



**PUTUSAN**

Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Audine Anita Bone, bertempat tinggal di Jalan Bandung Nomor 8 Rt.013/Rw.005 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Pemilik/penghuni Unit 1095 Puri Imperium, sebagai Penggugat I

Deepak Kumar,, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Ketapang Nomor 126 Rt.001/Rw.001, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Pemilik/penghuni Unit 2325 Puri Imperium, sebagai Penggugat II ;

Dra. Supiyati,, bertempat tinggal di Jalan Bumi Pratama Viii/a17 Rt.005/Rw.006 Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur, Pemilik/penghuni Unit 1076, sebagai Penggugat III

Enny Susilowati,, bertempat tinggal di Jl. Seruni 28 Rt.007/Rw.008 Kelurahan Ketabang Kecamatan Genteng, Surabaya, sebagai Penggugat IV

Erika Ayu Cempaka Puri,, bertempat tinggal di Cempaka Putih Tengah Xxvi/11 Rt.015/Rw.004 Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sebagai Penggugat V

Eri Kurniawan Widjaja,, bertempat tinggal di Jalan Pegangsaan Indah Barat A1/40 Rt.008/016 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Pemilik/penghuni Unit 1221 Puri Imperium, sebagai Penggugat VI

Fifi Nurjati Purwohardono, bertempat tinggal di Jalan Kuningan Madya Kavling 5-8 Rt.006/Rw.002 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 2281 Puri Imperium, sebagai Penggugat VII

*Halaman 1 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hira Dilip Kumar Bahirwani,, bertempat tinggal di Jalan Pasuketan Nomor 54, Rt/002/Rw.009 Kelurahan Panjunan, Kecamatan Lemahwungkuk, Cirebon, Jawa Barat, Pemilik/penghuni Unit 1044 Puri Imperium, sebagai Penggugat VIII

Irene Gunawan,, bertempat tinggal di Jalan Merbabu Nomor 4 Rt.005/Rw.001, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 2063 Puri Imperium, sebagai Penggugat IX

Juliana Grace Mamora,, bertempat tinggal di Jalan Pangkalan Jati I/17a Rt.008/Rw.003 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, Pemilik/penghuni Unit 1096 Puri Imperium, sebagai Penggugat X

Mahisa Rangga Rihas,, bertempat tinggal di Jalan Kuningan Madya Kavling 5-6 Rt.006/Rw.002 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 1181 Dan 1196, sebagai Penggugat XI

Malini Deepak Topandasani, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Ketapang, Nomor 126 Rt.001/Rw.001 Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Pemilik/penghuni Unit 2053, 2145 Dan 2146 Puri Imperium, sebagai Penggugat XII

Merl Gajali, bertempat tinggal di Apartemen Puri Imperium Unit 1246, Rt.006/Rw.002 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 1246 Puri Imperium, sebagai Penggugat XIII

Moch. Kemal Asyaf,, bertempat tinggal di Jalan Tm Tangkuban Perahu Nomor 6, Rt.005/Rw.001 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 1074 Perum Imperium, sebagai Penggugat XIV

Naftalia, bertempat tinggal di Jalan Kuningan Madya Kavling 5-6 Unit 1143 Rt.006/Rw.002 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 1143 Perum Imperium, sebagai Penggugat XV

Halaman 2 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rita Teckchand, bertempat tinggal di Puri Imperium Apartemen Tower 2 Lantai 21 Unit 3/ Ku Rt.006/Rw.002 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 2213 Puri Imperium, sebagai Penggugat XVI

Ram Teckchand Manwani, bertempat tinggal di Jalan Pekalongan Nomor 22 Rt.002/Rw.005 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, Pemilik/penghuni Unit 1244, 1235 Dan 1236 Puri Imperium, sebagai Penggugat XVII

Rachmi Adawiah, bertempat tinggal di Apartemen Puri Imperium Unit 2235 Rt.006/Rw.002, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 2235 Puri Imperium, sebagai Penggugat XVIII

Setawati Zakaria Tamin, bertempat tinggal di Alan Duta Indah 111/4 Rt.001/Rw.014, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 2161 Puri Imperium, sebagai Penggugat XIX

Suyatno, bertempat tinggal di Jalan Kuningan Madya Kavling 5-6 Rt.006/Rw.002, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Pemilik/penghuni Unit 2136 Puri Imperium, sebagai Penggugat XX

Diah Afriani, bertempat tinggal di Jalan Delima Jaya 11/128 Rt.002, Rw.007, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Banten, sebagai Penggugat XXI

Eko Haryanto P, bertempat tinggal di Jalan Sekretaris Rt.015, Rw.007, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Penggugat XXII

Hotma Iyut Emawati, bertempat tinggal di Jalan Melati Indah Nomor 02, Rt.013, Rw.009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Penggugat XXIII

Suyitno, bertempat tinggal di Jalan H. Ahmad Nomor 23d, Rt.009, Rw.004, Kelurahan Bale Kambang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai Penggugat XXIV ;

Halaman 3 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendro Wibowo Muhammad Aviantara Prima, bertempat tinggal di Pondok Tirta Mandala Blok G1 Nomor 11, Rt.005, Rw.018, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat, sebagai Penggugat XXV

Jarot Setiyoko, bertempat tinggal di Jalan Jati Raya Barat Nomor 19, Rt.005, Rw.006, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai Penggugat XXVI

Nelly Rotua, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Baru V Nomor 15, Rt.011, Rw.007, Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Dki Jakarta, sebagai Penggugat XXVII

Andriyani, bertempat tinggal di Kampung Srengseng Sawah Rt.012, Rw.005, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai Penggugat XXVIII

Ahmad Zubair,, bertempat tinggal di Kaliabang Bungur Rt.004, Rw.002, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Bekasi, Jawa Barat, sebagai Penggugat XXIX

Yanto Suhanto, bertempat tinggal di Cawang III Rt.008, Rw.008, Kelurahan Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, Dki Jakarta, sebagai Penggugat XXX

Dadan Suryana, bertempat tinggal di Kp. Cisalak Hilir Rt.001, Rw.006, Kelurahan Cisalak, Kecamatan Cibeber, Cianjur, Jawa Barat, sebagai Penggugat XXXI

Purwanto, bertempat tinggal di Durentiga Rt.003, Rw.003, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai Penggugat XXXII

Hartono, bertempat tinggal di Pup. Sektor V Blok 19 Nomor 24 Rt.001, Rw.030, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Bekasi, Jawa Barat, sebagai Penggugat XXXIII

Tri Arifiyanto, bertempat tinggal di Perum Griya Kenari Mas Rt.008, Rw.011, Kelurahan Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Bogor, Jawa Barat, sebagai Penggugat XXXIV

Halaman 4 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Julius Eduard Pelealu,, bertempat tinggal di Jalan Batu lii Nomor 7 Rt.009,  
Rw.001, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir,  
Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sebagai Penggugat XXXV

Coki P Simatupang,, bertempat tinggal di Jalan Taruna Jaya Nomor 68  
Rt.012, Rw.010, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan  
Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai  
Penggugat XXXVI

Anwar Sadad, bertempat tinggal di Jalan Menteng Jaya Rt.002, Rw.001,  
Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta  
Pusat, DKI Jakarta, sebagai Penggugat XXXVII

Agung Triyono,, bertempat tinggal di Geneng Rt.003, Rw.009, Kelurahan  
Tambakmerang, Kecamatan Girimarto, Wonogiri, Jawa  
Tengah, sebagai Penggugat XXXVIII

Ahmad Fauzan, bertempat tinggal di Klampok Rt.012, Rw.007, Kelurahan  
Klampok, Kecamatan Wanasari, Brebes, Jawa Tengah,  
sebagai Penggugat XXXIX

Suryadi,, bertempat tinggal di Mampang Rt.004, Rw.003, Kelurahan  
Mampang, Kec. Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat,  
sebagai Penggugat XL ;

Darmuji, bertempat tinggal di Jalan Menteng Wadas Barat C-li Rt.001,  
Rw.012, Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setia  
Budi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai  
Penggugat XLI

Gunawan, bertempat tinggal di Kp Pintu Air Rt.004, Rw.007, Kelurahan  
Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Bogor, Jawa  
Barat,, sebagai Penggugat XLII

Darmadi,, bertempat tinggal di Taman Induk Nomor 12 Rt.004, Rw.011,  
Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Depok,  
Jawa Barat, sebagai Penggugat XLIII

Sugiyono,, bertempat tinggal di Kalibata Utara Rt.002, Rw.002, Kelurahan  
Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, DKI  
Jakarta, sebagai Penggugat XLIV

Fajar Tri Handoko, bertempat tinggal di Galur Sari Rt.013, Rw.001,  
Kelurahan Utan Kayu Selatan, Kecamatan Matraman,  
Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai Penggugat XLV

Halaman 5 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ento,, bertempat tinggal di Vila Gading Harapan Blok D4 Nomor 10 Rt.007,  
Rw.035, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan,  
Bekasi, Jawa Barat, sebagai Penggugat XLVI

Maryanto, bertempat tinggal di Jalan Swadaya 1 Nomor 24d Rt.007,  
Rw.010, Kelurahan Pejanten Timur, Kecamatan Pasar  
Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai  
Penggugat XLVII

Nuryono,, bertempat tinggal di Kp Duku Rt.007, Rw.006, Kelurahan  
Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran  
Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai  
Penggugat XLVIII

Novariza, bertempat tinggal di Jalan Menteng Atas Rt.005, Rw.012,  
Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setia Budi,  
Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Penggugat XLIX

Agus Salim,, bertempat tinggal di Pala Bali Nomor 54 Rt.005, Rw.006,  
Kelurahan Bojong Pondok Terong, Kecamatan  
Cipayung, Depok, Jawa Barat, sebagai Penggugat L;

Lawan :

Joanes Gunawan, bertempat tinggal di Jl. Taman Surya Blok V/4, Rt.004,  
Rw005, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon  
Jeruk, Dan Puri Imperium Unit 2153, Jl. Kuningan  
Madya, Kavling 5-6, Rt.006/nN.002, Kelurahan Guntur,  
Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, sebagai  
Tergugat I;

John Kumala, bertempat tinggal di Puri Imperium Unit 1195, Jl. Kuningan  
Madya, Kavling 5-6, Rt.006/rw.002, Kelurahan Guntur,  
Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan,, sebagai  
Tergugat II;

Isnaeni Achdiat, bertempat tinggal di Puri Imperium Unit 2034, Jl.  
Kuningan Madya, Kavling 5-6, Rt.006/Rw.002,  
Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta  
Selatan, sebagai Tergugat III;

Kezia Wahjuningsih Satyono, bertempat tinggal di Puri Imperium Unit  
1285, Jl. Kuningan Madya, Kavling 5-6,  
Rt.006/Rw.002, Kelurahan Guntur, Kecamatan  
Setiabudi, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat IV;

Halaman 6 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melva Nababan Sullivan, bertempat tinggal di Jl. Bincarung No.27, Rt.003/rw.006, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dan Puri Imperium Unit 1065, Jl. Kuningan Madya, Kavling 5-6, Rt.006/Rw.002, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat V;

Faisal Gunawan, bertempat tinggal di Puri Imperium Unit 2154, Jl. Kuningan Madya, Kavling 5-6, Rt.006/Rw.002, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan,, sebagai Tergugat VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Register No.749/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, tanggal 27 Agustus 2019 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa ketika Rapat Umum Tahunan Ke- X (lanjutan ke-III) yang sah yang diadakan oleh susunan Pengurus periode 2015-2018 telah berakhir (demisioner) pada tanggal 12 Juli 2018 dan tidak menghasilkan kepengurusan baru periode 2018-2021 serta tidak ada keputusan untuk dilanjutkan, maka pada tanggal 6 Agustus 2018 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak memiliki hak (legal standing) menggunakan Kop Surat Puri Imperium palsu yang mengatasnamakan Team Pendamping adalah tidak sah karena tidak ada Team Pendamping (Vide Akte Notaris Grace No.7 Tgl 12-juli-2018 Hal.18) dan telah menyebarkan undangan Rapat Umum palsu untuk menghadiri Rapat Umum pada tanggal 12 Agustus 2018 tanpa mengindahkan ketentuan pasal 28 Anggaran Dasar dan Pasal 25 Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium maupun Notulen Rapat Umum tanggal 9 dan 12 Juli 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, S.H;

2. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2018 rapat dibuka oleh team yang mengundang yakni Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan

*Halaman 7 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



sebelum rapat umum dimulai Tergugat II menanyakan kepada anggota peserta rapat PPPI apakah setuju rapat dilanjutkan dan jawaban dari anggota peserta rapat PPPI secara aklamasi menurut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan setuju rapat dilanjutkan sebagai Rapat Umum Tahunan ke-X (lanjutan ke- IV), padahal faktanya ada dua anggota peserta rapat PPPI yaitu Tuan Deka dan Tuan Romualdo selaku kuasa dari pemilik atas nama Malini Deepak Topandasari dan Adiwarsita Adinegoro yang tidak menyetujui rapat umum Tahunan X (Lanjutan ke-IV) itu dilanjutkan, karena dalam Notulen Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan Ke-III) tanggal 12 Juli 2018 tidak ada keputusan apapun, bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan, sehingga apabila Rapat Umum ini menamakan diri sebagai Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan Ke IV) adalah tidak benar dan bertentangan dengan Notulen Rapat Umum tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, S.H serta tidak ada dasar hukumnya;

3. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 yang tanpa mengindahkan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium maupun Notulen Rapat Umum tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Grace Supena Sundah, S.H adalah illegal (tidak sah);

4. Bahwa rapat umum tahunan X (Lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018 dikatakan illegal (tidak sah), sebab:

4.1. Rapat tersebut tidak memenuhi kuorum menurut Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium yaitu 2/3 dari jumlah anggota.

Rapat tersebut menurut Tergugat IV hanya dihadiri 31,4289% anggota, sehingga melanggar ketentuan pasal 28 ayat (1) Anggaran Dasar PPPI Puri Imperium dan Pasal 25 ayat (1) Anggaran Rumah Tangga PPPI Puri Imperium.

4.2. Rapat tersebut tidak mengikuti pemilihan Pengurus dengan metode *one name one vote*, sehingga melanggar ketentuan pasal 77 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Bukti P-l)

4.3. Rapat tersebut juga tidak mengikuti pemilihan Pengurus dengan metode *one name one vote*, sehingga melanggar Putusan

*Halaman 8 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XII/2015. (Bukti P-2)

4.4. Rapat tersebut berlangsung tidak dihadapan Notaris. Oleh karena rapat tersebut berlangsung tidak dihadapan Notaris, maka pada tanggal 15 Agustus 2018 Tergugat IV telah menghadap Notaris Zainuddin, S.H untuk melegalisir hasil rapat tersebut.

Notaris Zainuddin, S.H bersedia melegalisir hasil rapat tersebut, tetapi Notaris menegaskan bahwa tanggung jawab isi rapat yang dilegalisir tersebut ada pada Tergugat IV bukan pada Notaris. (Vide Akte Notaris Zainuddin,SH No.66 Hal:6)

Oleh karena Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 tersebut berlangsung tidak dihadapan Notaris, tidak memenuhi kuorum menurut AD/ART Puri Imperium yaitu 2/3 dari jumlah anggota dan tidak mengikuti pemilihan Pengurus dengan metode *one name one vote*, maka Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2019 tersebut adalah tidak sah, sehingga susunan Pengurus PPPI periode 2018-2021 yang terbentuk dari hasil Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 aquo juga tidak sah dan batal demi hukum (*rechtswege nietig*);

5. Bahwa oleh karena Rapat Umum tahunan X (Lanjutan IV) tanggal 12 Agustus 2018 berlangsung tidak di hadapan Notaris, maka Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan IV) Perhimpunan Rumah Susun Campuran Puri Imperium Nomor 66, tanggal 15 Agustus 2018 tidak sah. (Bukti P-3);

6. Sehubungan dengan hal tersebut maka pada tanggal 20 Agustus 2018 Tergugat IV DKK telah diaporkan ke Polda Metro Jaya dalam perkara menempatkan keterangan palsu kedalam Akta Authentik pasal 266 KUHP dan sudah SPDP (Bukti P-4);

7. Bahwa dengan berdasarkan Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan ke X (lanjutan Ke- IV) Notaris Zainuddin, S.H Nomor 66, tanggal 15 Agustus 2018 yang tidak sah, Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI pada tanggal 20 Agustus 2018 telah melakukan penyegelan Kantor Management Building dan menguasai Control Room Puri Imperium serta melarang staff teknisi resmi serta para karyawan untuk masuk, sehingga mereka bekerja diluar kantor selama ±3 (tiga) bulan lamanya

Halaman 9 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



(Bukti P-5);

8. Bahwa disamping melakukan penyegelan kantor Management Building dan menguasai Control Room Puri Imperium Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI juga menempatkan 2 (dua) orang security (preman) untuk menjaga kedua titik paling penting di Puri Imperium tersebut (Bukti P-6);

9. Bahwa juga berdasarkan Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan Ke X (lanjutan ke IV) Notaris No.66 yang tidak sah aquo pada tanggal 21 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 25 Agustus 2018 Tergugat I memberi tugas kepada DAVID WALANDA seorang teknisi untuk membuka pintu Chiller dengan paksa. Hal ini dapat dibuktikan dari Surat Pernyataan Tertulis dibawah tangan yang ditanda-tangani oleh David Walanda diatas meterai Rp.6.000,- (Bukti P-7)

Chiller setelah di running tidak dimatikan oleh DAVID WALANDA selama 6 (enam) hari sehingga rusak, padahal kondisi chiller sebelum tanggal 20 Agustus 2018 masih bisa running secara normal;

10. Bahwa pada hari Selasa, tanggal 21 Agustus 2018 sekitar pukul 15:00 WIB telah terjadi total lift shutdown sekitar 1 (satu) jam lamanya dan hal ini telah menimbulkan kemarahan, kecemasan, ketakutan dan kericuhan diantara Pemilik dan Penghuni Puri Imperium;

11. AC Central tidak berfungsi dan lingkungan tidak kondusif pada tanggal 20 Agustus 2018 sampai tanggal 25 Agustus 2018, yakni setelah pengambil alihan operasional oleh Pengurus PPPI periode 2018-2021 yang tidak sah yang dipimpin oleh Tergugat V dan Tergugat VI dimana Pengurus PPPI periode 2015-2018 yang sah sudah tidak aktif (demisioner) pada tanggal 12 Juli 2018;

12. Bahwa dari kejadian-kejadian tersebut terbukti secara sah dan meyakinkan, bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

13. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil;

#### KERUGIAN MATERIIL

*Halaman 10 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



14. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat adalah sebagai berikut:

14.1. Rusaknya 2 (dua) Chiiler @ Rp.3.500.000.000,- = Rp. 7.000.000.000,-

14.2. 9 (sembilan) *Lift Shutdown* sekitar 1 (satu) jam @  
@ Rp.200.000.000,- = Rp. 1.800.000.000,-

14.3. 400 (empat ratus) kunci dirusak @Rp.500.000,- = Rp. 200.000.000,-

14.4. Denda keterlambatan listrik = Rp. 49.712.158,-

14.5. Denda PDPAL = Rp. 728.000,-

14.6. Biaya komunikasi 3 bulan jumlah 10 @ Rp1.000.000,-  
= Rp. 30.000.000,-

14.7. Biaya Konsumsi 3 bulan jumlah 30 @ Rp.2.000.000,-  
= Rp. 180.000.000,-

14.8. Biaya koordinasi keamanan jumlah  
3 bulan @ Rp. 250.000.000,- = Rp. 750.000.000,-

---

Jumlah = Rp. 10.010.440.158,-

Biaya untuk membayar honor Pengacara = Rp. 800.000.000,-

Jumlah Kerugian Materiil sebesar = Rp. 10.810.440.158,-

#### KERUGIAN IMMATERIIL

15. Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat adalah sebagai berikut:

15.1. Staff Management berjumlah 33 orang  
@ Rp. 50.000.000,- = Rp. 1.650.000.000,-

Halaman 11 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



15.2. Penghuni berjumlah  
150 orang

@ Rp. 200.000.000,- = Rp.30.000.000.000,-

Jumlah Kerugian Immateriil sebesar = Rp.31.650.000.000,-

(Bukti P-9)

16. Bahwa tindakan Para Tergugat dan kelompoknya yang menyegel kantor Management Building dan menguasai Control Room Puri Imperium, membuat Chiller tidak bisa running secara normal, membuat kunci kantor rusak dan membuat karyawan bekerja di luar kantor selama 3 (tiga) bulan serta menuduh Notaris Grace Supena Sundah, SH, Ibu Malini Deepak Topandasani dan Bapak Adiwarsita merekayasa Akta Perdamaian adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.;

17. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian materiil sebesar Rp.10.810.440.158,- (sepuluh milyar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan rupiah).
- Kerugian immateriil sebesar Rp. 31.650.000.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

18. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka wajar apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang milik Para Tergugat, yaitu :

- 18.1. Puri Imperium Unit 1065 milik Melva Nababan
- 18.2. Puri Imperium Unit LG-36 milik Melva Nababan
- 18.3. Puri Imperium Unit LG-37 dan 38 milik Melva Nababan
- 18.4. Puri Imperium Unit G-06 milik Melva Nababan
- 18.5. Puri Imperium Unit G-21 milik Melva Nababan

Halaman 12 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18.6. Puri Imperium Unit G-22 milik Melva Nababan
- 18.7. Puri Imperium Unit 2154 milik Faisal Gunawan
- 18.8. Puri Imperium Unit 1195 milik John Kumala
- 18.9. Puri Imperium Unit 2153 milik Joanes Gunawan
- 18.10. Puri Imperium Unit 2034 milik Isnaeni Achdiat
- 18.11. Puri Imperium Unit 1245 dan 1285 dan 1286 milik Kezia Wahjuningsih Satyono
- 18.12. Rumah di Jl. Taman Surya Blok V/4, RT.004, RW.005, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat milik Joanes Gunawan
- 18.13. Rumah di Jl. Bincarung No. 27, RT.003, RW.006, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor milik Melva Nababan.

19. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti yang kuat, maka ada cukup alasan untuk minta agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

20. Bahwa agar Para Tergugat memenuhi kewajibannya maka wajar apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari atas setiap keterlambatan melakukan pembayaran kepada Penggugat.

Maka, berdasarkan alasan-alasan terurai diatas Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan akta nomor 07 tanggal 12 Juli 2018 oleh Notaris Grace Supena Sundah, S.H mengenai tidak adanya keputusan apapun bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyebarkan

Halaman 13 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan pada tanggal 6 Agustus 2018 mengatasnamakan Team Pendamping adalah Tidak Sah;

4. Menyatakan Rapat Umum tahunan tanggal 12 Agustus 2018 yang berlangsung tidak dihadapan Notaris serta tidak memenuhi kuorum sesuai Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yakni 2/3 (dua per tiga) jumlah anggota serta tidak mengikuti pemilihan Pengurus dengan metode *one name one vote* adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menyatakan susunan Pengurus PPPI periode 2018-2021 yang terpilih dalam Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) pada tanggal 12 Agustus 2018 dan diketuai oleh Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menyatakan isi Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan ke-X (Lanjutan Ke IV) Perimpunan Penghuni Rumah Susun campuran Puri Imperium akta nomor 66 tidak berkekuatan hukum;

7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

8. Menyatakan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 10.810.440.158,- (sepuluh milyar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan rupiah);

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.10.810.440.158,- (sepuluh milyar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan rupiah) secara langsung dan tunai;

10. Menyatakan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.31.650.000.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 31.650.000.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) secara langsung dan tunai;

12. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang milik Para Tergugat, yaitu :

- Puri Imperium Unit 1065 milik Melva Nababan

Halaman 14 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Puri Imperium Unit LG-36 milik Melva Nababan
- Puri Imperium Unit LG-37 dan 38 milik Melva Nababan
- Puri Imperium Unit G-06 milik Melva Nababan
- Puri Imperium Unit G-21 milik Melva Nababan
- Puri Imperium Unit G-22 milik Melva Nababan
- Puri Imperium Unit 2154 milik Faisal Gunawan
- Puri Imperium Unit 1195 milik John Kumala
- Puri Imperium Unit 2153 milik Joanes Gunawan
- Puri Imperium Unit 2034 milik Isnaeni Achdiat
- Puri Imperium Unit 1245 dan 1285 dan 1286 milik Kezia Wahjuningsih Satyono
- Rumah di Jl. Taman Surya Blok V/4, RT.004, RW.005, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat milik Joanes Gunawan
- Rumah di Jl. Bincarung No. 27, RT.003, RW.006, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor milik Melva Nababan

adalah sah dan berharga;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari atas setiap keterlambatan meyakinkan pembayaran kepada Penggugat;

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

## SUBSIDAIR

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*aex aequo et bono*);

Halaman 15 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat I sampai dengan P 50 telah hadir kuasanya Deka Saputra Saragih, S.H.,M.H., Renatus Reno Gulo,S.H., Richardo Purba,S.H., dan Leonardo Satrio Wicaksono,S.H kesemuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum di DSS & Associates berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2019 selanjutnya Para Penggugat mencabut kuasanya dan diganti oleh Akhmad Jazuli, SH.M.Hum, dkk, kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum S.S.A.J & Associates, beralamat di Jalan Tebet Dalam IV F No.88 Tebet Barat, Tebet Jakarta Selatan 12810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 November 2020, sedangkan untuk :

- Pihak Tergugat I, II, V dan VI hadir Kuasa Hukumnya Binsar Ronitua Sundoro, SH., Marusaha, SH., Regginaldo Sultan, SH., MM., Sofian Herianto Sianipar, SH., Ryan Michael Wake, SH., Naek Chandro P. Sihombing, SH., Kennyjia Yodanma, SH., Ronald Siahaan, SH., Anggi, SH., Mandlyson G. Samosir, SH., Romanus Boli Rebon, SH., Laurencius J. Sinurat., SH., Jesayas, S.H., dan Ari Seran, SH., Advocates & Legal Consultants, saat ini berkantor pada LAW OFFICE BINSAR HUTADJULU & PARTNERS, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2020 dan 17 Juni 2020;
- Pihak Tergugat III hadir kuasanya Bertha Cyndy Panjaitan, S.H., Beverly Charles Panjaitan, S.H., para Advokat yang berkedudukan di B. C. Panjaitan Law Firm yang beralamat di Wisma Lancartama Lantai 3, Jl. Pakubuwono VI No. 99A-B, Jakarta Selatan 12120, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 30 September 2019 ;
- Pihak Tergugat IV hadir kuasanya Sahari Banong,S.H Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2019 ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan terhadap gugatannya tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan:

*Halaman 16 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI telah menyampaikan Eksepsi Kewenangan Absolut serta jawaban dan Gugatan Rekonvensi tertanggal 12 Agustus 2020 sebagai berikut:

## A. DALAM KONVENSI.

BAHWA PARA TERGUGAT MEMILIKI HAK UNTUK MEMBUAT RAPAT, DIKARENAKAN PENGURUS PERIODE 2015 – 2018 TELAH DEMISIONER PADA TANGGAL 12 JULI 2018.

1. Bahwa Para Tergugat dengan ini MENOLAK secara TEGAS dalil-dalil yang DINYATAKAN dan DIAJUKAN oleh Para Penggugat di dalam SURAT GUGATANNYA, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Para Tergugat.

2. Bahwa sebagaimana posita gugatan penggugat pada point ke – 1 (satu) halaman 9 (sembilan), tanggal 09 September 2019, yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak memiliki hak (*legal standing*) adalah TIDAK BERDASAR. Tindakan dari pada Tergugat I yang menandatangani surat tertanggal 06 Agustus 2018 tersebut adalah TINDAKAN yang WAJAR dan SAH. Hal tersebut dikarenakan setelah tanggal 12 Juli 2018 pada rapat umum tahunan ke – X (sepuluh) lanjutan ke – tiga, Pengurus Perhimpunan Puri Imperium (*untuk selanjutnya disebut PPPI*) periode 2015 – 2018 yang di Ketua oleh Pengggugat 6 yakni ERI KURNIAWAN WIDJAYA telah DEMISIONER. Atas hal tersebut terhitung sejak tanggal 12 Juli 2018 sampai dengan tanggal 12 Agustus 2018 TIDAK ADA SATUPUN ORANG YANG BERTANGGUNG JAWAB, baik itu mantan PPPI periode 2015 – 2018. Hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam akta notaris nomor : 07 Tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat oleh Notaris Grace Supenah Sundah. Kemudian sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium, tidak ada satu pasal pun baik itu di Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga yang mengatur mengenai larangan pemilik dan/atau penghuni mengundang anggota pemilik dan/atau penghuni lainnya yang berada di Apartemen Puri Imperium KETIKA KEPENGURUSAN PADA PERHIMPUNAN PURI IMPERIUM TELAH DEMISIONER ATAU TERJADI KEKOSONGAN PENGURUS DAN TIDAK ADA YANG BERTANGGUNG JAWAB.

3. Bahwa kembali ditegaskan, setiap pemilik dan/atau penghuni Apartemen Puri Imperium adalah sama di hadapan hukum, yang mana

Halaman 17 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



telah mengikatkan diri pada sebuah aturan khusus yang juga menjadi undang – undang khusus dan berlaku bagi para pihak yang terlibat langsung di dalamnya. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium adalah sebuah PERATURAN KHUSUS yang BERLAKU sebagai UNDANG – UNDANG kepada siapa pun yang memiliki dan/atau menghuni pada apartemen Puri Imperium. Berlakunya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium tentu mengingat semua anggota. Hal mana perlu Para Tergugat tegaskan dalam jawaban ini bahwasannya sebagaimana pada KETENTUAN BAB VII PASAL 15 ANGGARAN DASAR PURI IMPERIUM menyatakan sebagai berikut :

*“Kedaulatan perhimpunan berada ditangan Anggota berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya”*

Sehingga dengan mengacu pada ketentuan pada Anggaran Dasar Puri Imperium tersebut, sepatutnya notulen rapat umum tahunan ke – X (lanjutan ketiga) sebagiannya dapat dikesampingkan, yang mana setelah tanggal 12 Juli 2018 tidak ada kepengurusan di Puri Imperium atau lebih tepatnya terjadi kekosongan kepengurusan.

4. Bahwa, sebagaimana posita gugatan penggugat pada point ke – 3 halaman 9 (sembilan), tanggal 09 September 2019, yang pada intinya menyatakan “Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke – IV) tanggal 12 Agustus 2018 yang tanpa mengindahkan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium adalah illegal (tidak sah)” adalah SANGAT TIDAK BERDASAR dan Para Penggugat sungguh tidak memahami dengan baik ketentuan – ketentuan yang di atur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium. Sebagaimana telah diakui bersama baik antara Para Penggugat maupun Tergugat bahwa, PPPI Periode 2015 – 2018 telah berakhir dan Penggugat 6 (enam) ERI KURNIAWAN WIDJAYA selaku Ketua telah demisioner. Sehingga setiap pemilik dan/atau penghuni yang berstatus sebagaimana dimaksudkan dalam Bab I, Pasal 1 mengenai KEANGGOTAAN. Atas dasar tersebut melekat hak dan kewajiban anggota sebagaimana yang ditentukan dalam Bab VI, Pasal 13 dan Pasal 14 mengenai Hak dan Kewajiban Anggota (*vide Anggaran Dasar Puri Imperium*). Kemudian atas hak dan kewajiban yang melekat tersebut para anggota pada apartemen Puri Imperium berdaulat demi suatu tatanan kebaikan bersama terutama kepada setiap pemilik dan/atau

Halaman 18 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



penghuni Puri Imperium tidak terkecuali Para Penggugat untuk pengelolaan apartemen Puri Imperium sebagaimana tujuan rumah susun yang diamanatkan dalam Ketentuan Pasal 3 Undang – Undang Rumah Susun Nomor 20 tahun 2011, mengenai Penyelenggaraan Rumah Susun bertujuan untuk :

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
  - b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
  - c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
  - d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
  - e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
  - f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
  - g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
  - h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.
5. Bahwa kemudian dalam posita gugatan Para Penggugat point ke – 4, halaman 9 (sembilan), tanggal 09 September 2019 dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan sebab – sebab rapat umum tahunan ke – X (lanjutan ke – IV) tanggal 12 Agustus 2018 ilegal (tidak sah) yang diuraikan dalam point 4.2 pada halaman 10 (sepuluh) adalah TIDAK TEPAT. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium BELUM DILAKUKAN PERUBAHAN DAN BELUM ADA KESEPAKATAN

*Halaman 19 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



BERDASARKAN MUSYAWARAH MUFAKAT TERKhususnya untuk PERUBAHAN MENGENAI METODE PEMILIHAN PENGURUS, sehingga secara langsung dan mengikat tetap berlaku bagi para anggota dalam hal ini pemilik dan/atau perhimpunan Puri Imperium.

6. Bahwa sebagaimana posita gugatan Para Penggugat pada point ke – 5 (lima) halaman 10 (sepuluh) gugatan Para Penggugat, yang menyatakan “*Rapat Umum Tahunan ke – X (lanjutan ke – IV) tanggal 12 Agustus 2018 berlangsung tidak di hadapan Notaris, maka akta pernyataan hasil rapat umum tahunan ke – X, (lanjutan ke – IV) Perhimpunan Rumah Susun Campuran Puri Imperium Nomor 66, tanggal 15 Agustus 2018 tidak sah*”. Dalil tersebut adalah TIDAK BERALASAN serta TIDAK MEMILIKI SATU LANDASAN HUKUM YANG JELAS DAN PASTI. Sedangkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium TIDAK DIATUR MENGENAI KEWAJIBAN UNTUK MELANGSUNGKAN RAPAT UMUM TAHUNAN DI HADAPAN SEORANG YANG MEMILIKI JABATAN SEBAGAI NOTARIS.

7. Bahwa posita gugatan Para Penggugat pada point ke – 6 halaman 10 (sepuluh), adalah sebuah dalil yang sangat PREMATURE. Dikatakan sangat premature dikarenakan Tergugat - IV dan kawan – kawannya patut dianggap tidak bersalah sebelum adanya putusan pengadilan yang dinyatakan secara resmi “*Demi Ketuhanan Yang Maha Esa*” dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*). Sehingga hal tersebut patut dikesampingkan oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena dalil tersebut masih merupakan dugaan semata oleh Pelapor.

8. Bahwa atas dalil gugatan para penggugat pada point ke – 7 halaman 11 (sebelas), gugatan para penggugat adalah TIDAK BENAR, yang mana hal tersebut bukanlah merupakan suatu tindakan penyegelan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat VI pada tanggal 20 Agustus 2018.

Namun Tindakan yang dilakukan tersebut adalah setelah terbentuknya Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium pada tanggal 12 Agustus 2018, yang diketuai oleh Tergugat V yakni MELVA NABABAN dan Sekretarisnya Tergugat VI yakni FAISAL GUNAWAN, semata – mata untuk PEMBENAHAN dan PERBAIKAN atas barang – barang dan benda – benda milik bersama pemilik dan/atau penghuni Puri Imperium DEMI TERCAPAINYA TUJUAN YANG DIMAKSUDKAN DALAM PASAL 3

*Halaman 20 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Undang – Undang Rumah Susun Nomor 20 tahun 2011, mengenai Penyelenggaraan Rumah Susun yang telah disebutkan di sebutkan di atas.

9. Bahwa berdasarkan posita gugatan dari Para Penggugat point – 8, halaman 11 (sebelas) adalah TIDAK BENAR. Para Penggugat tidak menunjukkan dan tidak menjelaskan secara pasti dengan didukung oleh data – data yang valid. Sebagai sebuah langkah untuk menunjukkan kebenaran baik itu secara materil maupun formil, tidak ada sesuatu yang benar sebagaimana tuduhan Para Penggugat yang juga menyatakan bahwa Tergugat – I, Tergugat – IV, Tergugat – V, dan Tergugat – VI, telah menempatkan 2 (dua) orang security untuk menjaga kedua titik paling penting di Puri Imperium, bahkan dengan menyebut security sebagai preman adalah suatu bentuk ketidakpastian yang nyata – nyata terjadi tanpa adanya suatu konfirmasi validasi yang pasti terhadap 2 (dua) orang yang dinyatakan sebagai preman. Hal tersebut hanyalah dalil – dalil yang tidak penting dan patut untuk yang Mulia Majelis Hakim kesampingkan.

10. Bahwa dalam materi gugatan Para Pengugat dalam perkara *a quo*, terdapat 2 (dua) kualifikasi Kedudukan Hukum (*legal standing*) dari masing – masing Para Penggugat, yakni Penggugat 1 (satu) sampai dengan Penggugat 20 (dua puluh) berkedudukan hukum dengan kualifikasi selaku pemilik dan/atau penghuni pada Apartemen Puri Imperium. Kedudukan hukum dengan kualifikasi selaku pemilik dan/atau penghuni dari Penggugat 1 (satu) sampai dengan Penggugat 20 (dua puluh), adalah SAMA dan SEJAJAR dengan Para Tergugat, sehingga secara tidak langsung kerugian yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam materi gugatan Para Penggugat terutama pada posita gugatan Para Penggugat nomor 9 (sembilan) sampai dengan posita gugatan nomor 11 (sebelas) pada halaman 11 (sebelas), gugatan Para Penggugat adalah merupakan kerugian yang dialami juga oleh Para Tergugat dalam perkara *a quo*, hal mana benar dan beralasan oleh karena kedudukan Para Tergugat juga adalah para pemilik dan/atau penghuni yang sah di Apartemen Puri Imperium.

BAHWA PENGGUGAT 21 SAMPAI DENGAN PENGGUGAT 50 ADALAH KARYAWAN YANG MENERIMA UPAH DARI KEWAJIBAN – KEWAJIBAN PARA TERGUGAT DALAM HAL INI IURAN PENGELOLAAN / SERVICE CASH SEBAGAIMANA DIMAKSUDKAN DALAM BAB XIII PASAL 30 ANGKA

Halaman 21 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1, HURUF B, ANGGARAN DASAR PURI IMPERIUM, SEHINGGA TIDAK ADA DASAR UNTUK IKUT DALAM GUGATAN DIKARENAKAN TIDAK MEMPUNYAI HAK SUARA SEBAGAIMANA DIATUR DALAM ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA.

**11.** Bahwa Majelis Hakim Yang Mulia, yang menjadi suatu keanehan dalam gugatan *a quo* adalah, kedudukan hukum (*Legal Standing*) dari Penggugat – 21 sampai dengan Penggugat – 50 *in casu*, adalah merupakan para pekerja atau karyawan di Apartemen Puri Imperium.

