAS dan DESSY HUTABARAT, diberi tanda bukti P II - 2;
 7. Fotocopy sesuai dengan asli, KARTU KELUARGA Nomor : 3173010302230019 atas nama kepala keluarga RUDDY DOMAS, diberi tanda bukti P II - 3;
 8. Fotocopy sesuai dengan asli, Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) Nomor : 1054/XI/Tower Orchid/Kelurahan Cengkareng Timur, terbit tanggal 28 November 2008 tercatat atas nama DESY (Istri Penggugat II), diberi tanda bukti P II - 4;
 9. Fotocopy sesuai dengan asli, Penetapan Nomor : 861/PDT.P/2017/PN.JKT.BRT, diberi tanda bukti P II - 5;
 10. Fotocopy dari Fotocopy, Surat tanggal 13 Maret 2023, Perihal : Keberatan Atas Pencalonan An. Abraham Inarai Lengkong sebagai Pengurus & Pengawas PPPSRS Apaartemen & Town House City Resort Residence, diberi tanda bukti P II - 6;
 11. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Nomor : e-0225/RR.00.01 Tanggal 5 April 2023, diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta, diberi tanda bukti P II - 7;
 12. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Nomor : e-0227/RR.02.01 tertanggal 6 April 2023, Perihal Hasil Verifikasi Calon Pengurus dan Pengawas Apartemen City Resort Residances, diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta, diberi tanda bukti P II - 8;
 13. Fotocopy dari Fotocopy, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen & Town House The City Resort Residences, Nomor 01 tanggal 03 Mei 2023, yang dibuat dihadapan Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, Mkn, Notaris di Jakarta Barat, diberi tanda bukti P II - 9;
 14. Fotocopy dari Fotocopy, Foto hasil perolehan suara Pengurus dan

Halaman 52 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawas PPPSRS, diberi tanda bukti P II - 10;

15. Fotocopy dari Fotocopy, Daftar Hadir Peserta Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen & Town House The City Resort Residences tanggal 8 April 2023, diberi tanda bukti P II - 11;
16. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Nomor : 854/CRR/IV/2023, tanggal 17 April 2023, Perihal : Penolakan Hasil Pemilihan Pengurus & Pengawas PPPSRS Apartemen City Resort Residences, diberi tanda bukti P II - 12;
17. Fotocopy dari Fotocopy, SURAT PENGUNDURAN DIRI Yang ditujukan kepada Ketua RW. 14, Kelurahan Cengkareng Timur, mengenai Permohonan Mengundurkan diri dari Ketua RT.019/RW.014, Kelurahan Cengkareng Timur tanggal 10 April 2023, yang ditandatangani Tyrone Ireene diberi tanda bukti P II - 13;
18. Fotocopy dari Fotocopy, KUITANSI No. 04/DAT/III/2023 Sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) Yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris & PPAT DERRY TANDOYO, SH., M.Kn. (Tergugat IV), tanggal 14 Maret 2023 atas pembayaran dari Pengurus P3SRS diberi tanda bukti P II - 14;
19. Fotocopy dari Fotocopy, PROPOSAL BIAYA Dari Kantor Notaris & PPAT DERRY TANDOYO, SH., M.Kn. (Tergugat IV), yang ditujukan kepada Pengurus Perhimpunan dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen The City Resort Residences, tanggal 16 November 2022, diberi tanda bukti P II - 15;
20. Fotocopy hasil Print Out, Percakapan WhatsApp. Tanggal 30 Maret 2023 Antara Notaris DERRY TANDOYO, SH., M.Kn. (Tergugat IV) dengan Penggugat I diberi tanda bukti P II - 16;
21. Fotocopy hasil Print Out, FOTO BERSAMA PARA TERGUGAT hadir dalam Rapat pemilihan Pengurus P3SRS dan serta berbicara untuk memberikan pengarahan kepada peserta serta foto Tergugat IV bersama dengan Pengurus dan Pengawas P3SRS diberi tanda bukti P II - 17;

Menimbang, bahwa kesemua bukti P I - 1 sampai dengan P I - 4 dan P II - 1 sampai dengan P II - 17 tersebut di atas semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai *juncto* Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat

Halaman 53 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula menghadirkan saksi-saksi yang sebelum memberikan keterangan dipersidangan sudah disumpah sesuai dengan cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Djoko Budijawan Dharma, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat karena saksi adalah teman dari Para Penggugat ;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di City Resort Tower Alamanda;
- Bahwa Apartemen tersebut terletak di Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng RT015 RW014, Jakarta Barat;
- Bahwa disana ada 4 tower yaitu Alamanda, Bougenvile, Orchid, dan Marigold. Serta Town House;
- Bahwa saksi mengetahui apa persoalan/sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat I, tinggal di tower di tower Alamanda dan Penggugat II tinggal di tower Orchid;
- Bahwa yang dituntut oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat karena ada kecurangan;
- Bahwa kecurangan Tergugat III dalam surat yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan, Tergugat III tidak diperkenankan ikut mencalonkan diri;
- Bahwa persoalan ini adalah persoalan keberatan juga terhadap pengurus P3SRS;
- Bahwa pengurus yang masuk ke wadah P3SRS tersebut ada masa jabatan selama 3 (tiga) tahun;
- Bahwa Tergugat III tidak diperkenankan mencalonkan diri oleh Dinas Perumahan melalui surat;
- Bahwa saat pemilihan pengurus P3SRS tersebut, seluruh penghuni yang berada di 4 tower dan town house punya hak pilih;
- Bahwa pemilihan tersebut dilakukan secara voting ;
- Bahwa ada surat dari dinas perumahan bahwa Tergugat III tidak boleh ikut pemilihan pengurus;
- Bahwa yang lebih dulu adalah surat kemudian pemilihan;
- Bahwa saksi dan juga yang lainnya sudah melakukan protes atas hal tersebut;