Hal – hal mana menjadi pengetahuan umum bahwasanya setiap pekerja yang bekerja di apartemen diupah atas iuran pengelolaan / *service cash* dan atau kewajiban - kewajiban lain dari para pemilik dan/atau penghuni. Maka dengan tegas patut dikatakan untuk diketahui, upah – upah pekerja dalam hal ini Penggugat – 21 sampai dengan Penggugat – 50 merupakan hak – hak yang diterima dari iuran pengelolaan atau *service cash* pemilik dan/atau penghuni yang termasuk di dalamnya adalah Para Tergugat.

Sehingga bagaimana mungkin, Penggugat – 21 sampai dengan Penggugat – 50, secara sadar mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Tergugat.

Dalam gugatan *a quo*, tidak dapat dijelaskan dengan rinci kerugian – kerugian yang secara nyata dialami oleh Penggugat 21 sampai dengan Penggugat 50, yang mana ditimbulkan karena konflik kepengurusan pada perhimpunan penghuni rumah susun di Apartemen Puri Imperium.

Hal tersebut menunjukkan adanya itikad buruk dari Penggugat – 21 sampai dengan Penggugat – 50 *in casu*.

Majelis Hakim Yang Mulia, rapat umum tahunan pada tanggal 12 Agustus 2018, merupakan inisiasi Para Tergugat beserta pihak – pihak lain yang berjumlah 19 orang, yang berdasarkan jumlah NPP sebesar 24,3822 %. Kenyataan yang terjadi pada rapat tanggal 12 Agustus 2018 yang telah berlangsung dengan menghasilkan keputusan rapat, satu diantaranya adalah menghasilkan Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium periode 2018 – 2021 adalah diketuai oleh Tergugat – V yakni Ibu Melva Nababan dan Tergugat – VI yakni Faisal Gunawan sebagai sekretaris.

Bahwa menjadi pertanyaan mendasar, apa hak – hak yang melekat pada Penggugat – 21 sampai dengan Penggugat – 50 *in casu*, yang mana dalam posita dan petitum gugatan mengajukan permohonan ganti

Halaman 22 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



kerugian baik itu secara materil maupun immateril kepada Para Tergugat.

**12.** Bahwa selain itu, sebagaimana kerugian – kerugian yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam gugatan tanggal 09 September 2019, adalah SANGAT TIDAK BERDASAR yang mana TIDAK DIJELASKAN dengan RINCI bagaimana peran dari masing – masing Para Tergugat yang membuat hal – hal sebagaimana yang dinyatakan oleh Para Penggugat dalam posita gugatan point - 9 gugatan sampai dengan posita point – 11 gugatan Para Penggugat dengan menunjukkan tindakan – tindakan nyata yang dilakukan oleh Para Tergugat beserta dengan peran masing – masing Para Tergugat.

BAHWA KERUGIAN – KERUGIAN YANG DINYATAKAN DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN PARA PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO SESUNGGUHNYA DIAKIBATKAN OLEH PERBUATAN MELAWAN HUKUM IN CASU PENGGUGAT – 06 ; ERI KURNIAWAN WIDJAYA YANG TIDAK MENGADAKAN RAPAT PADA SETIAP TAHUN DI MASA PERIODE KEPENGURUSANNYA DI PERIODE 2015 – 2018.

**13.** Bahwa penting untuk disampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sebagaimana telah disampaikan di atas, untuk mempertegasnya kembali sehingga dalam perkara ini, menjadi nyata bukan semata – mata mencari kebenaran formil, namun juga akan jauh lebih bermakna apabila kebenaran yang sesungguhnya yang terjadi diletakan sebagai dasar dalam menjawab hal – hal yang kebenarannya patut untuk dipertanyakan.

**14.** Bahwa sebagaimana surat dari Penggugat – 21 yakni DIAH AFRIANI, pada tanggal 14 Juli 2018, perihal laporan hasil rapat umum yang ditandatangani oleh Penggugat 21 - DIAH AFRIANI, selaku Building Manager di Puri Imperium kemudian diedarkan kepada para Pemilik dan/atau Penghuni Puri Imperium dengan nomor : 18/BM/VII/18 telah menyampaikan surat yang pada intinya sebagaimana dikutip menyatakan:

*“namun sangat disayangkan bahwa agenda Pemilihan Pengurus PPPI Periode 2018-2021 tidak dapat terlaksana dikarenakan beberapa Pemilik menolak usulan Notaris untuk memilih Pengurus dengan Metode One Man One Vote menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dan anjuran dinas Perumahan dan Gedung DKI, yang mana mereka memaksa Rapat untuk memilih Pengurus berdasarkan*

Halaman 23 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



*NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), kemudian ditolak oleh Notaris dan menyerahkan kepada Anggota Rapat.*

*Akibat dari gagalnya agenda Pemilihan Pengurus tersebut adalah pada saat ini tidak ada Pengurus PPPI yang sah dikarenakan Pengurus lama telah demisioner dan Pengurus baru tidak terbentuk dan tidak ada keputusan Rapat yang menyatakan bilamana dan bagaimana Pengurus baru akan terbentuk”.*

**15.** Bahwa Penggugat - 6 : ERI KURNIAWAN WIDJAYA yang TELAH DEMISIONER adalah sesuatu yang nyata – nyata terjadi. Hal tersebut sebagaimana dalam kesaksian saksi – saksi yang dihadirkan oleh Jaksa Penuntut Umum dalam Perkara Pidana nomor : 622/Pid.B/2020/PN, Jkt. Sel., dengan Terdakwa Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Saksi – saksi yang hadir dalam persidangan tersebut adalah Penggugat – 12, Penggugat – 15, Penggugat - 21 dan juga saksi Notaris Grace Supenah Sundah, SH, yang pada intinya dari semua kesaksian saksi – saksi tersebut telah mengakui dan menyatakan Penggugat – 6 : ERI KURNIAWAN WIDJAYA telah demisioner terhitung sejak tanggal 12 Juli 2019, dan tidak ada kepengurusan baru yang terpilih untuk memimpin dan/atau menjabat di Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, baik itu melalui perpanjangan eks pengurus lama periode 2015 – 2018 yang TELAH DEMISIONER.

**16.** Bahwa Para Penggugat TIDAK MAMPU MENGURAIKAN dalam gugatan peristiwa hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat, serta hal – hal apa saja yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Apabila harus dianalisa lebih jauh, maka tidak ada satupun unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang telah dipenuhi oleh Para Tergugat sebagai berikut :

**a.** Perbuatan :

Apabila yang dimaksud oleh Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan adalah mengedarkan surat undangan tanggal 06 Agustus 2018 yang pada saat itu pengurus perhimpunan penghuni Puri Imperium telah demisioner dan terjadi kekosongan pengurus. Hal tersebut merupakan kekeliruan sebagaimana dalil Para Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian.

Sedangkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat V dan Tergugat VI sehingga terjadi rapat umum tahunan pada



tanggal 12 Agustus 2018, adalah bertujuan untuk kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, sehingga sebagaimana dalil – dalil Posita gugatan Para Penggugat, adalah nyata – nyata tidak menimbulkan kerugian.

**b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum :**

sebagaimana diuraikan di atas, TIDAK ADA perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat yang dapat dikategorikan :

- 1) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan; atau
- 4) Bertentangan dengan kepatuhan ketelitian dan kehati – hatian.

**c. Ada Kesalahan :**

Dengan tidak adanya kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat, sebagaimana yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam Posita gugatan, maka jelas TIDAK ADA KESALAHAN YANG TELAH TERJADI.

**d. Ada Kerugian :**

Sebagaimana telah diuraikan di atas, kerugian Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 20, dialami juga oleh Para Tergugat, namun tidak dialami oleh Penggugat 21 sampai dengan Penggugat 50 dalam gugatan tanggal 09 September 2019.

TIDAK ADA kerugian apapun yang diderita secara nyata – nyata dan dialami secara langsung oleh Penggugat 21 sampai dengan Penggugat 50.

**e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian :**

Karena TIDAK ADA perbuatan dan kerugian, maka unsur ini juga menjadi tidak terpenuhi, sebagaimana posita dalam dalil – dalil gugatan Para Penggugat.

Bahwa dengan TIDAK TERPENUHINYA unsur – unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara oleh Para Tergugat, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Para Tergugat TIDAK melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

**17.** Bahwa, atas kekosongan kepengurusan diakibatkan pengurus lama periode 2015 – 2018 dan Penggugat 6 – ERI KURNIAWAN WIDJAYA sebagai ketua PPPI telah demisioner, maka Tergugat I dan 21

*Halaman 25 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang lain sebagai Pemilik dan/atau Penghuni pada apartemen Puri Imperium pada tanggal 06 Agustus 2018 telah menandatangani surat undangan untuk agenda rapat umum tahunan pada tanggal 12 Agustus 2018. Tergugat I dan 21 orang lainnya tersebut menandatangani atas dasar TIDAK ADA KEPENGURUSAN pada Perhimpunan Penghuni Puri Imperium.

PERMOHONAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*) DALAM PERKARA *A QUO* OLEH PARA PENGGUGAT ADALAH TIDAK MENDASAR DIKARENAKAN TIDAK ADA ALASAN YANG MENDASAR AKAN ADANYA KERUGIAN YANG NYATA – NYATA DISEBABKAN OLEH PARA TERGUGAT, MELAINKAN KARENA ADANYA KONFLIK KEPENGURUSAN.

**18.** Bahwa kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo*, Para Tergugat mohon untuk memberikan penilaian yang adil dan dalam memberikan penilaian dan/atau pertimbangan hukum harus juga menggunakan rasa keadilan, karena memang pengadilan ini adalah tempat untuk memperoleh keadilan yang baik bagi siapapun.

Tergugat – I, Tergugat – V dan Tergugat – VI yakin bahwa yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, sudah dapat melihat dari alasan – alasan Para Penggugat bahwa sesungguhnya secara materiil TIDAK ADA KEPENGURUSAN SAMA SEKALI DI PURI IMPERIUM SETELAH PENGURUS LAMA PERIODE 2015 – 2018 YANG TELAH DEMISIONER, SEHINGGA SURAT TANGGAL 06 AGUSTUS 2018 ADALAH SEMATA – MATA MERUPAKAN KEDAULATAN ANGGOTA SEBAGAIMANA DIATUR DI DALAM ANGGARAN DASAR dan ANGGARAN RUMAH TANGGA PURI IMPERIUM.

**19.** Bahwa Para Tergugat MENOLAK DENGAN TEGAS permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat di dalam posita angka 18 maupun petitum angka 12 yang memohon sita jaminan atas :

- Puri Imperium Unit 1065 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit LG – 36 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit LG – 37 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit G – 06 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit G – 21 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit G – 22 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit 2154 milik Faisal Gunawan;

Halaman 26 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Puri Imperium Unit 2153 milik Joanes Gunawan;
- Rumah di Jl. Taman Surya Blok V/4, RT.004. RW. 005, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat Milik Joanes Gunawan;
- Rumah di Jln. Bincarung No. 27, RT.003, RW.006 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor milik Melva Nababan.

Karena tidak masuk akal serta tidak beralasan hukum sama sekali.

Bahwa untuk memutuskan mengenai masalah sita jaminan, Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara *a quo* harus sangat berhati – hati memperhatikan alasan – alasan yang menjadi dasar permohonan sita jaminan tersebut sebagaimana diatur dalam Butir 1 huruf (a) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05, Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), di mana Mahkamah Agung RI memerintahkan :

*“Agar para hakim berhati – hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan Lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali – kali jangan mengabaikan syarat – syarat yang diberikan oleh Undang – Undang (Pasal 227 H.I.R/261 R.Bg)”.*

**20.** Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas permohonan sita jaminan Para Penggugat tidak berdasar hukum dan mengada – ada. Terlebih lagi Para Penggugat tidak bisa menguraikan secara rinci barang – barang milik Para Tergugat tersebut didasari dengan alas hak hukum yang jelas yang mau diletakan sita jaminan tersebut. Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara *a quo* menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat.

**21.** Mohon perhatian untuk Majelis Hakim Yang Mulia karena Tergugat - I, Tergugat – V dan Tergugat – VI, yang menandatangani surat undangan tanggal 06 Agustus 2018, adalah murni merupakan kedaulatan yang dimiliki oleh Tergugat – I, Tergugat – V dan Tergugat - VI oleh karena pada saat itu terhitung dar tanggal 12 Juli 2018 sampai dengan tanggal 12 Agustus 2018, tidak ada satupun pemilik dan/atau penghuni apartemen Puri Imperium yang sah menjadi pengurus, sehingga terjadi kekosongan kepengurusan pada Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, akibat dari tidak terbentuknya Pengurus yang baru pada rapat tanggal 12 Juli 2018. Maka mohon Majelis Hakim yang terhormat agar berhati – hati dan cermat dalam memberikan putusan dalam perkara *a quo* serta tetap menghormati Hak Konstitusi Yang Melekat Pada

*Halaman 27 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Tergugat – I, Tergugat – V, Tergugat – VI., serta 19 orang lainnya yang nama dan, tanda tangannya ada pada surat tanggal 06 Agustus 2018, untuk berserikat dan berkumpul terkait kepengurusan Apartemen Puri Imperium, di mana dapat Para Tergugat Buktikan Rapat Tersebut, tidak hanya didukung oleh 19 orang, melainkan dihadapinya oleh 41 orang Pemilik dan Atau Penghuni, untuk menentukan keberlangsungan Apartemen Puri Imperium, yang mana hal tersebut juga mengacu dan berdasarkan pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium yang di tandatangani oleh Tergugat I pada awal terbentuknya Pengurus Perhimpunan Puri Imperium dan belum ada perubahan sampai dengan Jawaban Para Tergugat ini kami ajukan.

**22.** Bahwa oleh karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan oleh Para Tergugat di atas. Para Penggugat tidak mampu membuktikan secara rinci oleh masing – masing Penggugat telah mengalami kerugian akibat tindakan Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI, sehingga seharusnya **DITOLAK** dan/atau **DIKESAMPINGKAN** seluruhnya.

**23.** Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, maka jelaslah jika seluruh dalil – dalil Para Penggugat dapat terbantahkan. Dengan demikian, adalah tepat apabila Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima.

**24.** Bahwa sudah merupakan kewajiban bagi para penegak hukum untuk mengatakan / memutuskan yang benar adalah benar dan yang salah adalah salah. Demikian keadilan yang harus dijunjung tinggi oleh setiap insan penegak keadilan termasuk Pengadilan sebagai benteng terakhir bagi para pencari keadilan. Apalagi penandatanganan surat undangan tanggal 06 Agustus 2018 tersebut serta rapat yang terjadi pada tanggal 12 Agustus 2018 adalah sah yang mana terjadi ketika di Puri Imperium terjadi kekosongan Kepengurusan dan Pengurus lama yang diketuai oleh Penggugat – 06 : ERI KURNIAWAN WIDJYA telah demisioner.

## **B. DALAM REKONVENS**

**1.** Bahwa sebagaimana jawaban dalam KONVENS yang telah diuraikan di atas, dipergunakan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam REKOVENS ini.

*Halaman 28 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



BAHWA PERMASALAHAN KEPENGURUSAN APARTEMEN TERJADI AKIBAT KESALAHAN TERGUGAT REKONVENSİ 06 YANG TIDAK MELAKSANAKAN AMANAT AD/ART APARTEMEN PURI IMPERIUM DENGAN BERTANGGUNG JAWAB DAN MELANGGAR PASAL 20 AYAT (3) ANGGARAN DASAR PURI IMPERIUM.

2. Bahwa Majelis Hakim Yang Mulia, penting untuk kami sampaikan dalam kesempatan ini, baik Tergugat – 1 sampai dengan Tergugat – 20 rekonsensi atau Penggugat 1 – Penggugat – 20 dalam Konvensi ADALAH SAMA-SAMA SEBAGAI PEMILIK UNIT DI APARTEMEN PURI IMPERIUM, sehingga permasalahan yang terjadi adalah merupakan sengketa kepengurusan terkait Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, yang diawali dengan berakhirnya kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium periode 2015 – 2018 yang diketuai oleh Tergugat 6 Rekonsensi atau Penggugat 6 Konvensi yakni ERI KURNIAWAN WIDJAYA.

3. Bahwa berdasarkan masa Jabatan serta Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium yang di Ketuai oleh Tergugat – 6 Rekonsensi atau Penggugat – 6 Konvensi pada periode 2015 – 2018 yang akan berakhir, Tergugat – 6 Rekonsensi atau Penggugat – 6 Konvensi selaku ketua sebagaimana bentuk pertanggungjawaban di akhir kepengurusan, telah mengundang Pemilik Apartemen dan Office Plaza Puri Imperium, sebagaimana surat nomor : ref. no. 13/PPPI/V/18 tertanggal 25 Mei 2018, untuk dilaksanakan Rapat Umum Tahunan pada hari Sabtu, tanggal 09 Juni 2018. Adapun agenda dalam surat undangan tersebut adalah :

- Laporan Pertanggungjawaban Kepengurusan Periode 2015-2018
- Persetujuan Budget 2016 – 2017
- Persetujuan Budget 2017 – 2018.

Namun Rapat Umum Tahunan ke – X (sepuluh) yang ke – I, tidak dapat terlaksana, dikarenakan tidak memenuhi *quorum*. Hal tersebut tidak dapat berlangsung sebagaimana agenda yang di harapkan, yang mana pemilik dan/atau penghuni Apartemen Puri Imperium yang hadir tidak memenuhi quorum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27 dan Pasal 28 Anggaran Dasar (AD) Puri Imperium serta Pasal 15 Anggaran Rumah Tangga (ART) Puri Imperium.

Halaman 29 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa rapat umum tahunan Ke – X lanjutan ke - II, yang terjadi pada tanggal 09 Juli 2018, tidak dapat diselesaikan sehingga pada tanggal 10 Juli 2018 sebagaimana nomor surat : Ref. No. 16/PPP1/VII/18 yang ditujukan kepada para Pemilik Apartemen / Office Plaza Puri Imperium untuk dilaksanakan agenda rapat umum tahunan Ke – X (sepuluh) lanjutan ke - III (tiga).

5. Bahwa Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi , yang pada saat itu adalah sebagai Ketua, pada Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dengan masa bakti terhitung dari tahun 2015 – 2018, telah dinyatakan Demisioner, dikarenakan Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi, tidak sepakat untuk memperpanjang usulan untuk menjadi pengurus sementara selama 30 hari kedepan. Sehingga terhitung sejak tanggal 12 Juli 2018 tidak ada lagi kepengurusan yang sah dalam menjalankan amanah kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium.

6. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Juli 2018, sebagaimana surat perihal laporan hasil rapat umum yang ditandatangani oleh Tergugat – 21 Rekonvensi atau Penggugat – 21 Konvensi yakni DIAH AFRIANI, selaku Building Manager kepada Pemilik/Penghuni Puri Imperium dengan nomor 18/BM/VII/18 telah menyampaikan surat yang pada intinya menyatakan sebagaimana di kutip sebagai berikut :

*“Namun sangat disayangkan bahwa agenda Pemilihan Pengurus PPPI Periode 2018-2021 tidak dapat terlaksana dikarenakan beberapa Pemilik menolak usulan Notaris untuk memilih Pengurus dengan Metode One Man One Vote menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dan anjuran dinas Perumahan dan Gedung DKI, yang mana mereka memaksa Rapat untuk memilih Pengurus berdasarkan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), kemudian ditolak oleh Notaris dan menyerahkan kepada Anggota Rapat.*

*Akibat dari gagalnya agenda Pemilihan Pengurus tersebut adalah pada saat ini tidak ada Pengurus PPPI yang sah dikarenakan Pengurus lama telah demisioner dan Pengurus baru tidak terbentuk dan tidak ada keputusan Rapat yang menyatakan bilamana dan bagaimana Pengurus baru akan terbentuk”.*

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI dapat membuktikan bahwa perbuatan dan

Halaman 30 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



tindakan yang dilakukan pada tanggal 06 Agustus 2018, sehingga terjadi rapat pada tanggal 12 Agustus 2018 adalah sah dan merupakan kedaulatan dari para pemilik dan/atau penghuni Puri Imperium termasuk Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI, sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI.