Halaman 54 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 yang melaksanakan adalah panitia musyawarah (Panmus), ketua Pak Leonard;
- Bahwa ada surat yang menyatakan bahwa Tergugat III tidak lolos kualifikasi sebagai pengurus P3SRS tetapi tetap dilaksanakan;
- Bahwa calon Pengurus yang terdaftar saat itu hanya ada calon ketua Pak Tjiam Suwandi Subrata (Penggugat I), Pak Ruddy Gunawan (Tergugat II) dan yang satu lagi yang saksi tidak ketahui namanya;
- Bahwa dari 3 (tiga) nama tersebut yang terpilih adalah Pak Rudy Gunawan (Tergugat II);
- Bahwa Rudy Gunawan mempunyai peran untuk mengangkat sekretaris, bendahara dan lain-lain;
- Bahwa Tergugat III tidak boleh ikut pemilihan Pengurus karena istrinya sebagai ketua RT, dan Tergugat III mencalonkan diri sebagai Pengurus;
- Bahwa dilingkungan tersebut ada wadah yang menjadi payung atau dasar hukum/AD-ART yang diatur dengan peraturan Gubernur;
- Bahwa di 4 (empat) tower dan town house tersebut ada Penghuninya \pm 1000 (seribu) orang;
- Bahwa aturan Gubernur mengenai pencalonan unit yang sama tidak boleh di pakai;
- Bahwa unit yang sama yaitu Istri sebagai Ketua RT, suami mencalonkan sebagai pengurus. Istri harus mengundurkan diri terlebih dahulu sebagai Ketua RT, baru boleh mencalonkan diri;
- Bahwa ada tercantum dalam Peraturan Gubernur yang dijadikan pegangan dasar untuk penghuni;
- Bahwa rapat anggota dilakukan pada hari Minggu 8 April 2023 dan sudah diadakan 2 (dua) kali;
- Bahwa Rapat Umum Luar Biasa adalah memilih P3SRS;
- Bahwa sebelumnya pengurus lama adalah Pak Hardi. Tahun 2022 harusnya masa jabatan berakhir, tapi baru dilaksanakan tahun 2023;
- Bahwa Pak Abraham (Tergugat III) sebagai Sekretaris telah diketahui sebelum dilaksanakan keputusan rapat, surat yang dari Dinas;
- Bahwa pada bukti P.I,II-7 dan 8) terdapat peraturan dan larangan pada poin angka 3 (tiga);
- Bahwa saat dilaksanakan rapat, penghuni apartemen yang berjumlah \pm 1000 orang tidak memberikan suaranya;
- Bahwa pada saat penghitungan suara, yang terpilih adalah Pak Rudy Gunawan (Tergugat II);

Halaman 55 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 keberatan tersebut karena Tergugat III satu paket dengan Tergugat II tetapi tergugat III tidak berkompoten untuk ikut pemilihan;
- Bahwa apabila Tergugat III mengundurkan diri tetapi masih keberatan apabila Tergugat II sebagai Ketua P3SRS;
- Bahwa sepengetahuan saksi anggota P3SRS yang hadir saat pelaksanaan kegiatan pemilihan pengurus sekitar 120 – 130 orang;
- Bahwa anggota P3SRS ada lebih dari 1000-1200 orang yang memiliki hak suara. 1 unit hanya boleh 1 suara;
- Bahwa seluruh unit di Tower Alamanda 1 lantai ada 12 unit dan ada 15 lantai;
- Bahwa saksi mengetahui ada Peraturan Gubernur yang mengatur bahwa mereka tinggal di 1 unit dan salah 1 menjadi ketua RT tidak boleh mencalonkan sebagai pengurus;

2. Maria Caroline Florida Silalahi, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penguat dan Para Tergugat karena saksi adalah tetangga dari Para Penguat;
- Bahwa dipartemen tersebut saksi tinggal ditower Bougenvile;
- Bahwa saat pemilihan ke-5 (lima) tower tersebut saksi ikut mencoblos;
- Bahwa setelah ada penundaan 2 (dua) kali ada yang Pertama, jika tidak Quorum maka di tunda kedua, ternyata tidak quorum juga kemudian di tunda beberapa menit untuk ketiga dan berapapun jumlahnya akan tetap dijalankan;
- Bahwa pelaksanaan pemilihan Pengurus yang terakhir memenuhi Quorum 2/3;
- Bahwa persoalannya setahu saksi ada prosedur yang dilanggar. Contohnya tidak ada penyusunan AD/ART, yang seharusnya ada laporan pertanggungjawaban dari pengurus sebelumnya, sebelum pemilihan dimulai;
- Bahwa seharusnya Panitia Musyawarah harus sesuai aturan. 3 (tiga) bulan sebelum berakhir masa jabatan periode tersebut, ada keterlambatan pembentukan Panmus, sehingga mundur;
- Bahwa inti dari persoalan dari tidak adanya rapat untuk menyusun AD/ART yang terbaru, pengurus lama tidak diberi kesempatan untuk laporan keuangan, tidak ada pengumuman verifikasi dari Dinas Perumahan, adanya kejanggalan atau kesewenang-wenangan terhadap ditutupnya

Halaman 56 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

pintu untuk kedatangan warga, padahal diundangan tertulis sampai dan 12.00 WIB, akan tetapi sebelum jam 12.00 WIB pendaftaran sudah di tutup sehingga warga tidak bisa masuk lagi;

- Bahwa saksi sudah lama tinggal di Apartemen sejak tahun 2013;
- Bahwa sejak saat itu Panmus sampai dengan sekarang baru yang ke-2 (dua). Yang Pertama tahun 2019, untuk pemilihan 2019-2022;
- Bahwa Panmus periode sebelumnya ketuanya adalah saksi, Pak Leonard masuk dalam Panmus;
- Bahwa keberatan dari Para Penggugat sehingga Keputusan Rapat tersebut minta dibatalkan karena ketidakadilan;
- Bahwa dasarnya ada peraturan yang dilanggar, yaitu Peraturan Gubernur, tidak ada AD/ART, tidak ada pengesahan AD/ART;
- Bahwa AD/ART sudah baku, atau setiap pemilihan harus ganti AD/ART dan ada penyesuaian AD/ART;
- Bahwa permasalahan adalah 1 paket Tergugat II dan Tergugat III, yang seharusnya Tergugat III tidak diperkenankan ikut pemilihan;
- Bahwa pintu keruang pemilihan di tutup sebelum waktunya, padahal warga banyak yang berhak berikan suara tidak bisa masuk. Yang terdaftar hanya sekitar 130 orang;
- Bahwa dari 4 Tower dan 1 town house, katanya tadi hampir 1000 penghuni. Kalau hanya sekitar 130 orang yang hadir, berarti belum mencapai 2/3;
- Bahwa karena penundaan-penundaan tadi, ternyata 2/3 tidak quorum. Setelah penundaan tersebut kalau tidak bertambah juga maka dianggap quorum;
- Bahwa dari ke 4 tower dan 1 town house tersebut, apabila dilakukan pemilihan, memenuhi quorum dari jumlah penghuni yang ada ?
- Bahwa saksi kepada Pak Leonard dan Pak Wintono sudah saksi kasih masukan berdasarkan pengalaman terdahulu kenapa tidak di buat AD/ART saya ceritakan pada mereka;
- Bahwa seharusnya Panmus tunduk pada ketentuan Peraturan Gubernur No. 132 dan tahun 2018, Peraturan Gubernur No. 133 tahun 2019, Peraturan Gubernur No. 70 tahun 2021;
- Bahwa saat saksi menjadi Ketua Panmus saksi melakukan koordinasi atau ada pembicaraan dengan Dinas Perumahan;
- Bahwa saat menjadi Panmus saksi merasa itu wajib. Untuk itu saat saya menjadi Panmus saya membuat lembaran verifikasi persyaratan

Halaman 57 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

administrasi dari calon, verifikasi Panmus dan verifikasi Dinas, bukan hanya verifikasi dari Panmus saja;

- Bahwa rekomendasi dari Dinas tersebut menjadi wajib untuk diumumkan ke masyarakat;
- Bahwa Rapat umum anggota luar biasa diadakan tanggal 15 Maret 2023 dan hasil verifikasi tanggal 6 April 2023. Jadi lebih dahulu dilakukan rapat umum luar biasa yang Pertama sebelum hasil verifikasi keluar;
- Bahwa sewaktu saksi menjadi Panmus hal tersebut boleh dilakukan asalkan verifikasi dulu baru kemudian cabut nomor, baru diumumkan;

Atas keterangan para saksi Para Penggugat tersebut, Para Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang telah diberikan materai secukupnya berupa:

1. Fotocopy hasil dari scan, KTP / Identitas Tergugat I atas nama Leonardo Handjojo Bianli No. 3171011707720005, diberi tanda bukti T 123 - 1;
2. Fotocopy hasil dari scan, KTP / Identitas Tergugat I atas nama Wintomo Tjandra No. 7306082610840002, diberi tanda bukti T 123 - 2;
3. Fotocopy hasil dari scan, KTP / Identitas Tergugat I atas nama Rudy Gunawan No. 3173012606690011, diberi tanda bukti T 123 - 3;
4. Fotocopy hasil dari scan, KTP / Identitas Tergugat I atas nama Abraham Inaray Setiaputra Lengkong No. 3374062309710005, diberi tanda bukti T 123 - 4;
5. Fotocopy dari Fotocopy, Surat dari DPRKP No. e-0227/RR.02.01 yang ditujukan kepada Panitia Musyawarah City Resort Residence , tentang hasil Verifikasi Calon Pengurus dan Pengawas Apartemen City Resort Residence, sehubungan dengan surat No. 020/CRR/PANMUS/III/2023 tanggal 27 Maret 2023, dan dokumen administratif calon pengurus dan pengawas PPPSRS, diberi tanda bukti T 123 - 5;
6. Fotocopy dari Fotocopy, Hasil Verifikasi Dokumen Calon Pengurus/Pengawas PPPSRS apartemen city resort residence update 28 Maret 2023, diberi tanda bukti T 123 - 6;
7. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tyrone Ireene, pada tanggal 1 April 2023, menerangkan bahwa sebagai surat pernyataan atas keikutsertaan Abraham dalam pemilihan PPPSRS, maka Tyrone Ireene sebagai KETUA RT mengundurkan diri, diberi tanda bukti T 123 - 7;

Halaman 58 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy dari Fotocopy, Keputusan Lurah Cengkareng Timur Nomor 40 Tahun 2023, tentang penunjukan Careteker Pengurus RT 019 dan RW 014 di Apartemen City Resort Residence, Kel. Cengkareng timur, Kec. Cengkareng, Kota administrasi Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, yang dikeluarkan pada tanggal 18 Juli 2023, diberi tanda bukti T 123 - 8;
9. Fotocopy dari Fotocopy, Keputusan Dinas Perumahan rakyat dan kawasan pemukiman provinsi DKI Jakarta tentang pencatatan dan pengesahan susunan pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen dan town house the city resort Residence kota Administrasi Jakarta Barat periode 2023 -2026, yang ditetapkan pada tanggal 26 Mei 2023, dan tembusan pada semua instansi Muspida, Muspika yang ada di DKI Jakarta, diberi tanda bukti T 123 - 9;
10. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Tanggapan dari (DPRKP) Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta pada tanggal 5 April 2023, Nomor : e-0225/RR.00.01, tentang tanggapan kepada warga city resort terkait keberatan tentang keikutsertaan Abraham Inaray S.L, mengikuti calon pemilihan Pengurus P3SRS, diberi tanda bukti T 123 - 10;
11. Fotocopy dari Fotocopy, Notulen RUALB Pemilihan Panmus PPPSRS City Resort pada tanggal 21 Desember 2022, pukul 19.00WIB, rapat diurang pertemuan Club House CRR, pimpinan sidang Ramon Eks pengurus bagian pengelolaan dan Harjoto, eks ketua pengawas, dan dihadiri oleh Notaris Derry SH, dihadiri oleh 72 Warga, diberi tanda bukti T 123 - 11;
12. Fotocopy dari Fotocopy, Surat PANMUS CRR, nomor 15/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 27 Maret 2023, yang ditujukan kepada Kepala DPRKP, walikota jakbar, suku DPRKP, camat cengkareng, Kapolsek Cengkareng, Danramil Cengkareng, Lurah Cengkareng, yang dikeluarkan sabtu 8 April 2023 pukul 09.00WIB, diruang Pertemuan Lantai 2 Club House CRR, diberi tanda bukti T 123 - 12;
13. Fotocopy dari Fotocopy, Tabel Schedule pelaksanaan Panmus dari Mendapatkan daftar pemilih sementara (DPS) sampai dengan rapat pemilihan PPPSRS jika tidak kuorum, diberi tanda bukti T 123 - 13;
14. Fotocopy dari Fotocopy, Undangan Rapat Warga, nomor 755/LGL/POM-CRR/P3SRS/XI/2022 perihal berakhirnya masa jabatan pengurus dan pengawas PPPSRS CRR 2019-2022 yang di tujukan kepad penghuni apartemen dan town house CRR yang dikeluarkan pada tanggal 17 November 2022, diberi tanda bukti T 123 - 14;