**8.** Bahwa rapat – rapat yang dilaksanakan sebagaimana di sebutkan diatas, sesungguhnya merupakan bom waktu sebab seharusnya perbedaan pendapat dalam rapat – rapat tersebut dapat dihindari apabila tergugat rekonvensi – 06 *in casu* atau Penggugat konvensi – 06, yakni ERI KURNIAWAN WIDJAYA selaku ketua pada periode 2015 – 2018, melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga.

PASAL 20 AYAT (3) ANGGARAN DASAR PURI IMPERIUM :

*“menyampaikan laporan kepada anggota secara berkala sekurang – kurangnya 2 (dua) kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola”.*

**9.** Bahwa hal tersebut, sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi yakni ERI KURNIAWAN WIDJAYA sehingga permasalahan pada apartememn Puri Imperium menjadi banyak dan menumpuk, termasuk perbedaan – perbedaan pendapat yang mendasar mengenai pengambilan keputusan, apakah menggunakan sistem pemilihan dengan Nilai Perbandingan Proporsional ataukah dengan metode *one man one vote*.

**10.** Bahwa, dengan tidak dilakukan rapat – rapat tersebut, sehingga Para Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui secara pasti dan jelas mengenai pemasukan dan pengeluaran serta pemeliharaan apartemen Puri Imperium.

BAHWA KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PARA PENGGUGAT REKONVENSİ YAKNI SEBAGAI PEMILIK UNIT DI PURI IMPERIUM DISEBABKAN OLEH PERBUATAN KEPENGURUSAN PERIODE 2015 – 2018 DALAM HAL INI TERGUGAT REKONVENSİ – 06 SELAKU KETUA YANG TIDAK PROFESIONAL, YANG MENGAKIBATKAN KETIDAKNYAMAN DI APARTEMEN PURI IMPERIUM.

Halaman 31 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



11. Bahwa, kerugian yang disampaikan oleh Para Tergugat rekonvensi atau Para Penggugat Konvensi dalam gugatan tanggal 09 September 2019 adalah juga merupakan kerugian yang secara nyata di alami oleh Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI, hal mana dikarenakan oleh kedudukan hukum (*legal standing*) antara Tergugat 1 (satu) sampai dengan Tergugat 20 (duapuluh) dalam rekonvensi, adalah sama – sama sebagai pemilik dan atau penghuni di Apartemen Puri Imperium.

12. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi atau Para Penggugat Konvensi TIDAK DAPAT menguraikan adanya perbuatan melawan hukum.

Rumusan Pasal 1365 KUHPerdara adalah :

*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

13. Bahwa apabila harus dianalisa lebih jauh, maka unsur – unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara TELAH TERPENUHI oleh Tergugat – 06 *in casu* adalah sebagai berikut :

a. Perbuatan :

Apabila yang dimaksud sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 06 rekonvensi, adalah tidak melaksanakan dengan baik tugas dan tanggung jawabnya sebagai Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium pada masa jabatan 2015 sampai dengan 2018. Hal mana dilakukan secara sistematis dan terstruktur dengan tidak melakukan tugas – tugasnya dalam hal ini melakukan koordinasi dengan Building Manager yang mana dalam Pasal 23 Anggaran Dasar Puri Imperium mengenai tugas Badan Pengelolaan.

Bahwa tindakan Tergugat 06 Rekonvensi, yang tidak mengadakan rapat tahunan sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 20 ayat (3) Anggaran Dasar Puri Imperium, merupakan akar permasalahan yang terjadi di apartemen Puri Imperium, hal mana sesungguhnya permasalahan sudah banyak dan menumpuk, sehingga terjadi perbedaan pendapat yang prinsip yang tajam oleh dan antara sesama pemilik atau penghuni di apartemen Puri Imperium.

Halaman 32 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Bahwa apabila rapat – rapat tersebut dilaksanakan jauh hari sebelum masa kepengurusan berakhir, maka permasalahan yang terjadi di Puri Imperium dapat di bicarakan secara musyawarah mufakat oleh dan antara Pengurus dan para pemilik/penghuni di Puri Imperium.

Hal tersebut merupakan suatu bentuk tindakan yang tidak profesional yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian terkhususnya kepada para Penggugat Rekonvensi.

**b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum :**

Sebagaimana diuraikan di atas, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 06 Rekonvensi terhadap Para Penggugat Rekonvensi yang dapat dikategorikan :

- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan; atau
- Bertentangan dengan kepatuhan ketelitian dan kehati – hatian.

Bahwa tindakan tidak mengadakan rapat – rapat tersebut oleh pengurus pada oeriodo 2015 – 2018, tleha melanggar aturan yang berlaku di apartemen Puri Imperium sebagaimana diamanatkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Pasal 20 ayat (3) Anggaran Dasar Puri Imperium.

*“menyampaikan laporan kepada anggota secara berkala sekurang – kurangnya 2 (dua) kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola”.*

Bahwa rapat tersebut merupakan kewajiban pengurus yang harus dilaksanakan oleh Pengurus, akan tetapi hal tersebut oleh pengurus tidak dilaksanakan sehingga, perbuatan tersebut adalah nyata dan benar melanggar aturan sebagaimana disepakati bahwa Anggaran dasar dan anggaran rumah tang, sehingga perbuatan tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

**c. Ada Kesalahan :**

Dengan adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat 06 Rekonvensi. Dengan tidak melaksanakan rapat – rapat tahunan sebagaimana di atur dalam Pasal 20 ayat (3) Anggaran Dasar Puri Imperium sebagaimana yang diuraikan oleh Para Penggugat rekonvensi di atas, maka jelas telah terjadi KESALAHAN yang telah

*Halaman 33 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



dengan sengaja dilakukan oleh Tergugat 06 rekonvensi, yakni ERI KURNIAWAN WIDJAYA.

d. Ada Kerugian :

Sebagaimana telah diuraikan di atas, kerugian Para Penggugat Rekonvensi, dialami juga oleh Tergugat – 1 sampai dengan Tergugat – 20 rekonvensi, namun tidak dialami oleh Tergugat 21 sampai dengan Tergugat 50 dalam rekonvensi.

Bahwa kerusakan – kerusakan yang terjadi di apartemen Puri Imperium sesungguhnya bisa dihindari atau setidaknya – setidaknya diminimalisir, apabila Tergugat – 06 rekonvensi melaksanakan tugasnya dengan baik yakni melaksanakan rapat – rapat tahunan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 20 ayat (3) Anggaran Dasar Puri Imperium.

Bahwa kerusakan – kerusakan sebagaimana dinyatakan oleh Para Tergugat Rekonvensi, sesungguhnya dapat dihindari apabila Tergugat – 06 Rekonvensi mengadakan rapat yang pada intinya dapat membicarakan mengenai keadaan apartemen Puri Imperium berdasarkan hasil laporan dari Tergugat – 21 Rekonvensi atau Penggugat – 21 Konvensi selaku Building Manager.

**14.** Bahwa kerusakan – kerusakan yang didalilkan oleh Para Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi dalam gugatannya merupakan kerusakan – kerusakan yang telah ada dan baru akan terjadi sebagaimana dinyatakan dalam rencanana kerja dan anggaran tahun 2018 dalam akta nomor 07 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat oleh Notaris Grace Supenah Sundah, SH, Notaris di Jakarta, pada halaman – 5 (lima) sampai dengan halaman – 6 (enam) angka – 1 mengenai ENGINEERING oleh Tergugat – 21 rekonvensi atau penggugat 21 konvensi selaku Building Manager yakni DIAH AFRIANI.

Rencana – rencana kerja tersebut merupakan sebuah kerusakan yang telah ada dan sebagian kerusakannya dapat dipastikan terjadi setelah Pengurus 2015 – 2018 yang diketuai oleh Tergugat – 06 Rekonvensi atau Penggugat – 06 Konvensi berkakhir atau telah demisioner. Rencana – rencana kerja 2018 terkhususnya pada bagian *engineering* dapat disampaikan berdasarkan kutipan dalam Akta Nomor 07 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat oleh Notaris Grace Supenah Sundah, SH,

*Halaman 34 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Notaris di Jakarta, pada halaman – 5 (lima) sampai dengan halaman -6 (enam) angka – 1 adalah sebagai berikut :

- a. *Preventive Maintenance* seluruh unit *equipment* gedung berdasarkan *mastering schedule*.
- b. *Annual service* unit *Cubical TM* : Test tahanan isolasi, *Hi-Pot Test*, Test Fungsi *motorized/LBS*, pemeriksaan heater, pemeriksaan fuse, test fungsi relay, proteksi generasi *cleaning* bagian dalam dan luar;
- c. *Annual service* unit Lift : general Chek, Test load, *vibration test* dan test fungsi safety devices;
- d. *Annual service* unit escalator : *general chek* dan test fungsi devices;
- e. Penggantian oli pada *gear box* unit lift dan escalator.
- f. *Annual service* unit genset : Penggantian oli mesin, filter oli, filter solar, pembersihan filter udara, pengurusan radiator, test fungsi safety devices;
- g. *Annual services* unit trafo: test tegangan, tembus oli trafo, purifikasi oli trafo;
- h. Perbaikan sistem *MCFA (Master Control Fire Alarm)*
- i. *Thermographic infra red panel*;
- j. Test fungsi seluruh sistem fire fighting : *jockey pum, electric pump, hydrant box, hydrant pillar, dan Siamese pump*;
- k. Modernisasi lift service jenis *hydraulic*;
- l. Penggantian *condenser chiller* no. 2;
- m. Penggantian filter FCU;
- n. Kontrak *service maintenance* unit lift, escalator, gondola;
- o. Perbaikan unit gondola;
- p. Penggantian bearing pompa yang sudah kasar;
- q. Plumbing : Pengurusan dan Pembersihan *roof & ground water tank*;
- r. Pembersihan dan pengurusan sumpit.

15. Bahwa akibat dari Perbuatan / tindakan yang TIDAK DILAKUKAN SECARA PROFESSIONAL oleh Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi sebagai Ketua Pengurus Perhimpunan Puri Imperium periode 2015 – 2018, dalam memimpin sebuah organisasi yakni Pengurus Perhimpunan Puri Imperium yang mana hal tersebut harus berlandaskan Pancasila dan UUD Tahun 1945 serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium, yang mana

Halaman 35 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



seharusnya Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat -6 Konvensi lebih berupaya aktif dalam mengadakan rapat – rapat persiapan sebelum berakhirnya kepengurusan Perhimpunan Penghuni Puri Imperium yang notabene memakan waktu yang cukup banyak dalam pembahasan dan pembentukan tim formatur untuk melakukan perubahan – perubahan yang seharusnya dilakukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium yang mengacu pada peraturan perundang – undangan yang berlaku dan telah diperbaharui untuk penyesuaian.

**16.** Bahwa akibat dari kelalaian dan tidak professional Tergugat – 6 dalam rekonvensi atau Penggugat – 6 dalam Konvensi yang TELAH DEMISIONER, dalam memimpin organisasi Perhimpunan Penghuni Puri Imperium selama 3 (tiga) tahun yang mana seharusnya dilakukan rapat umum tahunan setiap tahun berkahir, akan tetapi rapat umum tahunan ke – X (sepuluh), baru dilaksanakan di tahun ke – 3 kepengurusan menjelang jangka waktu kepengurusan berakhir dengan sejumlah agenda dan rencana yang akan dibahas dalam satu hari. Hal mana SANGAT TIDAK MUNGKIN dan tentu akan MENGORBANKAN banyak pemilik dan atau penghuni dari segi waktu maupun kesehatan.

**17.** Bahwa Tergugat – 6 dalam rekonvensi atau Penggugat – 6 dalam Konvensi, tidak melakukan pembenahan – pembenahan sebagaimana yang diamanatkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium, hal tersebut secara terukur dapat membuat suatu bom waktu yang mana pada saatnya meledak yakni sebagaimana uraian – uraian kerusakan yang di nyatakan di atas dalam rencana kerja tahun 2018 oleh Tergugat – 21 Rekonvensi atau Penggugat 21 Konvensi selaku Building Manager dalam Akta Nomor 7 tanggal 12 Juli 2018 oleh Notaris Grace Supenah Sundah, SH, Notaris di Jakarta.

**18.** Bahwa bom waktu yang meledak adalah pada saat setiap kerusakan – kerusakan yang terjadi di Puri Imperium yang terjadi setelah masa berakhirnya kepengurusan yang diketuai oleh Tergugat – 6 rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi yang secara nyata TIDAK MELAKUKAN TUGASNYA sebagai Ketua dengan sebaik – baiknya terutama dalam hal mengontrol setiap elemen – elemen yang bekerja untuk Puri Imperium, tekhususnya menerima laporan kerja dari Tergugat – 21 Rekonvensi atau Penggugat – 21 Konvensi yakni DIAH AFRIANI selaku BUILDING MANAGER, sehingga dapat dilaporkan kepada para

*Halaman 36 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



anggota yakni pemilik dan/atau penghuni Puri Imperium untuk dilakukan evaluasi dan perbaikan.

**19.** Bahwa KELALAIAN – KELALAIAN yang SENGAJA DIBIARKAN oleh Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi tersebut merupakan SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan secara struktur dan sistematis dengan cara tidak menjalankan tugas dan fungsinya sebagai ketua pada Perhimpunan Puri Imperium dengan TIDAK MAKSIMAL dan LALAI.

**20.** Namun apabila Tergugat – 6 rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi, dengan penuh kesadaran profesionalisme dan penuh tanggung jawab dalam memimpin suatu organisasi dalam hal ini Pengurus Perhimpunan Puri Imperium yang membawahi staf – staf pendukung yang dibentuk oleh Pengurus yakni mengangkat Building Manager, maka tentu sistem kerja yang dibangun untuk operasional sehari – hari di Puri Imperium harus lebih baik dengan melakukan pengontrolan dan perawatan terhadap benda – benda dan atau barang – barang milik bersama semua penghuni dan/pemilik Puri Imperium.

**21.** Bahwa tindakan Tergugat – 6 rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI yang juga memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pemilik sah :

- Puri Imperium Unit 1065 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit LG – 36 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit LG – 37 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit G – 06 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit G – 21 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit G – 22 milik Melva Nababan;
- Puri Imperium Unit 2154 milik Faisal Gunawan;
- Puri Imperium Unit 2153 milik Joanes Gunawan;

**22.** Bahwa kerugian – kerugian yang ditimbulkan akibat dari pada tindakan dan perbuatan Tergugat – 6 rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi semasa waktu kepemimpinannya adalah terjadi secara terstruktur dan sistematis, dan baru dirasakan pada saat setelah berakhirnya masa kepemimpinan Tergugat – 6 rekonvensi atau

Halaman 37 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Penggugat – 6 konvensi pada tanggal 12 Juli 2018, yang juga tidak menghasilkan kepengurusan baru. Hak tersebut dapat dikatakan sebagai suatu bentuk kegagalan.

23. Bahwa terlihat jelas sebagaimana yang telah diuraikan di atas oleh Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI perbuatan Tergugat – 6 rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi tersebut, sangat merugikan Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI dengan menderita kerugian baik materil, immaterial, waktu dan moril hanya untuk menghadapi, mengurus dan memikirkan persoalan yang dibuat oleh Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat – 6 dalam konvensi, termasuk membayar fee pengacara, oleh karena itu patutlah Tergugat – 6 Rekonvensi atau Penggugat – 6 Konvensi dihukum untuk membayar kerugian – kerugian yang timbul dengan rincian sebagai berikut :

1) Materiil

1) Kerugian Penggugat 1 Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	BIAYA – BIAYA YANG DITIMBULKAN AKIBAT DARI TIDAK DILAKUKAN SOSIALISASI YANG BAIK OLEH TERGUGAT – 06 REKONVENSI SELAKU KETUA PPPI PADA PERIODE 2015 – 2018 YANG MANA HAL TERSEBUT PADA AKHIRNYA MENIMBULKAN PERSOALAN MENGENAI METODE PEMILIHAN DENGAN MENGGUNAKAN METODE ONE NAME ONE VOTE ATAU DENGAN METODE NILAI PERBANDINGAN	Rp 3.000.000.000,-



	<p>PROPORSIONAL (NPP)          YANG TIDAK MENEMUI          TITIK TERANG SEHINGGA          PENGGUGAT – 01          REKONVENSI SAMPAI SAAT          INI BERSTATUS SEBAGAI          TERDAKWA DALAM          PERKARA NOMOR          622/PID.B/2020/PN.JKT.SEL,          DI PENGADILAN NEGERI          JAKARTA SELATAN          DENGAN DUGAAN          PEMALSUAAN SURAT          TERTANGGAL 06 AGUSTUS          2018. HAL TERSEBUT          MENIMBULKAN KERUGIAN          – KERUGIAN YANG NYATA          DIALAMI BAIK ITU WAKTU          DAN BIAYA.</p>	
b)	<p>PENURUNAN ASSET / UNIT          MILIK PENGGUAT          REKONVENSI 1 NOMOR          2153 HARGA UNIT KARENA          MANAGEMENT KONFLIK          MESKIPUN OLEH ANGGOTA          TELAH DIINGATKAN</p>	<p>Rp 2.500.000.000,-</p>
c)	<p>PEMBAYARAN SERVICE          CHARGE DAN SINKING          FUND ATAS UNIT YANG          TERPAKSA DIKOSONGKAN          ATAU TIDAK ADA PENYEWA          KARENA KEGADUHAN DAN          MANAGEMENT YANG          TIDAK PROFESIONAL          TERMASUK TIDAK          MENUNJUK MANAGEMNT          PROFESIONAL</p>	<p>Rp. 100.000.000,-</p>
d)	<p>BIAYA KERUSAKAN BAGIAN</p>	<p>RP. 2.000.000.000,-</p>



	BERSAMA DAN BENDA BERSAMA KARENA TIDAK DIKEOLA SECARA PROFESIONAL OLEH PIHAK MANAGEMENT YANG HARUS BERKOORDINASI DENGAN TERGUGAT – 06 REKONVENSİ SELAKU KETUA PPPI 2015 – 2018.	
1.	TOTAL	Rp. 7.600.000.000

2) Kerugian Penggugat V Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	BIAYA – BIAYA YANG DITIMBULKAN AKIBAT DARI TIDAK DILAKUKAN SOSIALISASI YANG BAIK OLEH TERGUGAT – 06 REKONVENSİ SELAKU KETUA PPPI PADA PERIODE 2015 – 2018 YANG MANA HAL TERSEBUT PADA AKHIRNYA MENIMBULKAN PERSOALAN MENGENAI METODE PEMILIHAN DENGAN MENGGUNAKAN METODE ONE NAME ONE VOTE ATAU DENGAN METODE NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL (NPP) YANG TIDAK MENEMUI TITIK TERANG SEHINGGA PENGGUGAT – V	Rp 3.000.000.000,-