Halaman 59 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

15. Fotocopy dari Fotocopy, Notulen meeting Panmus PPPSRS City Resort yang dibuat pada tanggal 06-04-2023, pukul 20.30 WIB, agenda POM, yang dihadiri oleh Leonard, Wintomo, Djauhari, Budi, the Lij Moij (Lisa), dan ditandatangani oleh para pihak, diberi tanda bukti T 123 - 15;
16. Fotocopy dari Fotocopy, Undangan rapat warga, dengan nomor 787/LGL/POM-CRR/PPPSRS/XII/2022, tentang pembentukan dan penetapan Panitia musyawarah PPPSRS 2022-2025, yang dikeluarkan pada tanggal 19 Desember 2022, diberi tanda bukti T 123 - 16;
17. Fotocopy dari Fotocopy, Berita Acara RUALB Pemilihan panitia musyawarah PPPSRS City resort Residence, tentang nama-nama calon yang sudah diverifikasi oleh DPRKP, yang dikeluarkan pada tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda bukti T 123 - 17;
18. Fotocopy hasil Print Out, Berita tentang ditangkapnya Hardi salim dan Raymond Widya Lesmana pada tanggal 19 Desember 2022, diberi tanda bukti T 123 - 18;
19. Fotocopy hasil Print Out, Surat PANMUS CRR nomor 001/CRR/PANMUS/I/2023, pada tanggal 4 Januari 2023, kepada Kepala DPRKP DKI Jakarta tentang permohonan untuk audiensi dengan DPRKP, diberi tanda bukti T 123 - 19;
20. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 003/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 10 Januari 2023, kepada Kepala DPRKP DKI Jakarta tentang permohonan untuk Permohonan Legal Standing untuk pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR, diberi tanda bukti T 123 - 20;
21. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 005/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 11 Januari 2023, kepada ketua RT perihal verifikasi data warga, melanjutkan progress peremajaan pergantian pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR, untuk mendapatkan Daftar Pemilih Sementara, diberi tanda bukti T 123 - 21;
22. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 006/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 16 Januari 2023, kepada Pemilik Unit Apartement & Townhouse perihal verifikasi data warga, sesuai Pergub 132 tahun 2018 pasal 27 ayat 1b, menjadikan ketetapan Daftar pemilih tetap untuk pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR dan segera melaporkan kepada Panmus sebelum tanggal 28 Januari 2023, diberi tanda bukti T 123 - 22;

Halaman 60 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 007/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 18 Januari 2023, kepada PEMILIK unit tentang undangan pertemuan melanjutkan proses peremajaan pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR, diberi tanda bukti T 123 - 23;
24. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 008/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 30 Januari 2023, kepada DPRKP perihal pemberitahuan Notulen Panmus 2023, hari sabtu tanggal 28 Januari 2023, pukul 10.00Wib,- 12 Wib, bertempat di Club House Lantai 2, dalam rangka pembentukan pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR, diberi tanda bukti T 123 - 24;
25. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 009/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 30 Januari 2023, kepada PEMILIK unit perihal tentang Pendaftaran calon Pengurus & Pengawas dalam rangka peremajaan pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR masa pendaftaran tanggal 30 Januari - 12 Februari 2023, diberi tanda bukti T 123 - 25;
26. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 010/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 6 Pebruari 2023, kepada Boy Purba pengunduran diri dari RT. 018, dimana dari salah satu peserta adalah pengurus / ketua RT. 018 RW. 014 Cengkareng timur sesuai dengan pergub no. 70 tahun 2021, dalam rangka menjadi pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR, diberi tanda bukti T 123 - 26;
27. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 011/CRR/PANMUS/II/2023, pada tanggal 15 Pebruari 2023, kepada Kepala DPRKP, melanjutkan surat 001/CRR/PANMUS/2023 dalam rangka melanjutkan proses peremajaan pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR, diberi tanda bukti T 123 - 27;
28. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 012/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 5 Maret 2023, kepada Pemilik Unit apartemen & Townhouse city resort Residence dalam rangka agenda pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR pada tanggal 15 Maret 2023 pukul 19.00Wib, di Ruang Pertemuan lantai 2 Club House, diberi tanda bukti T 123 - 28;
29. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 013/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 15 Maret 2023, kepada Pemilik Unit apartemen & Town house city resort Residence Pencoblosan surat

Halaman 61 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suara - pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR pada tanggal 8 April 2023 pukul 09.00Wib - 12.00 Wib, di Ruang Pertemuan lantai 2 Club House, diberi tanda bukti T 123 - 29;

30. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 014/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 5 Maret 2023, Undangan kepada kepala DPRKP, Walikota Jakarta Barat, Suku Dinas PUPR, Camat Cengkareng, Kapolsek Cengkareng, Danramil Cengkareng, Lurah Cengkareng, untuk hadir di Apartemen & Town House City Resort Residence dalam rangka agenda pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS di CRR pada tanggal 15 Maret 2023 pukul 19.00Wib, di Ruang Pertemuan lantai 2 Club House, diberi tanda bukti T 123 - 30;

31. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 016/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 12 Maret 2023, kepada Bpk Johannes Kuraniawan Liauw, Bpk Bong Nyuk Hian, perihal undangan untuk menghadiri pertemuan dengan PANMUS di ruang POM, diberi tanda bukti T 123 - 31;

32. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat PANMUS CRR nomor 018/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 25 Maret 2023, Undangan kepada kepala DPRKP Bpk Sarjoko, perihal surat terbuka PANMUS melaporkan proses pemilihan pengurus yang telah berjalan selama 5 bulan sejak 25 November 2022 atau berakhirnya pengurus PPPSRS bahwa ada kelalaian dari pihak pengurus lama sesuai dengan kronologi yang tertulis, diberi tanda bukti T 123 - 32;

33. Fotocopy hasil Print Out, Surat PANMUS CRR nomor 019/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 5 Maret 2023, Kepada Dinas DPRKP tentang permohonan verifikasi berkas, calon pengurus 1, calon pengurus 2, calon pengurus 3 periode 2023-2026 di Apartemen & Town House City Resort Residence, diberi tanda bukti T 123 - 33;

34. Fotocopy hasil Print Out, Surat PANMUS CRR nomor 020/CRR/PANMUS/III/2023, pada tanggal 27 Maret 2023, Kepada DPRKP tentang Proses verifikasi peremajaan pengurus & pengawas PPPSRS periode 2023-2026 di Apartemen & Town House City Resort Residence, diberi tanda bukti T 123 - 34;

35. Fotocopy hasil Print Out, Surat PANMUS CRR nomor 025/CRR/PANMUS/IV/2023, pada tanggal 10 April 2023, Kepada Pengurus PPPSRS, perihal Peralihan Kepengurusan periode 2023-2026 di

Halaman 62 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen & Town House City Resort Residence , pemilihan pada hari sabtu 8 April 2023, diberi tanda bukti T 123 - 35;

36. Fotocopy hasil scan, Surat PANMUS CRR nomor 026/CRR/PANMUS/IV/2023, pada tanggal 10 April 2023, Kepada Suku DPRKP tentang Notulen RUALB 2 P3SRS CITY RESORT, terselesaikannya acara peremajaan Pengurus dan Pengawas PPPSRS periode 2023-2026 pada hari sabtu, 8 April 2023, di Apartemen & Town House City Resort Residence, mengundang Pemilih berdasarkan absensi, undangan DPRKP, Sudin PRKP Jakarta barat, Kasi Pemerintahan Cengkareng timur, Danramil 04/ Cengkareng, Perwakilan RW 014 Cengkareng Timur, Babinsa Cengkareng Timur, Binmas Cengkareng Timur, Perwakilan Satpol PP, Perwakilan Notaris, diberi tanda bukti T 123 - 36;
37. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat PANMUS nomor 028/CRR/PANMUS/V/2023, tanggal 15 Mei 2023, kepada DPRKP DKI Jakarta, Perihal Proses SK Pengurus dan Pengawas PPPSRS City Resort Residence, diberi tanda bukti T 123 - 37;
38. Fotocopy dari Fotocopy, Tata Tertib Musyawarah pembentukan Pengurus & Pengawas PPPSRS City Resort Residence tahun 2023, diberi tanda bukti T 123 - 38;
39. Fotocopy dari Fotocopy, Notulen Meeting PANMUS PPPSRS City Resort Residence pada tanggal 4 Maret 2023, pukul 09.00-15.00Wib, lokasi di Club House CRR, agenda Rapat sosialisasi & Agenda dihadiri oleh semua anggota PANMUS, dengan topic sosialisasi AD/ART, house rules, dan perkembangan bakal calon pengurus PPPSRS 2023-2026, diberi tanda bukti T 123 - 39;
40. Fotocopy dari Fotocopy, Gambar calon-calon pengurus PPPSRS periode 2023 - 2026, diberi tanda bukti T 123 - 40;
41. Fotocopy dari scan, Daftar nama calon pengurus dan calon pengawas PPPSRS yang akan ikut dalam pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS City Resort Residence 2023-2026, diberi tanda bukti T 123 - 41;
42. Fotocopy dari Fotocopy, Bukti Dinas telah menerima dan menjadwalkan pemilihan pengurus dan Pengawas PPPSRS periode 2023 - 2026 City Resort Residence, diberi tanda bukti T 123 - 42;
43. Fotocopy dari Fotocopy, Daftar Hadir dan Risalah pertemuan, dengan permasalahan konsultasi PANMUS City Resort Residence pada hari selasa tanggal 7 Maret 2023, pukul 11.30Wib di Ruang Rapat lantai 7,

Halaman 63 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaporkan tentang sosialisasi AD/ART, terkait dengan PBB, SPPT, adanya peserta yang mengundurkan diri, paket pengurus dan paket pengawas tetapi sendiri-sendiri, RUALB akan dilakukan tanggal 15 Maret 2023, diberi tanda bukti T 123 - 43;

44. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Pengunduran diri dari Rudy Gunawan pada tanggal 30 Januari 2023, kepada Lurah Cengkareng Timur, dalam rangka mengikuti pemilihan pengurus PPPSRS di City Resort Residence periode 2023-2026, diberi tanda bukti T 123 - 44;

45. Fotocopy dari Fotocopy, Surat pernyataan dari calon pengurus yang bernama Ruddy Domas yang tidak diketahui kapan surat pernyataan tersebut ditandatangani sehingga surat tersebut juga dipertanyakan keabsahannya, diberi tanda bukti T 123 - 45;

46. Fotocopy dari Fotocopy, Surat keberatan atas pencalonan A/n Abraham inarai Lengkong sebagai pengurus & pengawas PPPSRS City Resort Residence, yang dibuat pada tanggal 13 Maret 2023, dan surat tersebut sudah dibalas oleh pihak DPRKP pada nomor e-0225/RR.00.01 pada tanggal 5 April 2023, tanggapan kepada warga city resort terkait keberatan kepada Johannes kurniawan Liauw, Suwarno, Hengki Santoso Surjosupeno, Zipora Yuliana Wongso, Sie Thung, Bong Nyuk Hian, diberi tanda bukti T 123 - 46;

47. Fotocopy dari Fotocopy, Surat dari Law Office Dirk Beni Lumenta SH & Partner tentang bantahan dan klarifikasi mengenai keberatan sudah dijawab oleh DPRKP pada tanggal 5 April 2023 dengan nomor surat e-0225/RR.00.01, diberi tanda bukti T 123 - 47;

48. Fotocopy dari Fotocopy, Notulen rapat umum anggota luar biasa (RUALB) kedua PPPSRS pada tanggal 8 April 2023, dimulai pukul 09.00 WIB - 14.00 WIB bertempat di Ruang serbaguna club house lantai 2, City Resort Residence, diberi tanda bukti T 123 - 48;

49. Fotocopy dari Fotocopy, SALINAN PERGUB 132 TAHUN 2018, diberi tanda bukti T 123 - 49;

Menimbang, bahwa kesemua bukti T 123 - 1 sampai dengan T 123- 49 semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai *juncto* Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai

Halaman 64 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Para Tergugat telah pula menghadirkan saksi-saksi yang sebelum memberikan keterangan dipersidangan sudah disumpah sesuai dengan cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Dami Amus, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pengkuat dan Para Tergugat karena saksi adalah teman dari Para Tergugat;
- Bahwa tempat tinggal saksi di Tower Marigold lantai 8 dan ditempoat tersebut ada 4 (empat) tower dan 1 town house;
- Bahwa saksi tidak hapal ada berapa Kartu Keluarga pada Tower tersebut dan Ketua RT pada Tower tersebut adalah Pak Leonard;
- Bahwa Pak Leonard bukan termasuk salah 1 Pengurus P3SRS beliau hanya Ketua RT disitu;
- Bahwa Wadahnya City Resort (4 tower dan 1 town house) dan Letaknya di Cengkareng Timur;
- Bahwa saksi tinggal disana sejak sekitar 14 (empat belas) tahun dan selama ini ketu P3SRS adalah Pak Leo;
- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan sehingga Penggugat mengajukan Gugatan karena kepengurusan di Gugat;
- Bahwa pernah ada pemilihan yaitu pada tanggal 8 April 2023. Karena habisnya masa kepengurusan 2019-2022, diadakan di tahun 2023. Seharusnya di bulan November 2022. Alasan mundur saya tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui calon yang akan dipilih saat itu yaitu ada 3, antara lain Tjiam Suwandi (Penggugat I), Rudy Gunawan (Tergugat II), dan Pak Yohannes;
- Bahwa saat diadakan pemilihan di 8 April 2023 15 menit pertama tidak terpenuhi kemudian di tunda selama 15 menit untuk menunggu yang datang dan saat itu pelaksanaan pada hari Sabtu kemudian yang kedua daftar hadir tidak mencukupi;
- Bahwa seharusnya dari 4 tower dan 1 town house berkisar 1500 pemilih yang punya hak untuk memilih;
- Bshwa Seharusnya 2/3 dari 1500 adalah 1000 orang yang hadir tetapi tidak ada yang datang;

Halaman 65 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 istri Tergugat III adalah RT di town house, seharusnya tidak boleh ikut pemilihan;
- Bahwa ada sosialisasi dari Dinas Perumahan tentang hal tersebut dan keberatannya karena salah satu paslon istrinya menjabat sebagai Ketua RT;
- Bahwa saksi tidak tahu ada aturan apabila pasangan ada yang menjabat sebagai RT, tidak boleh mencalonkan sebagai pengurus;