	<p>REKONVENSI YANG TERPILIH SEBAGAI KETUA PADA TANGGAL 12 AGUSTUS 2018 HARUS MENGHADAPI BERBAGAI PERSOALAN SEHINGGA HARUS MENGHADAP KEPADA :</p> <p>1) DINAS PERUMAHAN PROVINSK DKI JAKARTA</p> <p>2) OMBUDSMAN RI</p>	
b)	<p>ATAS SENGKETA KEPENGURUSAN DI PURI IMPERIUM TERSEBUT UNIT – UNIT MILIK PENGGUGAT – V REKONVENSI TIDAK DISEWAKAN LAGI KARENA PARA PENYEWA MERASA TIDAK NYAMAN SEBAGAIMANA UNIT DI PURI IMPERIUM MILIK PENGGUGAT – C ATAS NAMA MELVA NABABAN :</p> <p>1) UNIT 1065 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>2) UNIT LG – 36 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>3) UNIT LG – 37 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>4) UNIT G – 06 MILIK MELVA NABABAN;</p>	Rp 2.500.000.000,-



	<p>5) UNIT G – 21 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>6) UNIT G – 22 MILIK MELVA NABABAN;</p>	
c)	<p>PEMBAYARAN SERVICE CHARGE DAN SINKING FUND ATAS UNIT YANG TERPAKSA DIKOSONGKAN ATAU TIDAK ADA PENYEWA KARENA KEGADUHAN DAN MANAGEMENT YANG TIDAK PROFESIONAL TERMASUK TIDAK MENUNJUK MANAGEMENT PROFESIONAL SEBAGIAMANA UNIT MILIK PENGGUGAT – V REKONVENSİ ATAS NAMA MELVA NABABAN :</p> <p>1) UNIT 1065 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>2) UNIT LG – 36 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>3) UNIT G – 06 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>4) UNIT G – 21 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>5) UNIT G – 22 MILIK MELVA NABABAN;</p>	Rp. 300.000.000,-
d)	<p>BIAYA KERUSAKAN BAGIAN BERSAMA DAN BENDA</p>	Rp. 2.000.000.000



	BERSAMA KARENA TIDAK DIKEOLA SECARA PROFESIONAL OLEH PIHAK MANAGEMENT YANG HARUS BERKOORDINASI DENGAN TERGUGAT – 06 REKONVENSİ SELAKU KETUA PPPI 2015 – 2018.	
2.	TOTAL	Rp 7.800.000.000,-

3) Kerugian Materill Penggugat VI Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	PEMBAYARAN SERVICE CHARGE DAN SINKING FUND ATAS UNIT YANG TERPAKSA DIKOSONGKAN ATAU TIDAK ADA PENYEWA KARENA KEGADUHAN DAN MANAGEMENT YANG TIDAK PROFESIONAL TERMASUK TIDAK MENUNJUK MANAGEMENT PROFESIONAL SEBAGIAMANA UNIT MILIK PENGGUGAT – VI REKONVENSİ ATAS NAMA FAISAL GUNAWAN 6) UNIT 2154 MILIK FAISAL GUNAWAN	Rp 2.500.000.000,-
b)	BIAYA KERUSAKAN BAGIAN BERSAMA DAN BENDA BERSAMA KARENA TIDAK DIKEOLA SECARA PROFESIONAL OLEH PIHAK MANAGEMENT YANG HARUS	Rp 2.000.000.000,-



	BERKOORDINASI DENGAN TERGUGAT – 06 REKONVENSİ SELAKU KETUA PPPI 2015 – 2018.	
<b>3.</b>	TOTAL	Rp 4.500.000.000,-

**b. Immateril**

**1) Kerugian Immateril Penggugat 1 Rekonvensi :**

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
<b>a.</b>	BIAYA REHABILITASI NAMA BAIK PENGGUGAT – 01 REKONVENSİ ATAS SEGALA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT – 06 REKONVENSİ.	Rp. 4.000.000.000,-
<b>4.</b>	TOTAL	Rp. 4.000.000.000,-

**2) Kerugian Immateril Penggugat V Rekonvensi :**

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
<b>b.</b>	BIAYA REHABILITASI NAMA BAIK PENGGUGAT – V REKONVENSİ ATAS SEGALA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT – 06 REKONVENSİ.	Rp. 4.000.000.000,-
<b>5.</b>	TOTAL	Rp. 4.000.000.000,-

**3) Kerugian Immateril Penggugat VI Rekonvensi :**

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
<b>c.</b>	BIAYA REHABILITASI NAMA BAIK PENGGUGAT – VI REKONVENSİ ATAS SEGALA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT – 06	Rp. 4.000.000.000,-



	REKONVENSI.	
6.	TOTAL	Rp. 4.000.000.000,-

Dengan total keseluruhan kerugian baik secara materil maupun immaterial yang diderita dan dialami secara nyata oleh Penggugat I Rekonvensi, Penggugat V Rekonvensi dan Penggugat VI Rekonvensi sejumlah : Rp 31.900.000.000., - (*tiga puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah*).

24. Bahwa agar gugatan dalam rekonvensi Perbuatan Melawan Hukum ini tidak sia – sia (*illusior*), maka wajar apabila Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda milik Tergugat 6 rekonvensi atau Penggugat 6 Konvensi berupa :

- a. Puri Imperium Unit 1221 di Apartemen Puri Imperium milik Eri Kurniawan Widjaya;
- b. Puri Imperium Unit 1222 di Apartemen Puri Imperium milik Eri Kurniawan Widjaya;
- c. Rumah atas nama Tergugat – 6 yang beralamat di Jalan Pegangsaan Indah Barat A1/40 RT.008/016, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.
- d. Bengkel Milik Tergugat – 6 rekonvensi yang beralamat di Jln. Taman Margasatwa Raya, Nomor 15 RT 09 RW 05, Jatipadang, Pasar Minggu.

25. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti – bukti yang kuat dan otentik, maka guna terciptanya wibawa dan kepastian hukum dengan prinsip efisiensi, proses yang cepat dan biaya murah perlu untuk di kabulkan putusan serta merta (*uitvoobar bij vooraad*) walau ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat 6 Rekonvensi atau Penggugat 6 konvensi.

Berdasarkan dalil – dalil yang diuraikan di atas baik itu dalam konvensi maupun rekonvensi, maka dengan Para Penggugat Rekonvensi atau Para Tergugat Konvensi, memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutus sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI.

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya (tidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)).
2. Menyatakan menolak sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat.

## DALAM REKONVENSI.

1. Menerima gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat – 6 Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda milik Tergugat – 6 yaitu :
  - a. Puri Imperium Unit 1221 di Apartemen Puri Imperium milik Eri Kurniawan Widjaya;
  - b. Puri Imperium Unit 1222 di Apartemen Puri Imperium milik Eri Kurniawan Widjaya;
  - c. Rumah atas nama Tergugat – 6 rekonvensi yang beralamat di Jalan Pegangsaan Indah Barat A1/40 RT.008/016, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.
  - d. Bengkel Milik Tergugat – 6 rekonvensi yang beralamat di Jln. Taman Margasatwa Raya, Nomor 15 RT 09 RW 05, Jatipadang, Pasar Minggu.

ADALAH SAH DAN BERTHARGA UNTUK DISITA MENJADI JAMINAN BAGI PARA TERGUGAT.

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat – 6 Rekonvensi untuk membayar uang kerugian materil dan immateril yang diderita oleh Penggugat – I Rekonvensi, Penggugat – V Rekonvensi dan Penggugat – VI Rekonvensi sebagaimana berikut :

### 1) Materiil

#### 1) Kerugian Penggugat 1 Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	BIAYA – BIAYA YANG DITIMBULKAN AKIBAT DARI TIDAK DILAKUKAN SOSIALISASI YANG BAIK	Rp 3.000.000.000,-

Halaman 46 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



	<p>OLEH TERGUGAT – 06 REKONVENSI SELAKU KETUA PPPI PADA PERIODE 2015 – 2018 YANG MANA HAL TERSEBUT PADA AKHIRNYA MENIMBULKAN PERSOALAN MENGENAI METODE PEMILIHAN DENGAN MENGGUNAKAN METODE ONE NAME ONE VOTE ATAU DENGAN METODE NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL (NPP) YANG TIDAK MENEMUI TITIK TERANG SEHINGGA PENGGUGAT – 01 REKONVENSI SAMPAI SAAT INI BERSTATUS SEBAGAI TERDAKWA DALAM PERKARA NOMOR 622/PID.B/2020/PN.JKT.SEL, DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN DENGAN DUGAAN PEMALSUAAN SURAT TERTANGGAL 06 AGUSTUS 2018. HAL TERSEBUT MENIMBULKAN KERUGIAN – KERUGIAN YANG NYATA DIALAMI BAIK ITU WAKTU DAN BIAYA.</p>	
<b>b)</b>	<p>PENURUNAN ASSET / UNIT MILIK PENGGUAT REKONVENSI 1 NOMOR 2153 HARGA UNIT KARENA</p>	<p>Rp 2.500.000.000,-</p>



	MANAGEMENT KONFLIK MESKIPUN OLEH ANGGOTA TELAH DIINGATKAN	
c)	PEMBAYARAN SERVICE CHARGE DAN SINKING FUND ATAS UNIT YANG TERPAKSA DIKOSONGKAN ATAU TIDAK ADA PENYEWA KARENA KEGADUHAN DAN MANAGEMENT YANG TIDAK PROFESIONAL TERMASUK TIDAK MENUNJUK MANAGEMNT PROFESIONAL	Rp. 100.000.000,-
d)	BIAYA KERUSAKAN BAGIAN BERSAMA DAN BENDA BERSAMA KARENA TIDAK DIKEOLA SECARA PROFESIONAL OLEH PIHAK MANAGEMENT YANG HARUS BERKOORDINASI DENGAN TERGUGAT – 06 REKONVENSİ SELAKU KETUA PPPI 2015 – 2018.	RP. 2.000.000.000,-
7.	TOTAL	Rp. 7.600.000.000

2) Kerugian Penggugat V Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	BIAYA – BIAYA YANG DITIMBULKAN AKIBAT DARI TIDAK DILAKUKAN SOSIALISASI YANG BAIK OLEH TERGUGAT – 06 REKONVENSİ SELAKU KETUA PPPI PADA PERIODE 2015 – 2018 YANG MANA HAL	Rp 3.000.000.000,-



	<p>TERSEBUT PADA AKHIRNYA MENIMBULKAN PERSOALAN MENGENAI METODE PEMILIHAN DENGAN MENGGUNAKAN METODE ONE NAME ONE VOTE ATAU DENGAN METODE NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL (NPP) YANG TIDAK MENEMUI TITIK TERANG SEHINGGA PENGGUGAT – V REKONVENSİ YANG TERPILIH SEBAGAI KETUA PADA TANGGAL 12 AGUSTUS 2018 HARUS MENGHADAPI BERBAGAI PERSOALAN SEHINGGA HARUS MENGHADAP KEPADA :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) DINAS PERUMAHAN PROVINSK DKI JAKARTA</li> <li>2) OMBUDSMAN RI</li> </ol>	
b)	<p>ATAS SENGKETA KEPENGURUSAN DI PURI IMPERIUM TERSEBUT UNIT – UNIT MILIK PENGGUGAT – V REKONVENSİ TIDAK DISEWAKAN LAGI KARENA PARA PENYEWA MERASA TIDAK NYAMAN SEBAGAIMANA UNIT DI PURI IMPERIUM MILIK PENGGUGAT – C ATAS</p>	Rp 2.500.000.000,-



	<p>NAMA MELVA NABABAN :</p> <p>1) UNIT 1065 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>2) UNIT LG – 36 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>3) UNIT G – 06 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>4) UNIT G – 21 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>5) UNIT G – 22 MILIK MELVA NABABAN;</p>	
c)	<p>PEMBAYARAN SERVICE CHARGE DAN SINKING FUND ATAS UNIT YANG TERPAKSA DIKOSONGKAN ATAU TIDAK ADA PENYEWAWA KARENA KEGADUHAN DAN MANAGEMENT YANG TIDAK PROFESIONAL TERMASUK TIDAK MENUNJUK MANAGEMENT PROFESIONAL SEBAGIAMANA UNIT MILIK PENGGUGAT – V REKONVENSI ATAS NAMA MELVA NABABAN :</p> <p>1) UNIT 1065 MILIK MELVA NABABAN;</p> <p>2) UNIT LG – 36 MILIK MELVA</p>	Rp. 300.000.000,-



	NABABAN; 3) UNIT G – 06 MILIK MELVA NABABAN; 4) UNIT G – 21 MILIK MELVA NABABAN; 5) UNIT G – 22 MILIK MELVA NABABAN;	
d)	BIAYA KERUSAKAN BAGIAN BERSAMA DAN BENDA BERSAMA KARENA TIDAK DIKEOLA SECARA PROFESIONAL OLEH PIHAK MANAGEMENT YANG HARUS BERKOORDINASI DENGAN TERGUGAT – 06 REKONVENSI SELAKU KETUA PPPI 2015 – 2018.	Rp. 2.000.000.000
<b>8.</b>	<b>TOTAL</b>	Rp 7.800.000.000,-

3) Kerugian Materill Penggugat VI Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	PEMBAYARAN <i>SERVICE</i> <i>CHARGE</i> DAN <i>SINKING</i> <i>FUND</i> ATAS UNIT YANG TERPAKSA DIKOSONGKAN ATAU TIDAK ADA PENYEWA KARENA KEGADUHAN DAN MANAGEMENT YANG TIDAK PROFESIONAL TERMASUK TIDAK MENUNJUK MANAGEMENT PROFESIONAL SEBAGIAMANA UNIT MILIK PENGGUGAT – VI	Rp 2.500.000.000,-



	REKONVENSİ ATAS NAMA FAISAL GUNAWAN 1) UNIT 2154 MILIK FAISAL GUNAWAN	
b)	BIAYA KERUSAKAN BAGIAN BERSAMA DAN BENDA BERSAMA KARENA TIDAK DIKEOLA SECARA PROFESIONAL OLEH PIHAK MANAGEMENT YANG HARUS BERKOORDINASI DENGAN TERGUGAT – 06 REKONVENSİ SELAKU KETUA PPPI 2015 – 2018.	Rp 2.000.000.000,-
9.	TOTAL	Rp 4.500.000.000,-

c. Immateril

4) Kerugian Immateril Penggugat 1 Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	BIAYA REHABILITASI NAMA BAIK PENGGUGAT – 01 REKONVENSİ ATAS SEGALA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT – 06 REKONVENSİ.	Rp. 4.000.000.000,-
10.	TOTAL	Rp. 4.000.000.000,-

5) Kerugian Immateril Penggugat V Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	BIAYA REHABILITASI NAMA BAIK PENGGUGAT – V REKONVENSİ ATAS SEGALA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT – 06	Rp. 4.000.000.000,-



	REKONVENSI.	
11.	TOTAL	Rp. 4.000.000.000,-

6) Kerugian Immateril Penggugat VI Rekonvensi :

NO.	KETERANGAN KERUGIAN	BESAR KERUGIAN
a)	BIAYA REHABILITASI NAMA BAIK PENGGUGAT – VI REKONVENSI ATAS SEGALA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT – 06 REKONVENSI.	Rp. 4.000.000.000,-
12.	TOTAL	Rp. 4.000.000.000,-

Dengan total keseluruhan kerugian baik secara materil maupun immateril yang diderita dan dialami secara nyata oleh Penggugat – I Rekonvensi, Penggugat – V Rekonvensi dan Penggugat – VI Rekonvensi sejumlah Rp 31.900.000.000., - (*tiga puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah*). dan wajib dan dibayarkan sekaligus dan seketika oleh Tergugat – 6 Rekonvensi ke Para Penggugat Rekonvensi pada saat putusan perkara *a quo* dibacakan di muka persidangan.

5. Menyatakan Putusan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

Menghukum Para Penggugat Konvensi dan/atau Tergugat – 06 Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo At Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 10 Desember 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



☞ Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.

☛ Bahwa setelah mempelajari Gugatan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT III menilai Gugatan PARA PENGGUGAT cacat formil atau tidak memenuhi ketentuan dalam hukum acara perdata sehingga Gugatan a quo seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat.

✓☞ Bahwa berikut eksepsi-eksepsi yang TERGUGAT III ajukan:

- A. Penggugat Principal tidak semua hadir dalam mediasi sebagaimana yang diwajibkan dalam PERMA MEDIASI;
- B. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*);
- C. Eksepsi PARA PENGGUGAT Tidak Berwenang Menguatkan (*Exceptio Diskualifikasi*);
- D. Eksepsi bahwa seharusnya TERGUGAT III tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo (*Exceptio Errorin Persona*).

A. PENGGUGAT PRINCIPAL TIDAK SEMUA HADIR DALAM MEDIASI SEBAGAIMANA YANG DIWAJIBKAN DALAM PERMA MEDIASI

☞ Bahwa pada sidang tanggal 8 Oktober 2019, Para Pihak diberi kesempatan untuk melakukan mediasi, yang kemudian telah dilakukan pada 1 (satu) kali pertemuan saja, yaitu 17 Oktober 2019.

☛ Bahwa TERGUGAT III PRINCIPAL hadir dalam mediasi tersebut, namun dari pihak Penggugat hanya ada 2 principal yang datang, dan 48 pihak lainnya tidak ada yang hadir. Hal ini menyebabkan mediasi tidak berjalan sebagaimana yang diamanatkan oleh PERMA Mediasi.

✓☞ Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (PERMA Mediasi), jelas kehadiran para pihak principal adalah wajib, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 ayat (1):

Halaman 54 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



*"Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum"*

✓✎ Bahwa faktanya, 48 pihak Penggugat principal tidak hadir secara langsung pertemuan mediasi tanggal 17 Oktober 2019 tersebut. Hal ini jelas menunjukkan Para Penggugat Principal tidak beritikad baik. (vide Pasal 7 ayat 2 PERMA Mediasi).

X✎ Oleh sebab itu, berdasarkan Pasal 22 ayat (1) PERMA Mediasi, maka Gugatan dalam perkara a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

*Bagian Keenam*

*Akibat Hukum Pihak tidak Beritikad Baik*

*Pasal 22*

*(1) Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.*

6. Berdasarkan uraian di atas, demi prinsip peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan (vide UU Kekuasaan Kehakiman), kiranya Majelis Hakim yang terhormat tidak meneruskan pemeriksaan perkara ini karena syarat mediasi berdasarkan PERMA Mediasi tidak terpenuhi, yang apabila pun diteruskan, pada akhirnya Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

B. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*)

4. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT mengandung kekeliruan baik fakta maupun dasar hukum sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur*).

> Dasar Hukum dari Obyek Gugatan Penggugat tidak jelas.

X✎ Bahwa PARA PENGGUGAT memberi judul gugatannya adalah "gugatan perbuatan melawan hukum", tetapi dalam Gugatannya tidak ada menyebutkan dasar hukum Gugatannya.

*Halaman 55 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



✖✎ Dalam petitum gugatan, PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan yang menyatakan *PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat*, namun dalam posita Gugatan, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menguraikan dengan jelas unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut. Dengan tidak jelasnya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum membuat Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)

✖✎ Oleh karena tidak disebutkan dasar hukumnya, maka apabila benar TERGUGAT III melakukan gugatan perbuatan melawan hukum (*quod non*, padahal tidak ada), maka tuntutan terhadap TERGUGAT III menjadi kabur dan tidak jelas karena dasar hukumnya tidak ada.

> PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dalam kapasitas apa TERGUGAT III digugat

8. Bahwa PARA PENGGUGAT di dalam Gugatannya tidak merinci secara jelas, dalam kapasitas apa PARA TERGUGAT, khususnya TERGUGAT III digugat. PARA PENGGUGAT hanya menyebutkan alamat PARA TERGUGAT, *namun* tidak menjelaskan secara lengkap jabatan maupun pekerjaan PARA TERGUGAT. Hal ini membuktikan bahwa pihak-pihak yang digugat (*persona standiin judicio*) tidak jelas, sehingga menjadikan Gugatan PENGGUGAT kabur (*obscurlibel*).

✚✎ Bahwa dalam Gugatannya, PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dalam kapasitas apa TERGUGAT III digugat, apakah sebagai pribadi, atau sebagai apa, mengingat TERGUGAT III juga pemilik Unit di Puri Imperium, sama dengan PENGGUGAT 1 sampai dengan 20.

👁️✎ Bahwa PARA PENGGUGAT juga tidak menjelaskan kapasitas pihak Tergugat lainnya serta alasan TERGUGAT III digugat bersama-sama dengan Tergugat lainnya. Dalam Gugatannya, PARA PENGGUGAT langsung menyimpulkan PARA TERGUGAT telah melawan hukum dan menuntut ganti kerugian atas rusaknya *chiller*, lift *shut down*, kunci dirusak, dan lain-lain yang diuraikan pada bagian Kerugian Materiil butir 14 dan 15 Gugatan, padahal faktanya TERGUGAT III tidak ada sangkut-pautnya dengan kerusakan *chiller*, lift *shut down*, kunci dirusak dan lain-lainnya.

Halaman 56 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



☞☞☞☞ Bahwa oleh karena itu, hal ini menunjukkan Gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

C. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT (*EXCEPTIO DISKUALIFIKASI*)

☞☞☞☞ Bahwa perlu TERGUGAT III kemukakan, dalam Gugatan a *quo*, ada 50 Penggugat yang apabila bersama-sama seharusnya disebut sebagai "Para Penggugat" (vide halaman 8 Gugatan), namun dalam Gugatannya, tidak ada penyebutan "Para Penggugat", melainkan hanya "Penggugat" sehingga hal ini menjadi tidak kabur dan tidak jelas, Penggugat yang mana yang dimaksud.

☞☞☞☞ Bahwa di samping itu, PARA PENGGUGAT berjumlah 50 orang, hanya disebutkan ' status pekerjaan, yaitu ada yang berstatus karyawan swasta (*in casu* PENGGUGAT

1, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 16, 20), wiraswasta (*in casu* PENGGUGAT 2, 15, 17, 19), Pegawai Negeri Sipil (PNS) (*in casu* PENGGUGAT 3), dokter (*in casu* PENGGUGAT 4), ibu rumah tangga (*in casu* PENGGUGAT 8, 10, 12, 18, ), karyawan Puri Imperium (*in casu* PENGGUGAT 21 sampai dengan 50) (vide Gugatan halaman 1-7), namun tidak disebutkan dalam kapasitas apa PARA PENGGUGAT ini menggugat PARA TERGUGAT, pribadi, pemilik Unit, karyawan, atau apa tidak ada penjelasannya sama sekali, sehingga membuat Gugatan ini kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

☞☞☞☞ Bahwa di samping itu, PENGGUGAT 21 sampai dengan PENGGUGAT 50 adalah karyawan-karyawan Puri Imperium, namun dalam Gugatan a *quo* tidak disebutkan dalam kapasitas dan alasan apa karyawan Puri Imperium menggugat PARA TERGUGAT, khususnya TERGUGAT III, atas kerusakan chiller, lift shutdown, kunci rusak, tidak ada penjelasannya sama sekali.

☞☞☞☞ Bahwa apabila pun para karyawan merasa berhak atau memiliki kapasitas untuk menggugat, maka seharusnya di dalam Gugatan dijelaskan apa yang membuat para karyawan berhak menuntut ataupun menerima ganti kerugian materil maupun immateriil (*quod non*, padahal



faktanya tidak berhak sama sekali) yang disebutkan dalam Posita Gugatan butir 14 dan 15 jo. Petitum 8, 9, 10 dan 11, yang menyatakan:

"8. Menyatakan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.10.810.440.158,- (sepuluh milyar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan Rupiah);

✚✎ Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.10.810.440.158,- (sepuluh milyar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan Rupiah), secara langsung dan tunai;

👁✎ Menyatakan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp 31.650.000.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah);

👁✎ Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 31.650.000.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah) secara langsung dan tunai."

16. Oleh sebab itu, sangat jelas PARA PENGGUGAT tidak punya kewenangan untuk menggugat, mohon kiranya Majelis Hakim tidak menerima Gugatan *a quo*.

D. EKSEPSI BAHWA SEHARUSNYA TERGUGAT III TIDAK DIJADIKAN PIHAK DALAM PERKARA A QUO (*EXCEPTIO ERRORIN PERSONA*).

👁✎ Bahwa setelah TERGUGAT III mempelajari Gugatan *aquo*, ternyata sangat jelas TERGUGAT III seharusnya tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, dengan alasan-alasan berikut:

👁✎ Bahwa TERGUGAT III tidak mempunyai hubungan hukum dengan PARA PENGGUGAT, baik dengan PENGGUGAT 1 sampai dengan 20, yang sama-sama pemilik unit di Puri Imperium, maupun dengan PENGGUGAT 21 sampai dengan PENGGUGAT 50 yang adalah karyawan Puri Imperium.

👁✚✎ Bahwa satu-satunya dalil yang terkait dengan TERGUGAT III, adalah perihal surat undangan tertanggal 6 Agustus 2018 (*vide* Petitum

Halaman 58 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



butir 3), dalil ini keliru karena faktanya TERGUGAT III tidak pernah membuat ataupun mengirimkan undangan yang dimaksud oleh PARA PENGGUGAT tersebut, terbukti tidak ada tandatangan TERGUGAT III pada surat tersebut.

✦✦✦✦ Bahwa oleh karena faktanya TERGUGAT III tidak pernah membuat, menandatangani ataupun mengirimkan undangan yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT, maka sesungguhnya antara TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT dapat dikatakan tidak ada perselisihan.

✦✦✦✦ Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, syarat mutlak dalam pengajuan gugatan adalah harus ada perselisihan di antara para pihak. Hal ini sesuai juga dengan Putusan Mahkamah Agung No.4/K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dalam perkara antara Moehati alias Djaroh melawan Gustaf dkk:

*"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan di antara kedua belah pihak."*

22. Bahwa demikian juga dalil PARA PENGGUGAT perihal penyegelan kantor *management building* (vide butir 7 Gugatan), maupun *chiller* rusak (vide butir 8 Gugatan), juga tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT III, bahkan TERGUGAT III tidak pernah tahu di mana lokasinya, tidak pernah melihat, menyentuh ataupun mendekati *chiller*, sehingga dalil ini tidak berdasar sama sekali.

✦✦✦✦ Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka TERGUGAT III sangat keberatan apabila atas Gugatan yang tidak memenuhi syarat formal ini, TERGUGAT III harus terus-menerus hadir dan artinya menanggung kerugian biaya, waktu dan tenaga dan pikiran untuk mengikuti proses persidangan, padahal TERGUGAT III tidak ada kaitannya dengan permasalahan dalam Gugatan a *quo*.

✦✦✦✦ Oleh sebab itu, agar sesuai dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang terhormat mengabulkan Eksepsi a *quo* dan menyatakan TERGUGAT III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga karenanya tidak

*Halaman 59 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



perlu hadir lagi atau dipanggil lagi dalam persidangan-persidangan selanjutnya.

✦✦✦ Demikian eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT III, mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT III, dan menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

✦✦✦ Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini.

✦✦✦ Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT khususnya dalil yang menyatakan bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum, kecuali dalil yang diakui secara tegas oleh PARA TERGUGAT. Oleh sebab itu, berdasarkan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPperdata, PARA PENGGUGAT diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya.

Pasal 163 HIR:

*"Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."*

Pasal 1865 KUHPperdata, menyatakan sebagai berikut:

*"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*

28. Bahwa pokok-pokok Jawaban TERGUGAT III adalah sebagai berikut:

- a. TERGUGAT III tidak membuat, menandatangani, ataupun menyebarkan undangan tertanggal 6 Agustus 2018
- b. TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum

*Halaman 60 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



- c. TERGUGAT III menolak tuntutan ganti kerugian materil dan immateriil yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT;
  - d. TERGUGAT III menolak tuntutan ganti kerugian untuk membayar honor pengacara karena tidak berdasarkan hukum;
  - e. TERGUGAT III menolak tuntutan sita jaminan (*consen/atoir beslag*) atas barang-barang milik TERGUGAT III karena tidak berdasar hukum;
  - f. TERGUGAT III menolak tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) karena tidak berdasarkan hukum;
  - g. TERGUGAT III menolak tuntutan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi karena tidak memenuhi persyaratan hukum.
29. Bahwa di bawah ini TERGUGAT III uraikan pokok-pokok Jawaban sebagai berikut.
- a. TERGUGAT III tidak membuat menandatangani, ataupun menyebarkan undangan tertanggal 6 Agustus 2018
- ✓✍️ Bahwa satu-satunya dalil PARA PENGGUGAT yang terkait dengan TERGUGAT III adalah dalil yang menyatakan: *TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah menyebarkan undangan Rapat Umum untuk menghadiri Rapat Umum tanggal 12 Agustus 2018 (vide Butir 1 Gugatan), faktanya, TERGUGAT III tidak pernah membuat, menandatangani, ataupun menyebarkan undangan yang dimaksud.*
- ✓🗑️ Bahwa bukti TERGUGAT III tidak pernah membuat adalah tidak ada tandatannya TERGUGAT III dalam surat undangan tersebut, karena pada tanggal tersebut TERGUGAT III sedang berada di luar negeri, jadi seharusnya TERGUGAT III tidak dikaitkan dengan surat undangan tersebut.
32. Dengan demikian, satu-satunya dalil PARA PENGGUGAT yang terkait dengan TERGUGAT III ini sudah keliru, maka sebagaimana eksepsi di atas, TERGUGAT III memang seharusnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, atau setidaknya menyatakan Gugatan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



b. TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum

✓✓✎ Bahwa dalam Gugatan *aquo*, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TERGUGAT III (*quod non*, apabila ada, padahal tidak ada).

✓✓✎ Bahwa PARA PENGGUGAT hanya mendalilkan TERGUGAT III telah "menyebarkan undangan rapat", padahal sebagaimana diuraikan di atas, dalil ini keliru, karena faktanya TERGUGAT IH tidak pernah membuat menandatangani, ataupun menyebarkan surat tersebut.

✓✕✎ Bahwa selebihnya pada butir 7 sampai dengan 12 Gugatan, PARA PENGGUGAT mendalilkan adanya perbuatan penyegehan Kantor Management Building, penguasaan *Control Room*, membuka pintu *chiller*, rusaknya AC Central dan lain-lainnya, dan secara jelas TERGUGAT IH tidak disebut terlibat dalam perbuatan tersebut dan memang faktanya tidak terlibat sama sekali.

✓✕✎ Dengan demikian, tidak ada dalil Gugatan yang menjelaskan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang dapat dikategorikan suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, dan faktanya TERGUGAT III tidak terkait dengan permasalahan yang terdapat dalam Gugatan.

✓✕✎ Maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan *aquo* atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontankelijke verklaard*)

c. TERGUGAT III menolak tuntutan ganti kerugian materil dan immateriil yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT

38. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT perihal ganti kerugian materil dan imateril, karena sebagaimana dalil eksepsi di atas, PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dan menguraikan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III, dan sebagaimana dalam Eksepsi, PARA PENGGUGAT juga tidak dapat menjelaskan apa kapasitas masing-masing PARA PENGGUGAT sehingga berhak untuk menuntut ganti kerugian tersebut.



39. Bahwa perihal ganti kerugian, menurut M.Yahya Harahap S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika halaman 455 menerangkan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum tidak menyebutkan bentuk ganti ruginya dan juga tidak tidak menyebutkan rincian ganti rugi, sehingga yang dapat dituntut adalah:

- a. Ganti rugi nyata (actual loss) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkret yang disebut kerugian materiil;
- b. Kerugian immateriil berupa ganti kerugian pemulihan kepada keadaan semula atau *restoration to original condition* (*herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand*).

40. Bahwa selain adanya ganti kerugian yang nyata yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkret, ganti kerugian tersebut harus ada hubungan sebab akibat antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan. Demikian menurut pendapat R.Setiawan S.H, dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 - 88 yang menerangkan harus terpenuhinya hubungan sebab akibat (*leausalitas*) antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian yang dituntut oleh PARA PENGGUGAT.

41. Bahwa ganti kerugian materiil yang diminta oleh PARA PENGGUGAT, yaitu sebesar Rp 10.010.440.158,- adalah mengada-ada, dan tidak jelas apa kaitannya dengan TERGUGAT III, sehingga haruslah ditolak, yaitu:

"14.1 Rusaknya 2 (dua) <a href="#">Chiller@Rp.3.500.000.000,-</a>	= Rp 7.000.000.000\-
9 lift shut down sekitar 1 jam @Rp 200.000.000	= Rp 1.800.000,000,-
400 kunci dirusak @Rp. 500.000	= Rp 200.000.000,-
-14.4. Denda keterlambatan listrik	= Rp 49.712.158,-
X	Denda PDPAL = Rp 728.000,-
X	Biaya komunikasi3 bulan 10 @Rp 1.000.000,-
	= Rp 30.000.000,-





51. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat menolak tuntutan PARA PENGGUGAT sehubungan dengan tuntutan ganti rugi materiil terhadap biaya untuk membayar honor pengacara, karena tidak berdasar hukum.
- e. TERGUGAT III menolak tuntutan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang milik TERGUGAT III karena tidak memenuhi persyaratan hukum
52. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak permohonan sita jaminan dalam butir 18 Gugatan perdata a quo yang menyatakan bahwa untuk menjamin agar Gugatan tidak sia-sia (*ilusoir*), maka PARA PENGGUGAT telah memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas barang-barang milik Para Tergugat, khususnya barang milik TERGUGAT III, yaitu:

*"18.10. Puri Imperium Unit 2034 milik Isnaeni Achdiat"*

53. Bahwa permohonan sita jaminan ini tidak memenuhi ketentuan mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), Pasal 227 ayat (1) HIR, yang menyatakan sebagai berikut:

*"Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang berkepentingan dapat memerintahkan agar dilakukan penyitaan terhadap barang-barang tersebut untuk menjamin hak si pemohon, kepada siapa juga diberitahu untuk datang menghadap di depan sidang Pengadilan Negeri yang ditentukan, sedapat mungkin dalam persidangan yang pertama berikutnya untuk mengajukan gugatan serta membuktikan kebenarannya."*

54. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, maka alasan- alasan yang wajib dipergunakan dalam permohonan peletakan sita jaminan adalah adanya persangkaan yang beralasan bahwa:
- Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk:

Halaman 65 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat;
- Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap;
- Barang yang diletakkan sita jaminan merupakan barang milik Tergugat, bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya;

Bahwa unsur-unsur ini merupakan satu kesatuan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara unsur yang satu dengan unsur yang lainnya.

55. Bahwa ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut telah diperkuat dan/atau diakomodir oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Mei 1984 No. 597 K/Sip/1983, yang menyatakan:

*"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan"*

56. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas PARA PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan yang cukup sebagaimana diwajibkan dan diatur dalam Pasal 227 HIR dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas:

- a. Bahwa PARA PENGGUGAT seharusnya dapat menguraikan tentang alasan atau indikasi maupun bukti yang menunjukkan persangkaan yang beralasan bahwa PARA TERGUGAT akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan PARA PENGGUGAT.
- b. Bahwa tidak ada fakta yang beralasan maupun bukti yang dapat menunjukkan adanya persangkaan yang beralasan bahwa PARA TERGUGAT akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkannya dari kepentingan PARA PENGGUGAT.

57. Dengan demikian, tidak dipergunakannya alasan-alasan permohonan peletakan sita jaminan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI, sudah seharusnya

Halaman 66 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ditolak oleh Majelis hakim yang terhormat

f. TERGUGAT III menolak tuntutan membayar uang paksa (*idwangsom*) karena tidak berdasarkan hukum

58. Bahwa TERGUGAT III menolak tuntutan *dwangsom* pada butir 20 Gugatan, yang menyatakan:

*"Bahwa agar Para Tergugat memenuhi kewajibannya maka wajar apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan melakukan pembayaran kepada Penggugat."*

Juga pada Petitum butir 13, yang menyatakan:

*"Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) per hari atas setiap keterlambatan melakukan pembayaran kepada Penggugat;*

59. Bahwa tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) tidak jelas dasar hukumnya, oleh karena tuntutan pembayaran ganti kerugian, maka tuntutan untuk membayar uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.791 K/Sip/1972 tertanggal 16 Februari 1973, yang menyatakan:

*"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang"*

60. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, tuntutan PARA PENGGUGAT kepada Majelis Hakim agar menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum.

9- TERGUGAT III menolak tuntutan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*luitvoerbaar bii voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet banding maupun kasasi karena tidak memenuhi persyaratan hukum

✖☞ Bahwa TERGUGAT III keberatan dan menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan butir 19 agar putusan dalam perkara

*Halaman 67 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dapat dijalankan lebih dahulu atau putusan serta meria (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi.

✖✖✖ Bahwa keberatan dan penolakan TERGUGAT III berdasarkan pada:

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1978, tanggal 1 April 1978 yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi, kecuali "dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan"/putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan.
- b. Selanjutnya, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan akan suatu putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu:
  - i. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
  - ii. Gugatan tentang utang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - iii. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
  - iv. Pokok-pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - v. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 32 Rv;

Halaman 68 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



vi. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok perkara gugatan yang diajukan.

vii. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*,

c. Bahwa dalam perkara a *quo*, Gugatan PARA PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat untuk dijatuhkannya Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana tersebut di atas, oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat menolak dalil tuntutan PARA PENGGUGAT agar dijatuhkannya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak memenuhi persyaratan hukum.

#### P E T I T U M

Bahwa berdasarkan alasan dan uraian di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terhormat berkenan mengeluarkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi TERGUGAT III;

Menyatakan TERGUGAT III (ISNAENI ACHDIAT) dikeluarkan sebagai pihak TERGUGAT III dalam perkara a *quo*.

Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA:

-  Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
-  Menyatakan TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
-  Menolak tuntutan ganti kerugian materil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 10.810.440.158,- (sepuluh milyar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan Rupiah);
-  Menolak tuntutan ganti kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 31.650.000.000,- (tiga puluh satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah);

Halaman 69 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- ✎ Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas barang milik TERGUGAT III, yaitu Puri Imperium Unit 2034 atas nama Isnaeni Achdiat;
- ✎ Menolak tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 20.000.000,-(dua puluh juta Rupiah) per hari atas setiap keterlambatan melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT;
- ✎ Menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*;
- ✎ Membebankan biaya perkara kepada PARA PENGGUGAT;

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 07 Januari 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat Harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima Sebagaimana Ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Bahwa dalam agenda mediasi perkara No. 749/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL., Para Penggugat tidak pernah hadir secara langsung dalam mediasi pada tanggal 8 Oktober 2019, dan tanggal 17 Oktober 2019 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Para Penggugat tidak hadir secara langsung dalam mediasi dan tidak memberikan alasan yang sah tentang ketidakhadirannya tersebut.

Bahwa dalam Pasal 6 ayat (1), (3) dan (4), Peraturan Mahkamah Agung Nomor ("PERMA") No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan, dikutip sebagai berikut :

"Pasal 6

- (1) Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum."