2. Ronny Wijaya, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penguat dan Para Tergugat karena saksi adalah teman dari Para Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal ditower di tower Marigo sejak tahun 2009 sudah 14 (empat belas) tahun;
- Bahwa saksi baru kali ini jadi pengurus, periode tahun 2023 sampai dengan 2026;
- Bahwa saat pemilihan tanggal 8 April 2023, selain Pak Ruddy, Pak Abraham, ada yang lain juga yaitu Pak Ruddy Domas dan lain-lain;
- Bahwa setahu saksi ada 3 (tiga) paslon, yaitu Penggugat I, Tergugat II, dan Pak Yohannes;
- Bahwa pemilih di tanggal 8 April 2023 tersebut adalah penghuni dari 4 tower dan 1 town house;
- Bahwa jika dihitung jumlah unit di tower ada 1164 unit;
- Bahwa orang yang terdaftar sebagai pemilih hanya pemilik unit saja. penyewa tidak ikut memilih;
- Bahwa dari 1164 unit, yang tinggal di situ ada juga penyewa, yang tidak ikut memilih;
- Bahwa untuk mendaftar sebagai pemilih di tanggal 8 April 2023, ada berapa pemilik yang harus memilih untuk jumlah daftar yang harus memilih saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang terdaftar jadi pemilih 133 orang;
- Bahwa saksi mengetahui dari daftar absen setelah memilih, dan seingat saksi disitu ada Panmus;
- Bahwa saat penghitungan dilakukan secara transparan karena diberi bukti surat suara yang di coblos yang mana;
- Bahwa dari jumlah 133 orang tersebut ada yang batal karena dapat dilihat dari coblosannya;

Halaman 66 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 setelah pemilihan berlangsung dan telah ada pemenang, apakah ke dua Paslon ikut tanda tangan Berita Acara yang menerangkan bahwa pemilihan telah dilakukan secara transparan;
 - Bahwa terhadap Pemilihan Pengurus P3SRS tahun 2023-2026 sebagai salah satu calon pengurus, istrinya adalah Ketua RT;
 - Bahwa saksi tidak tahu diperbolehkan atau tidaknya apabila salah satu pasangan paslon menjabat sebagai Ketua RT;
 - Bahwa sebelum pemilihan sudah ada berita keberatan, karena istri dari Tergugat III adalah Ketua RT, kemudian saat diadakan RUALB, untuk hari pemilihan, masalah ini juga sempat di bahas, selanjutnya ditanya kepada DPRKP yang hadir saat itu, dan petugasnya menyerahkan masalah keberatan ini kepada Panmus yang saat itu memimpin RUALB;
 - Bahwa saksi mengetahui ada larangan Paslon yang istri Ketua RT tidak boleh ikut pemilihan;
 - Bahwa Para Penggugat pernah melakukan keberatan ketika akan dilangsungkan Pemilihan Ketua P3SRS, SPRKP, setelah diminta konsultasi dikembalikan kepada Panmus;
 - Bahwa syaratnya adalah Pemilik unit, disertai dokumen Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk, semua sudah dipenuhi oleh Pak Abraham (Tergugat III);
 - Bahwa dari masing-masing kandidat saya tidak ingat, saya hanya ingat suara yang diperoleh Pak Rudy Gunawan menang mutlak, akan tetapi untuk angka saya tidak ingat;
3. Ruth Indiah Rahayu, dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat karena saksi adalah teman dari Para Tergugat;
 - Bahwa saksi tinggal ditower apa Orchird lantai 15 No. 10;
 - Bahwa saksi tinggal di apartemen tersebut sudah 5 tahun;
 - Bahwa saksi tahu ada sengketa antara Penggugat I (Paslon 1), Penggugat II (Sekretaris Paslon 1), terhadap Panmus tahun 2023;
 - Bahwa saksi hadir di tanggal 8 April 2023, untuk pemilihan dan saat itu juga diminta oleh Ketua Panmus untuk berpartisipasi menjadi notulen;
 - Bahwa saksi termasuk pemilih, datang antara jam 09.00 WIB – jam 12.00 WIB. Tetapi sampai dengan Jam 10.00 WIB sekretaris sidang/Panmus mengatakan sidang di tunda, karena dianggap masih belum memenuhi quorum;

Halaman 67 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sidang di buka sekitar jam 10.30 WIB, setelah itu Panmus membuka sidang Panmus berdialog dengan DPRKP membuka quorum dengan peserta yang teregister saat itu 133 orang, apakah sidang bisa dimulai, mereka mengatakan bisa;
- Bahwa Panmus menanyakan kepada yang hadir saat itu, apakah keberatan, yang ternyata semua keberatan terhadap 1 Paslon dan Paslon yang lain. Paslon Pertama keberatan terhadap Pasangan Paslon 2, yang berkaitan dengan sekretaris Paslon 2 yaitu Tergugat III, tapi dari Paslon 1 juga ada yang keberatan karena sekretaris dari Paslon 1 juga yaitu Penggugat II dianggap belum sah kepenghuniannya disitu;
- Bahwa kemudian Paslon 3 keberatan karena dianggap antara Ketua dan Sekretaris masih 1 wilayah. Jadi, semua ada cacat. Panmus kemudian konsultasi dengan Pak Janim, oleh Pak Janim mengembalikan kepada Panmus. Panmus konsultasi dengan quorum, apakah dapat dilanjutkan atau tidak, quorum menyatakan lanjut;
- Bahwa Panmus membaca surat dari istri Tergugat III yang mengatakan bahwa apabila Pak Abraham (Tergugat III) selaku Paslon 2 terpilih, maka dia akan mengundurkan diri. Panmus tanya kepada quorum, dan quorum menyatakan lanjutkan, Setelah itu, Panmus menghitung ada 133 orang yang hadir, tetapi setelah pencoblosan, yang mencoblos hanya 126 orang, yang dinyatakan cacat 7 suara;
- Bahwa Paslon 1, Paslon 2, dan Paslon 3 saling merasa keberatan, terutama terhadap Sekretarisnya;
- Bahwa saat itu pemenang adalah Paslon 2 kemudian istri dari Tergugat II mengundurkan diri sebagai RT;
- Bahwa bukti T.I,II,III adalah saksi yang menulis karena saksi sebagai volunteer;
- Bahwa perolehan suara Paslon 1 sebanyak 49 suara, Paslon 2 sebanyak 68 suara, dan Paslon 3 sebanyak 9 suara;
- Bahwa yang menang adalah paslon 2 yaitu Pak Rudy Gunawan (Tergugat II);
- Bahwa saksi tahu Pak Derry (Tergugat IV) adalah Notaris, tapi saksi tidak mengetahui ranahnya menjadi Notulen atau tidak saksi hanya diminta oleh Pak Yunus untuk menjadi Notulen secara Sukarela;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang telah diberi

Halaman 68 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materai secukupnya yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli, SURAT KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA NOMOR : e-0225/RR.00.01 TANGGAL 5 APRIL 2023 PERIHAL : TANGGAPAN KEPADA WARGA CITY RESORT TERKAIT KEBERATAN, diberi tanda bukti TT II - 1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli, SURAT KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA NOMOR : e-0227/RR.00.01 TANGGAL 6 APRIL 2023 PERIHAL : HASIL VERIFIKASI CALON PENGURUS DAN PENGAWAS APARTEMEN CITY RESORT RESIDENCES, diberi tanda bukti TT II - 2;
3. Fotocopy dari Fotocopy, AKTA NOMOR : 01 TANGGAL 03 MEI 2023 PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT UMUM ANGGOTA LUAR BIASA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN & TOWN HOUSE THE CITY RESORT RESIDENCES DIBUAT DI NOTARIS/PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH., MKn., diberi tanda bukti TT II - 3;
4. Fotocopy sesuai dengan asli, SURAT APARTEMEN THE CITY RESORT NOMOR : 012/PPPSRS-CRR/V/2023 TANGGAL 17 MEI 2023 PERIHAL : PERMOHONAN MENERBITKAN PENCATATAN DAN PENGESAHAN PPPSRS, diberi tanda bukti TT II - 4;
5. Fotocopy sesuai dengan asli, SURAT KEPUTUSAN DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PEMUKIMAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR : 818 TAHUN 2023 TENTANG PENCATATAN DAN PENGESAHAN ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN & TOWN HOUSE THE CITY RESORT RESIDENCES KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, diberi tanda bukti TT II - 5;
6. Fotocopy sesuai dengan asli, SURAT KEPUTUSAN DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PEMUKIMAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR : 582 TAHUN 2023 TENTANG PENCATATAN DAN PENGESAHAN SUSUNAN PENGURUS DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN & TOWN HOUSE THE CITY RESORT RESIDENCES KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT PERIODE 2023-2026, diberi tanda bukti TT II - 6;

Halaman 69 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

7. Fotocopy dari Fotocopy, PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR : 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK, diberi tanda bukti TT II - 7;
8. Fotocopy dari Fotocopy, PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR : 133 TAHUN 2019 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN GURBENUR NOMOR : 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK, diberi tanda bukti TT II - 8;
9. Fotocopy dari Fotocopy, PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR : 70 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN GURBENUR NOMOR : 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK, diberi tanda bukti TT II - 9;
10. Fotocopy dari Fotocopy, UNDANG-UNDANG NOMOR : 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN, diberi tanda bukti TT II - 10;

Menimbang, bahwa kesemua bukti TT II - 1 sampai dengan TT II - 10 semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai *juncto* Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi meskipun haknya untuk itu oelh Majelis Hakim sudah ditawarkan dengan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara Elitigasi/Elektronik tertanggal 31 Januari 2024, Para Tergugat mengajukan kesimpulannya secara Elitigasi/Elektronik tertanggal 14 November 2023 dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan kesimpulannya secara Elitigasi/Elektronik tertanggal 01 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan kepada Majelis Hakim bahwa sudah tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dipersidangan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita

Halaman 70 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Persidangan telah termasuk dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana yang diuraikannya dalam Posita dan Petitum diatas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dengan Turut Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara seksama dalil dalil eksepsi, yang diajukan oleh Tergugat, bahwa Tergugat tidak menguraikan secara rinci dan terkwaliikasi tentang eksepsi apa yang dimaksud oleh Tergugat, sehingga Majelis berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah apakah sebagai jawaban dalam pokok perkara, maka oleh karena itu eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat dianggap uraian jawaban dalam pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat II tentang Eksepsi Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Exceptio Obscur Libel);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya mengutarakan pada suibstansi gugatannya, Penggugat mengajukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap para Tergugat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Menimbang, bahwa menurut Turut Tergugat II, Penggugat tidak menguraikan dengan secara jelas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh masing masing para Tergugat dan para Turut Tergugat yang telah menimbulkan kerugian kepada para Penggugat;

Bahwa Penggugat juga tidak membuat rincian kerugian kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat yang disertai dengan permintaan ganti kerugian sebagaimana Ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdara dimaksud;

Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat menurut Turut Tergugat II

Halaman 71 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

tidak dapat memenuhi unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, maka menurut Turut Tergugat II gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi, Penggugat pada Repliknya mengajukan tanggapan dengan mengutarakan bahwa tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV oleh para Penggugat telah diuraikan secara tegas pada halaman 20 angka 30 s/d halaman 22 angka 32, sedangkan tentang Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menurut Penggugat tidak wajib disebutkan dalam suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena Turut Tergugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat, namun tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum tidak selalu harus dalam bentuk uang, ganti kerugian dapat juga berupa pemulihan keadaan semula, atau dalam bentuk lain yang setara dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat, sesuai dengan Pasal 1371 KUH Perdata yang mengatur ganti kerugian harus dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut, Majelis berpendapat telah memasuki ranah pokok perkara, maka oleh karena itu akan dipertimbangkan nantinya bersama dengan pertimbangan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikannya diatas;

Menimbang, bahwa sebelum majelis lebih lanjut mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara aquo, maka setelah meneliti baik dari dalil dalil posita, petitum gugatan para Penggugat, serta jawab menjawab kedua belah pihak, maka terlebih dahulu mempertimbangkan tentang formalitas gugatan dari para Penggugat;

Menimbang, bahwa substansi gugatan adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, maka apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1365 KUH Perdata yakni, “ *Tiap tiap*

Halaman 72 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut, maka Perbuatan Melawan Hukum dapat diartikan sebagai tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang undang (Onwetmatig), diartikan bahwa perbuatan melawan hukum terjadi apabila bertentangan dengan hak orang lain yang diatur dalam suatu undang undang (peraturan), jadi apabila terdapat perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan tidak diatur dalam suatu undang undang (peraturan), maka hal tersebut tidak dapat diartikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa seiring perkembangan dan perluasannya, maka Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya melanggar undang undang sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, melainkan juga termasuk kedalam pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap tindakan;

- Yang melanggar hak orang lain ;
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat dan memperhatikan kepentingan orang lain (kepatutan, kehati hatian);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas maka jika dikaitkan dengan hukum di Indonesia yang saat ini dalam hal mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dapat dilakukan, sepanjang melanggar hak orang lain yang diatur dalam undang undang maupun melanggar hak orang lain yang bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan yang tidak diatur dalam suatu undang undang dengan syarat tetap mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara, maka oleh karena itu untuk mengajukan suatu gugatan yang didasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka perlu diketahui unsur unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara tersebut yakni:

1. Adanya suatu perbuatan yakni suatu perbuatan yang diawali oleh suatu perbuatan pelakunya, umumnya perbuatan tersebut dimaksud baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif), maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif);

Halaman 73 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perbuatan tersebut Melawan Hukum, yakni perbuatan tersebut melanggar undang undang yang berlaku, yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan ;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, artinya terdapat unsur kesalahan (schuld) dalam suatu perbuatan melawan hukum seperti adanya unsur kesengajaan, unsur kelalaian (negligence, culpa), dan dalam melakukan perbuatan melawan hukum tersebut tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (rech-vaardigingsgrond);
4. Adanya kerugian bagi korban, artinya adanya kerugian (schade) karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil yang berarti kerugian pokok yang dialami serta kerugian immaterial yang merupakan kerugian yang dapat ditaksir;
5. Adanya hubungan kausalitas, antara perbuatan dengan kerugian artinya hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum, hubungan kausal ini dapat terlihat dari perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian;

Menimbang, bahwa jika pengertian Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diuraikan diatas dikaitkan dengan substansi dari gugatan yang diajukan oleh para Penggugat dengan mendudukan;

- Panitia Musyawarah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026, sebagai Tergugat I
- RUDY GUNAWAN, selaku Ketua Terpilih Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026, sebagai Tergugat II;
- ABRAHAM INARAY SETIAPUTRA LENGKONG, selaku Sekretaris Terpilih Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026, sebagai Tergugat III;
- DERRY TANDOYO, SH., M.Kn., dengan alamat Kantor Notaris DERRY TANDOYO, SH..M.Kn., di Jalan Johar No. 112, RT.004/RW.016, Kelurahan

Halaman 74 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, sebagai Tergugat IV;

- NOTARIS EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH, M.Kn., Kantor Notaris EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH, M.Kn., sebagai Turut Tergugat I;
- KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI DKI JAKARTA, sebagai Turut Tergugat II;
- Pengawas Terpilih Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026 yang diwakili oleh dr. Taufan Gunawan Setio dan Jonathan Chandar selaku Ketua dan Sekretaris, sebagai Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati dalil dalil posita dan petitum gugatan para penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa para Penggugat menuntut sebagaimana pada petitum gugatannya menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Menyatakan Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen & Town House The City Resort Residences Nomor 1 tanggal 3 Mei 2023 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari apa yang dituntut para Penggugat pada petitum gugatannya tersebut, didasarkan atas para Penggugat berkeberatan atas pasangan terpilih Calon Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dan Pasangan Calon Pengawas PPPSRS Apartemen dan Town House The City Resort Residences (i.c Tergugat II dan Tergugat III), yang dilaksanakan oleh Panitia Musyawarah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences Periode Tahun 2023 s/d 2026 (Tergugat I), yang menurut para Penggugat pemilihan tersebut melanggar aturan aturan yang ada;

Menimbang, bahwa adapun pelaksanaan Pemilihan Pasangan Calon Pengurus PPPRS dan Pasangan Calon Pengawas PPPSRS tersebut, dilaksanakan berdasarkan Peraturan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, jo. Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan

Halaman 75 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

Pemukiman Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor.772 Tahun 2019
(Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil para Penggugat, menyatakan bahwa terpilihnya Pasangan Calon Pengurus PPPRS dan Pasangan Calon Pengawas PPPRS periode Tahun 2023 s/d 2026, dilakukan oleh Panitia Musyawarah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences (T-I), telah melanggar aturan hukum yang ada, yang antara lain Tergugat I telah dengan sengaja tidak mengumumkan hasil verifikasi yang telah meloloskan pencalonan diri Tergugat III, sehingga menurut para Penggugat, Tergugat I telah bekerja sama dengan Tergugat III, hingga Musyawarah yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III didalam Akta Nomor 01 tanggal 03 Mei 2023 dibuat berdasarkan pada proses musyawarah yang cacat hukum dan bertentangan dengan Pasal 46 ayat (5) Peraturan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Panitia Musyawarah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPRS) Apartemen dan Town House The City Resort Residences didasarkan atas Peraturan yang ada, maka Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Propinsi DKI Jakarta (Turut Tergugat II), adalah selaku Instansi Pelaksana, sedangkan yang membuat dasar Kebijakan adalah Peraturan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, maka menurut hemat Majelis untuk lengkapnya Kepala Daerah Propinsi Khusus Ibukota Jakarta seyogianya didudukkan juga sebagai pihak dalam perkara aquo, maka oleh karena itu, secara formalitas gugatan Majelis berpendapat dalam perkara aquo terdapat kurang pihak;

Menimbang, oleh karena secara formalitas gugatan kurang pihak, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III Konvensi, mengajukan gugatan Rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo, pokok perkara dalam Kompensi belum dipertimbangkan, maka gugatan Rekonpensi yang diajukan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat III Kompensi /

Halaman 76 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 III Rekonpensi juga tidak lagi turut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi tidak dipertimbangkan, maka gugatan Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Penggugat Konpensi / Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi;

Memperhatikan Ketentuan Undang Undang HIR, dan Pasal Pasal yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Dalam Konpensi ;

Dalam Eksepsi ;

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II ditolak ;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi ;

- Menyatakan gugatan Rekonpensi Penggugat I, dan Penggugat II Rekonpensi / Tergugat I dan Tergugat III Konpensi tidak dapat diterima ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi ;

- Membebankan biaya perkara kepada para Penggugat Konpensi / Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi yang ditaksir sebesar Rp1.095.000,- (Satu juta sembilan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Kamis tanggal 18 April 2024 oleh kami Muhammad Irfan, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, Sapto Supriyono, S.H., M.H. dan Sutarno, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan penetapan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 648/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt pada tanggal 25 Juli 2023, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 25 April 2024 telah diupload oleh Hakim Ketua Majelis secara Elitigasi/Elektronik dengan dibantu oleh Luwina Christina Posmaria, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim

Halaman 77 dari 78 Halaman, Putusan Nomor 648/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

melalui system E-Court pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanpa hadirnya pihak Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sapto Supriyono, S.H., M.H.

Muhammad Irfan, S.H., M.Hum.

-
Sutarno, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Luwina Christina Posmaria, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pnbp -----	Rp.	110.000,00
2. Proses Perkara -----	Rp.	150.000,00
3. Panggilan -----	Rp.	743.000,00
4. Sita PS -----	Rp.	-
5. Penggandaan -----	Rp.	72.000,00
6. Redaksi -----	Rp.	10.000,00
7. Meterai -----	Rp.	10.000,00 +
Jumlah -----	Rp.	1.095.000,00

(Satu juta sembilan puluh lima ribu rupiah).