Halaman 70 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- (3) *Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah.*
- (4) *Alasan sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain:*
  - a) *Kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;*
  - b) *Di bawah pengampunan;*
  - c) *Mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau*
  - d) *Menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan.”*

Bahwa dengan tidak hadirnya Para Penggugat secara langsung dalam proses mediasi di Pengadilan dengan tidak memberikan alasan-alasan yang sah sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1, tahun 2016 tersebut, maka Para Penggugat tidak beritikad baik.

Hal ini dengan tegas telah diatur dalam Pasal 7 ayat 2 huruf a dan b PERMA No. 1, Tahun 2016 tersebut, yang dikutip sebagai berikut :

“Pasal 7

(2) *Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan :*

- a. *tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;*
- b. *menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;”*

Bahwa ketidakhadiran Para Penggugat secara langsung dalam proses mediasi, dapat dikategorikan sebagai tidak beritikad baik dari Para Penggugat sehingga menimbulkan dampak hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang dikutip sebagai berikut :

“Pasal 22

(1) *Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.”*

Halaman 71 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Oleh karenanya, berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Para Penggugat Prematur

Bahwa dalam gugatan butir 6, Para Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat IV yang pada tanggal 15 Agustus 2018 menghadap Notaris Zainuddin S.H. untuk melegalisir hasil rapat umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, telah melanggar Pasal 266 KUHP yaitu menempatkan keterangan palsu kedalam Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan ke IV) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium No.: 66, di hadapan Notaris Zainuddin, S.H., yang diduga dilakukan oleh TERGUGAT IV DKK., dan telah dilaporkan ke Polda Metro Jaya.

Bahwa seharusnya, sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan aquo terhadap Tergugat IV, Para Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu mengenai kebenaran materiil perbuatan melawan hukum yang disangkakan telah dilakukan oleh Tergugat IV, yaitu menempatkan keterangan palsu kedalam Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan ke IV) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium No.: 66, di hadapan Notaris Zainuddin, S.H.

Bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh Para Penggugat hanya didasarkan pada PERSANGKAAAN atau DUGAAN sebagaimana dalam dalil Para Penggugat tersebut diatas. Untuk membuktikan PERSANGKAAAN atau DUGAAN tersebut, harus dibuktikan melalui proses pemeriksaan pidana bukan melalui pemeriksaan perdata.

Bahwa sebelum Gugatan Aquo diajukan oleh Para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, seharusnya Para Penggugat menunggu Putusan Hakim Pidana yang telah berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) untuk menguji kebenaran materiil atas dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, yaitu menempatkan keterangan palsu kedalam Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan ke IV) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium No.: 66, tanggal 15 Agustus 2018.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, membuktikan bahwa gugatan aquo yang menyatakan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada PERSANGKAAAN atau DUGAAN adalah tidak berdasarkan hukum, karena PERSANGKAAAN atau DUGAAN

*Halaman 72 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



harus dibuktikan melalui proses Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van hewijsde*).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas telah terbukti bahwa gugatan aquo dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang *premature* atau terlalu dini untuk diajukan, untuk itu Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim pada pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk dapat menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

3. Gugatan Para Penggugat *Error In Persona*

Bahwa gugatan Para Penggugat, mengandung cacat *error in persona*, dengan alasan sebagai berikut :

a. *Diskualifikasi In Persona*

Bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat tidak secara tegas menunjukkan kapasitas Para Penggugat yang berhubungan dengan obyek gugatan aquo, sehingga tidak ada kepastian hukum tentang kapasitas Para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini. Hal mana dengan terang dan nyata gugatan *a quo* sudah mengandung cacat formil suatu gugatan.

Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV, maka Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat IV. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain.

Hal ini sesuai dengan kaidah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang dikutip sebagai berikut :

*"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"*

Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak mempunyai hak untuk itu, yaitu merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* (salah orang yang bertindak sebagai penggugat dalam perkara yang disengketakan), maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

b. Para Penggugat Keliru menarik Pihak yang Digugat (*gemis aanhoeda nigheid*)

Halaman 73 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Bahwa dalam gugatannya, butir 4.4, Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat IV pada tanggal 15 Agustus 2018, menghadap Notaris Zainuddin S.H. untuk melegalisir hasil rapat umum tahunan X (Lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018.

Bahwa faktanya, Tergugat IV menghadap Notaris Zainuddin, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 12 Agustus 2018, dengan Pemberi Kuasa yakni, Bapak Dr. Ir. Agus Mulyanto, selaku Ketua Rapat Umum Tahunan PPPI Puri Imperium ke - X (lanjutan ke - IV), yang isi Surat Kuasa Khusus tersebut, pada pokoknya memberikan kuasa kepada Tergugat IV meng-Akte-kan Notulen (Berita Acara Rapat Umum Tahunan ke X Lanjutan ke IV), Perhimpunan Penghuni Puri Imperium tanggal 12 Agustus 2018 kepada Notaris.

Bahwa menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP"), pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Selanjutnya, menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", terbitan Sinar Grafika (2005), halaman 2, mengenai sifat perjanjian kuasa, dapat dikutip sebagai berikut :

*"tindakan kuasa tersebut langsung mengikat kepada diri pemberi kuasa, sepanjang tindakan yang dilakukan kuasa tidak melampaui batas kewenangan yang dilimpahkan pemberi kuasa kepadanya."*

Dikuatkan lagi pada halaman 3, menurut M. Yahya Harahap, terdapat beberapa sifat pokok Perjanjian Kuasa, yang salah satunya *Berkarakter Garansi – Kontrak*, yaitu dalam ukuran menentukan kekuatan mengikat tindakan kuasa kepada *principal* (pemberi kuasa), hanya sebatas sebagai berikut :

- *sepanjang kewenangan (volmacht) atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa;*
- *apabila kuasa bertindak melampaui batas mandat, tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan, yang sesuai dengan mandat yang diberikan."*

Oleh karena, Tergugat IV dalam mengaktakan notulen Rapat berdasarkan Surat Kuasa Khusus *a quo*, dan menjalankannya sesuai

*Halaman 74 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



dengan apa yang dikuasakan dengan tidak melampaui apa yang telah dikuasakan kepada Tergugat IV. Dengan demikian, Tergugat IV tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Dengan demikian, yang dapat diminta tanggung jawab pelaksanaan dan pemenuhannya adalah pemberi kuasa, yakni Bapak Dr. Ir. Agus Mulyanto.

Berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**c. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan ada beberapa pihak lain yang mempunyai peranan berkaitan dengan permasalahan kepengurusan PPPI Puri Imperium. Pihak – Pihak tersebut seharusnya diikutkan sebagai Pihak dalam perkara a quo, dengan alasan sebagai berikut :

- Notaris Zainuddin, S.H.

Bahwa dalam petitumnya, Penggugat meminta agar Akta nomor 66 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, namun Para Pengugat tidak mengikutsertakan Notaris Zainuddin, S.H., yang membuat Akta No. 66 tersebut, sebagai pihak dalam gugatan.

Seharusnya Notaris Zainuddin S.H., diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan, supaya mematuhi isi dari Putusan Pengadilan.

- Teknisi yang bernama David Walanda

Bahwa dalam gugatannya butir 9, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I memberikan tugas kepada seorang teknisi yang bernama David Walanda untuk membuka Chiller, akan tetapi Para Penggugat tidak menggugat teknisi yang bernama David Walanda untuk menjelaskan dalil gugatan Penggugat benar atau tidak.

- 2 (dua) orang security/preman

Bahwa dalam gugatannya butir 8, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, menempatkan 2 orang security (preman) untuk menjaga kantor Management Building dan Control Room Puri Imperium, sehingga untuk memperjelas duduk perkara, 2 orang security/preman dimaksud, seharusnya digugat oleh Para Penggugat, sehingga jelas duduk perkaranya. Bahkan Para Penggugat tidak menjelaskan siapa 2 orang security (preman) ini.

- Notaris & PPAT Grace Supena Sundah, S.H.,

Halaman 75 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Bahwa dalam gugatannya butir 2 dan 3, Penggugat mendalilkan bahwa Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, tidak mengindahkan ketentuan AD/ART Puri Imperium maupun Notulen Rapat Umum tanggal 12 Juli 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Grace Supena Sundah, S.H.

Bahwa seharusnya Para Penggugat terhadap Gugatan perkara a quo menarik dan/atau Notaris & PPAT Grace Supena Sundah S.H., sebagai pihak dalam perkara a quo, untuk menjelaskan dalil gugatan Penggugat benar atau tidak, sehingga jelas duduk perkaranya

- Adiwarsita Adinegoro

Bahwa dalam gugatannya butir 2, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa terdapat 2 (dua) peserta rapat PPPI yakni Tuan Deka dan Tuan Romualdo, selaku kuasa dari pemilik atas nama Malini Deepak Topandasari dan Adiwarsita Adinegoro yang tidak menyetujui Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018 dilanjutkan.

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, dikarenakan Malini Deepak Topandasari merupakan Penggugat 12, maka seharusnya Para Penggugat juga menarik Adiwarsita Adinegoro sebagai Turut Tergugat.

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak tersebut sebagai pihak, maka duduk soal dan sengketa yang dipersoalkan menjadi tidak jelas dan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Dengan demikian secara hukum gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil *exceptio plurium litis consortium* (kurang pihak), yang mengakibatkan gugatan Para Penggugat tersebut sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas.
2. Segala sesuatu yang diungkapkan dalam bagian eksepsi diatas, merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
3. Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Gugatan butir 1-12)

Halaman 76 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Bahwa dalam Gugatan pada butir 1 sampai dengan butir 12, pada pokoknya menyatakan bahwa pergantian pengurus PPPI melalui Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat.

Selanjutnya, dalam gugatan butir 4.1, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Rapat Umum Tahunan Ke X (lanjutan ke IV) dilangsungkan secara illegal karena tidak memenuhi kuorum menurut AD/ART Puri Imperium yaitu sebesar 2/3 dari jumlah anggota Rapat sehingga melanggar Pasal 28 ayat (1) Anggaran Dasar dan Pasal 25 ayat (1) Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Puri Imperium.

## Tanggapan

Mengenai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

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

Bahwa untuk dapat membuktikan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum, maka menurut DR. Rosa Agustina, S.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, harus dapat ditentukan unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 unsur, yaitu :

- (1) ada perbuatan melawan hukum;
- (2) ada kesalahan;
- (3) ada kerugian;
- (4) ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan.

Bahwa dari keseluruhan Posita dalam Gugatan, Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas uraian perbuatan melawan hukum, kesalahan dan hubungan sebab akibat dari perbuatan Tergugat IV yang menyebabkan kerugian kepada masing-masing Para Penggugat dari Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 50 tersebut.

Bahwa karenanya, Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat tersebut, pada faktanya Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan – alasan sebagai berikut :

Halaman 77 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



a. Bahwa Tergugat IV hanyalah seorang Kuasa yang Menghadap Notaris Zainuddin, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Dr. Ir. Agus Mulyanto.

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat, yaitu butir 4.4, Para Penggugat menyatakan bahwa karena Rapat tidak berlangsung dihadap Notaris, Tergugat IV pada tanggal 15 Agustus 2018, menghadap Notaris Zainuddin S.H., untuk mengaktakan Notulen hasil rapat umum Tahunan X (lanjutan ke IV), yang diadakan tanggal 12 Agustus 2018. Selanjutnya dalam butir 6 gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa, sehubungan dengan hal diatas, pada tanggal 20 Agustus 2018 Tergugat IV dilaporkan ke Polda Metro Jaya, dengan perkara menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik.

Tanggapan

Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dengan alasan, sebagai berikut :

- Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 adalah tidak sah dikarenakan rapat tersebut berlangsung tidak dihadap Notaris adalah keliru dan salah, karena berdasarkan lampiran I bagian Rapat Pendirian ayat (2) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No : 06/KPTS/BPK4N/1995 tentang pedoman pembuatan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni rumah susun, berbunyi sebagai berikut :

*“Oleh rapat perlu ditunjuk beberapa anggota/peserta rapat dan diberi kuasa guna menghadap Notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam rapat tersebut.”*

Terbukti bahwa, Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, adalah sah.

- Bahwa tindakan Tergugat IV menghadap Notaris Zainuddin, S.H., pada tanggal 15 Agustus 2018 untuk mengaktakan notulen hasil rapat umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018 tersebut adalah berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang diterima oleh Tergugat IV dari Dr. Ir. Agus Mulyanto, selaku Ketua Rapat Umum Tahunan X (lanjutan Ke IV)



Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, sebagaimana yang terdapat dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2018.

Bahwa menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Selanjutnya, menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, terbitan Sinar Grafika (2005), halaman 2, mengenai sifat perjanjian kuasa, dapat dikutip sebagai berikut :

*“tindakan kuasa tersebut langsung mengikat kepada diri pemberi kuasa, sepanjang tindakan yang dilakukan kuasa tidak melampaui batas kewenangan yang dilimpahkan pemberi kuasa kepadanya.”*

Dikuatkan lagi pada halaman 3, menurut M. Yahya Harahap, terdapat beberapa sifat pokok Perjanjian Kuasa, yang salah satunya *Berkarakter Garansi – Kontrak*, yaitu dalam ukuran menentukan kekuatan mengikat tindakan kuasa kepada *principal* (pemberi kuasa), hanya sebatas sebagai berikut :

- (1) *sepanjang kewenangan (volmacht) atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa;*
- (2) *apabila kuasa bertindak melampaui batas mandat, tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan, yang sesuai dengan mandat yang diberikan.”*

Oleh karena, Tergugat IV dalam mengaktakan Notulen Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, adalah berdasarkan Surat Kuasa Khusus *a quo*, dan menjalankannya sesuai dengan apa yang dikuasakan dengan tidak melampaui apa yang telah dikuasakan kepada Tergugat IV. Dengan demikian, Tergugat IV tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Dengan demikian, yang dapat diminta tanggung jawab pelaksanaan dan pemenuhannya adalah pemberi kuasa, yakni Bapak Dr. Ir. Agus Mulyanto.

Bahwa isi dari Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan Ke IV) Perhimpunan Penghuni Rumah Sususn Campuran

*Halaman 79 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Puri Imperium No. 66, tanggal 15 Agustus 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, SH, adalah sesuai dengan isi Notulen Rapat Umum Tahunan Ke X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, dan Tergugat IV tidak mengubah, mengurangi, dan menambahkan isi dari Notulen Rapat tersebut.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak.

b. Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV), yang dilaksanakan tanggal 12 Agustus 2018, tidak melanggar ketentuan Pasal 28 ayat (1) Anggaran Dasar PPPI Puri Imperium dan Pasal 25 ayat (1) Anggaran Rumah Tangga PPPI Puri Imperium.

Bahwa Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) yang dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2018 merupakan kelanjutan dari Rapat Umum Tahunan X, yang sebelumnya telah 3 kali diadakan, yaitu pada tanggal 09 Juni 2018, 09 Juli 2018 dan 12 Juli 2018, dimana keseluruhan Rapat Umum Tahunan tersebut juga tidak pernah memenuhi kuorum kehadiran.,

Bahwa Para Penggugat hanya membaca sebagian dari Pasal 28 Anggaran Dasar Perhimpunan Pengurus Puri Imperium dan tidak melihat secara lengkap ayat selanjutnya, hal ini diduga dilakukan Para Penggugat untuk mengelabui Majelis Hakim.

Dalam Pasal 28 ayat (2) Anggaran Dasar PP Puri Imperium mengenai Kourum, dikutip sebagai berikut :

*“Apabila telah dua kali diundang secara sah dan patut dalam selang waktu minimum 7(tujuh) hari namun yang hadir tidak memenuhi dua pertiga (2/3) dari jumlah Anggota, maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah.”*

Bahwa dalam kenyataannya telah dilangsungkan Rapat Umum Tahunan X, sebanyak 3 (tiga) kali, yakni, Rapat tanggal 09 Juni 2018, 09 Juli 2018, dan 12 Juli 2018. Rapat Umum Tahunan X yang telah dilaksanakan tersebut, ketiganya juga tidak memenuhi syarat kuorum Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Puri Imperium yakni, sekurang-kurangnya dua pertiga (2/3) dari jumlah seluruh anggota, sehingga Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), sejak tanggal 12 Juli 2018 dan selanjutnya pada tanggal 12 Agustus 2018, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat (2) Anggaran

*Halaman 80 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Dasar, yaitu tanpa memperhitungkan lagi kuorum kehadiran sebanyak 2/3 jumlah anggota.

Oleh karenanya, maka Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan ke IV) yang diadakan pada tanggal 12 Agustus 2018, dapat mengambil keputusan yang sah.

Sedangkan mengenai dalil Para Penggugat dalam gugatan butir 4.1 mengenai Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018 melanggar ketentuan Pasal 25 ayat (1) Anggaran Rumah Tangga PPPI Puri Imperium adalah keliru dikarenakan tidak ada ketentuan Pasal 25 ayat (1) dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Puri Imperium.

Jika yang dimaksud Para Penggugat adalah Pasal 25 Anggaran Rumah tangga Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, itupun mengatur mengenai hal yang lain yaitu mengatur mengenai peralihan dan penyerahan hak dan kewajiban kepada pemilik baru satuan rumah susun yang harus dituangkan kedalam suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Hal ini tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan Rapat Pemilihan Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium.

Oleh karena itu, maka Rapat Umum Tahunan ke X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, tidak melanggar Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Puri Imperium.

Uraian Posita Gugatan dari Para Penggugat sangat tidak jelas dasar hukum yang digunakan yang mana? karenanya gugatan Para Penggugat harus ditolak.

c. Rapat Umum Tahunan Ke X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018 Tidak Melanggar Ketentuan Pasal 77 UU No. 20 Tahun 2011 dan Putusan MA No. 85/PUU-XII/2015.

Dalam gugatan butir 4.2, Para Penggugat mendalihkan bahwa Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) yang dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2018 adalah tidak sah dikarenakan tidak mengikuti pemilihan Pengurus dengan metode one name one vote sehingga melanggar Pasal 77 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Selanjutnya dalam gugatannya butir 4.3, juga Penggugat mendalihkan bahwa Rapat Umum Tahunan Ke X (lanjutan ke IX) telah melanggar Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XII/2015.

*Halaman 81 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Tanggapan

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat diatas, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa mengenai pelaksanaan Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, dalam memilih kepengurusan Perhimpunan Penghuni Puri Imperium periode 2018-2021, dilakukan dengan metode Musyawarah Mufakat. Metode musyawarah mufakat adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, yang dikutip sebagai berikut :

*“Semua keputusan dalam Rapat Umum dan Rapat Pengurus didasarkan pada asas musyawarah dan mufakat serta kekeluargaan apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai maka pengambilan keputusan dapat dilakukan dengan pengambilan suara terbanyak.”*

Sedangkan pelaksanaan Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, dengan tingkat kehadiran 31.4289% NPP adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 28 AD, sebagaimana telah diuraikan dalam butir 3.b diatas.

- Bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam gugatannya butir 4.3, telah keliru mendalilkan bahwa Rapat Umum Tahunan Ke X (lanjutan ke IV) telah melanggar Pasal 77 ayat (2), karena tidak dilaksanakan dengan One Man One Vote. Padahal ketentuan Pasal 77 ayat (2) tersebut adalah mengatur tentang Penghunian rumah susun. Dimana mengenai Penghunian telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, yang dikutip sebagai berikut :

*“1. Hak Suara Penghunian, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut Tata Tertib, pemakaian fasilitas dan kewajiban membayar iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama, seperti Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama. Setiap pemilik hak atas Satuan Rumah Susun diwakili satu suara.”*

Jadi penggunaan One Man One Vote itu adalah untuk Hak Suara Penghunian. Hal ini jelas dan tegas diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (2)



- Demikian juga mengenai Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XII/2015. Perlu Tergugat IV jelaskan, dalam hal ini tidak ada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor. 85/PUU-XII/2015., seperti dalil Para Penggugat dalam gugatannya tersebut. Maka tidak jelas dasar hukum yang dipakai oleh Para Penggugat, sehingga Tergugat IV mensomir Para Penggugat untuk membuktikan adanya putusan dimaksud.
- Sedangkan mengenai Pemilihan Pengurus, jika tidak tercapai musyawarah untuk mufakat, maka seharusnya menggunakan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun jo. Pasal 16 ayat (3) Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, yang dikutip sebagai berikut :

*"Pasal 77 ayat (1)*

*(1 )Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP."*

Selanjutnya Pasal 16 ayat (3) Anggaran Dasar, menerangkan sebagai berikut :

*"Hak suara pemilikan, yaitu hak suara anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni pemilihan pengurus, dan biaya-biaya atas satuan Rumah Susun. Suara Pemilikan dihitung berdasarkan NPP yang dimiliki Anggota.*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum dalam mendalilkan bahwa Rapat Umum Tahunan ke X (Lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018, melanggar ketentuan Pasal 77 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor. 85/PUU-XII/2015 dikarenakan tidak menggunakan metode one name one vote dalam proses pemilihan Pengurus adalah keliru dan salah.

Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak.

d. Tergugat IV Tidak Menyegel Kantor Management Building dan Menguasai Control Room serta Tidak Menempatkan 2 Security.

*Halaman 83 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Bahwa dalam gugatannya butir 7, Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, pada tanggal 20 Agustus 2018 melakukan penyegelan kantor management building dan menguasai control room Puri Imperium serta melarang staff teknisi serta para karyawan untuk masuk. Selanjutnya dalam butir 8 gugatan, Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, menempatkan 2 orang security untuk menjaga control room dan kantor management building Puri Imperium.

Tanggapan

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil – dalil Para Penggugat yang tidak sesuai dengan fakta dan kebenaran yang ada. Tergugat IV sama sekali tidak mengetahui mengenai kejadian yang terjadi pada tanggal 20 Agustus 2018 tersebut.

Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas, bagaimana dan dengan cara apa Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan penyegelan kantor management building dan menguasai control room Puri Imperium serta melarang staff teknisi serta para karyawan untuk masuk. Tergugat IV mensomir Penggugat untuk membuktikan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV tersebut.

Selanjutnya mengenai penempatan 2 orang security yang didalilkan Para Penggugat, Tergugat IV juga tidak terlibat dan tidak mengetahui hal tersebut.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti secara jelas bahwa Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang dituduhkan oleh Para Penggugat pada gugatannya. Oleh karenanya, gugatan Para Penggugat harus ditolak.

#### **4. Kerugian Para Penggugat Tidak Berdasar.**

Bahwa dalam gugatannya halaman 12 butir 14 dan 15, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 10.810.440.158,- (sepuluh miliar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 31.650.000.000,- (tiga puluh miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah) karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat.

*Halaman 84 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan :

Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara, mensyaratkan bahwa ganti kerugian yang dapat di tuntutan itu adalah sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan. Dalam hal ini harus dibuktikan adanya hubungan sebab akibat yang timbul dari perbuatan dan kerugian yang diderita.

Menurut DR. Rosa Agustina, S.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 unsur, salah satunya adalah : "*Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan*";

Bahwa dalam keseluruhan dalil gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, kecuali *-quad non-* adalah menerima Kuasa untuk mengaktakan hasil keputusan Rapat Umum Tahunan ke X (lanjutan ke IV), tanggal 12 Agustus 2018 di Notaris Zainuddin, S.H.

Sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban butir B.3.a., diatas, juga terbukti bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah tindakan sebagai Kuasa dan tidak ada keterangan yang tidak sesuai dengan fakta dari hasil Rapat Umum Tahunan ke X (lanjutan ke IV) yang telah dinyatakan di dalam Akta No. 66 tanggal 15 Agustus 2018 tersebut, sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, karenanya Tergugat IV tidak dapat dibebankan atas tuntutan ganti kerugian.

Bahwa lagipula, Para Penggugat menyatakan kerugian materiil sebesar Rp. 10.810.440.158,- (sepuluh miliar delapan ratus sepuluh juta empat ratus empat puluh ribu seratus lima puluh delapan Rupiah), adalah mengada-ada dan tidak didukung dengan bukti serta tidak diperinci secara jelas.

Bahwa Para Penggugat menyatakan *shutdown* nya 9 lift sekitar 1 (satu) jam yang merugikan Para Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,-. Adalah tidak jelas dan mengada-ada. Bagaimana cara menghitung waktu *shutdown* nya 9 lift tersebut? Dan juga bagaimana cara menghitung kerugian sebesar Rp. 1.800.000.000,- yang disebabkan oleh *shutdown* nya 9 lift tersebut?

Bahwa Penggugat menyatakan mengalami kerugian atas rusaknya 400 kunci degan nilai kerugian Rp. 200.000.000,-. Dalam hal ini Para Penggugat sangat mengada-ngada dan tanpa perincian yang jelas.

Halaman 85 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Bagaimana 400 kunci tersebut bisa rusak? Siapa yang merusak dan kerusakan seperti apa?

Selanjutnya dalam hal denda keterlambatan listrik, denda PDPAL, biaya komunikasi 3 bulan, dan biaya koordinasi keamanan selama 3 bulan, Para Penggugat tidak merinci secara jelas, dalil-dalil tersebut.

Para Penggugat juga tidak menjelaskan bagaimana hubungan sebab akibat dari perbuatan Tergugat IV, yang bertindak sebagai Kuasa dalam mengaktakan Hasil Keputusan Rapat, dengan seluruh kerugian yang terjadi tersebut.

Apabila Para Penggugat mendalilkan mengalami kerugian, apa dasar perhitungannya dan apa bukti pengeluaran yang dimiliki oleh Para Penggugat sehubungan dengan ganti rugi yang diminta.

Sebagai Perbandingan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung telah memutuskan, sebagai berikut :

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19K/Sip/1983 jo No. 550 K/Sip/1979 pada pokoknya menyatakan gugatan ganti rugi yang tidak diperinci harus dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1990 yang kaidahnya menyatakan :

*“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakannya perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 117 K/SIP/1971, tanggal 2 Juni 1971 yang kaidahnya menyatakan :

*“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh penggugat tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan”*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.598 K/SIP/1971, tanggal 18 Desember 1971 yang kaidahnya menyatakan :

*“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti rugi yang telah diajukan oleh penggugat harus ditolak oleh pengadilan.”*

Bahwa tuntutan mengenai biaya membayar honor Pengacara Para Penggugat yang ditagihkan kepada Tergugat IV DKK, adalah salah dan melanggar hukum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 635 K / Sip / 1973, tanggal 4 Juli 1974, yang kaidahnya menyatakan :

*Halaman 86 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



*“Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak”.*

Oleh karena itu mengenai ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak.

Sedangkan mengenai ganti rugi immateril yang dituntut oleh Para Penggugat juga tidak berdasar hukum, dalam gugatan ganti rugi imateril tersebut, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat rugi karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV DKK, sehingga patut untuk mendapat ganti rugi immateril sebesar Rp. 31.650.000.000,-(tiga puluh satu miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah). Permintaan ganti rugi tersebut adalah mengada – ada dan tidak berdasar.

Pengertian ganti rugi imateriil dalam gugatan perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula, berdasarkan kedudukan sosial ekonomis kedua belah pihak sesuai Pasal 1372 KUH Perdata, sedangkan Para Penggugat dalam gugatannya, sama sekali tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV DKK.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti bahwa tuntutan ganti rugi materil dan immateril Penggugat adalah tidak berdasar, sehingga harus ditolak.

**5. Permohonan sita Jaminan tidak berdasar.**

Bahwa Para Penggugat dalam Petitumnya mohon sita jaminan yang salah satunya kepada Tergugat IV yakni: a) Puri Imperium Unit 1245, b) Puri Imperium Unit 1285, c) Puri Imperium Unit 1286.

Tanggapan :

Bahwa Permohonan Penggugat mengenai sita jaminan berdasarkan Pasal 227 HIR hanya dapat dilakukan apabila ada persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau sebelum putusan dilaksanakan berusaha untuk mengalihkan atau membawa barang bergerak atau tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari penagihan hutang. Sedangkan Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat IV akan mengasingkan barang-barangnya, penyitaan tidak dapat dilakukan (Yuriprudensi Mahkamah Agung tanggal 5 April 1972 Nomor 1121 K/Sip/1971).

*Halaman 87 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Bahwa tidak ada kekhawatiran Tergugat IV untuk mengalihkan harta atau aset milik Tergugat IV, oleh karena gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan tidak ada kekhawatiran harta Tergugat IV akan dialihkan sebagai dasar hukum permohonan sita, maka permohonan sita jaminan Para Penggugat harus ditolak.

6. Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan Pasal 606a RV yang mengatur mengenai dwangsom ditentukan bahwa "sepanjang suatu keputusan hakim mengandung suatu hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi ketentuan tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya diterapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa"

Yurisprudensi tanggal 26 Februari 1973 No. 793/Sip/1972 bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.

Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum, dwangsong hanya dapat diterapkan pada perkara wanprestasi, sesuai ketentuan Pasal 1234 BW, Oleh karenanya permintaan mengenai dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo.

## PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim memutuskan, sebagai berikut:

### A. PRIMER

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

### B. SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat-VI) Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 21 Januari 2020 dan atas Replik tersebut, Tergugat I, V dan VI telah mengajukan Duplik tanggal 9 September 2021 Tergugat III tanggal 13 Mei 2020, Tergugat IV mengajukan dupliknya tertanggal 07 April 2020 sedangkan Tergugat II telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencabut kuasanya dan selanjutnya tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Bukti P-01 : Copy Akte Notaris Grace Supena Sundah, SH No. 07 tanggal 12 Juli 2018, sesuai dengan aslinya.
2. Bukti P-02 : Copy Anggaran Dasar PPPI tahun 2001 Bab V Pasal 11 butir (1) halaman 6 dan Bab XII Pasal 28 Kuorum halaman 13 butir 1 dan 2, sesuai dengan aslinya.
3. Bukti P-03 : Copy Anggaran Rumah Tangga PPPI tahun 2001 Bab I Pasal 1 butir (1) halaman 2 dan Bab V Pasal 11 butir 1 halaman 6 dan Bab V Pasal 15 butir 1 halaman 7, sesuai dengan aslinya.
4. Bukti P-04 : Copy Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 77 butir 2, sesuai dengan aslinya.
5. Bukti P-05 : Copy Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 halaman 196 [3.18], sesuai dengan aslinya.
6. Bukti P-06 : Copy Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Notaris Zainuddin, SH No. 66 tanggal 15 Agustus 2018 halaman 5 alinea keempat, sesuai dengan copynya.
7. Bukti P-07 : Copy Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI No. 5270/-1.796.55 tanggal 24 September 2019 kepada Melva Nababan, dkk dengan tembusan ke Pengurus dan Pengawas PPPSRS Campuran Puri Imperium halaman 2 point 5, sesuai dengan copynya.
8. Bukti P-08 : Copy Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI No. 3219/-1.796.71 tanggal 2 Agustus 2018 kepada Parlin Panggabean halaman 2 point 6, sesuai dengan copynya.
9. Bukti P-09 : Copy Akte Notaris Grace Supena Sundah, SH No. 2 tanggal 9 Juli 2018 halaman halaman 26 alinea kelima sesuai dengan aslinya.

Halaman 89 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

10. Bukti P-10 : Copy Akte Notaris Mahendra, SH No. 02 tanggal 2 Desember 2019 halaman 24 alinea terakhir dan halaman 25 alinea pertama, sesuai dengan aslinya.
11. Bukti P-11 : Foto tayangan di TV di Pengadilan Jakarta Selatan.
12. Bukti P-12 : Copy Surat Pernyataan di atas materai atas nama David Walanda tanggal 25 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya.
13. Bukti P-13 : Copy Surat Pernyataan di atas materai atas nama Wawan Setiawan tanggal 28 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya.
14. Bukti P-14 : Copy Surat Pernyataan di atas materai atas nama Baso Hendrik Gunarto tanggal 28 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya.
15. Bukti P-15 : Foto pintu depan Kantor Badan Pengelola (Building Management) disegel, sesuai dengan aslinya.
16. Bukti P-16 : Foto pintu belakang Kantor Badan Pengelola (Building Management) disegel, sesuai dengan aslinya.
17. Bukti P-17 : Foto pintu depan Kantor Badan Pengelola (Building Management) yang disegel dijaga oleh 2 (dua) orang preman suruhan Tergugat V Melva Nababan, sesuai dengan aslinya.
18. Bukti P-18a : Foto kegiatan administrasi Badan Pengelola (Building Management) terpaksa dilakukan di lobby Puri Imperium karena Kantor Badan Pengelola (Building Management) disegel, sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-18b : Foto kegiatan administrasi Badan Pengelola (Building Management) terpaksa dilakukan di lobby Puri Imperium karena Kantor Badan Pengelola (Building Management) disegel, sesuai dengan aslinya.
19. Bukti P-19a : Foto Control Room gedung Puri Imperium diduduki oleh Tergugat V Melva Nababan cs sejak tanggal 20 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-19b : Foto Control Room gedung Puri Imperium diduduki oleh Tergugat V Melva Nababan cs sejak tanggal 20 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya.

Halaman 90 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bukti P-19c : Foto Control Room gedung Puri Imperium diduduki oleh Tergugat V Melva Nababan cs sejak tanggal 20 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya.
20. Bukti P-20 : Copy Invoice palsu yang dibuat oleh Tergugat V Melva Nababan dan Tergugat VI Faisal Gunawan untuk Penghuni membayar tagihan Pengelolaan Gedung (Maintenance Building dan Sinking Fund) ke Bank Mandiri, sesuai dengan copynya.
21. Bukti P-21 : Copy Pengumuman yang dibuat oleh Tergugat V Melva Nababan dan Tergugat VI Faisal Gunawan untuk Penghuni membayar tagihan Pengelolaan Gedung (Maintenance Building dan Sinking Fund), listrik dan air ke Bank Mandiri, sesuai dengan copynya.
22. Bukti P-22 : Copy Pengumuman yang dibuat oleh Tergugat V Melva Nababan dan Tergugat VI Faisal Gunawan untuk Penghuni membayar tagihan Pengelolaan Gedung (Maintenance Building dan Sinking Fund), listrik dan air ke Bank Danamon, sesuai dengan copynya.
23. Bukti P-23 : Copy Penawaran penggantian Chiller dari Best Comfort Aircon, sesuai dengan aslinya.
24. Bukti P-24a : Copy Payment Voucher No. BP/002/BCA-34/VIII/18 senilai Rp. 113.300.000,- (Seratus Tiga Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-24b : Copy Invoice pembelian Wire Rope dari PT. Prama senilai Rp. 113.300.000,- (Seratus Tiga Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-24c : Copy Penawaran Harga dari PT. Prama untuk Wire Rope Tesac 12mm Ungalvanis (8x19) sebanyak 780m, sesuai dengan aslinya.
25. Bukti P-25a : Copy Payment Voucher No. BP/003/BCA-34/VIII/18 senilai Rp. 117.700.000,- (Seratus Tujuh Belas Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-25b : Copy Invoice pembelian Hoist Partner dari Setia Kawan Teknik senilai Rp. 107.000.000,- (Seratus Tujuh Juta Rupiah), sesuai dengan aslinya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-25c : Copy Penawaran Harga dari Setia Kawan Teknik untuk Wire Hoist Partner 5x26 (4 roll x 140m), sesuai dengan aslinya.
26. Bukti P-26a : Copy Payment Voucher No. BP/010/BCA-34/MIII/18 senilai Rp. 113.300.000,- (Seratus Tiga Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-26b : Copy Invoice pembelian Wire Rope dari PT. Prama senilai Rp. 113.300.000,- (Seratus Tiga Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-26c : Copy Penawaran Harga dari PT. Fenusa untuk Wire Rope Tesac 12mm Ungalvanis (8x19) sebanyak 780m, sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-26d : Copy Penawaran Harga dari PT. Prama untuk Wire Rope Tesac 12mm Ungalvanis (8x19) sebanyak 780m, sesuai dengan aslinya.
27. Bukti P-27a : Copy Payment Voucher No. BP/020/BCA-34/III/19 senilai Rp. 69.795.000,- (Enam Puluh Sembilan Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-27b : Copy Invoice pembelian PCB SDD No. INV JKF C 555254 dari PT. Jaya Kencana senilai Rp. 69.795.000,- (Enam Puluh Sembilan Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah) yaitu harga pembelian senilai Rp. 63.450.000,- (Enam Puluh Tiga Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ditambah PPN 10%, sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-27c : Copy Faktur Pajak dari PT. Jaya Kencana untuk pembelian PCB SDD senilai Rp. 6.345.000,- (Enam Juta Tiga Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah atau 10% dari harga pembelian PCB SDD), sesuai dengan aslinya.
28. Bukti P-28a : Copy Payment Voucher No. BP/009/PERMATA-98/X/19 senilai Rp. 85.140.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Seratus Empat Puluh Ribu Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-28b : Copy Invoice pembelian Transistor, PCB INV-ACRA dan PCB HBDC No. INV JKF C 554449 dari PT. Jaya

Halaman 92 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Kencana senilai Rp. 85.140.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Seratus Empat Puluh Ribu Rupiah) yaitu harga pembelian senilai Rp. 77.400.000,- (Tujuh Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) ditambah PPN 10%, sesuai dengan aslinya.

Bukti P-28c : Copy Faktur Pajak dari PT. Jaya Kencana untuk pembelian PCB SDD senilai Rp. 7.740.000,- (Tujuh Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah atau 10% dari harga pembelian PCB SDD), sesuai dengan aslinya.

29. Bukti P-29a : Copy Surat No. S-026/LES/PSM-012455/1/19 tanggal 30 Januari 2019 Perihal : Penawaran Suku Cadang Elevator Hasil Safety Check dari PT. Jaya Kencana selaku pemegang merk lift merk LG, sesuai dengan aslinya.

Bukti P-29b : Copy Tabel Data Kondisi dan penawaran Suku Cadang Lift Proyek Puri Imperium dari PT. Jaya Kencana, sesuai dengan aslinya.

30. Bukti P-30 : Copy Penawaran harga kunci master key PT. Kenari Djaja dengan Nomor Quotation #09-2020-012 tanggal 21 September 2020, sesuai dengan aslinya.

31 Bukti P-31a : Copy Payment Voucher No. BP/008/BCA-34/IX/18 senilai Rp. 1.178.281.575,- (Satu Milyar Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Dua Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Rupiah), sesuai dengan aslinya.

Bukti P-31b : Copy Struk Pembayaran Listrik Puri Imperium bulan Agustus 2018 dan September 2018 senilai Rp. 1.178.281.575,- (Satu Milyar Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Dua Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Rupiah) dari Bank Bukopin, sesuai dengan aslinya.

Bukti P-31c : Copy Informasi Tagihan Listrik Puri Imperium bulan Agustus 2018 dengan tercantum denda keterlambatan pembayaran listrik sejumlah Rp. 33.298.256,- (Tiga Puluh Tiga Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Dua Ratus Lima Puluh Enam Rupiah), sesuai dengan aslinya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-31d : Copy Informasi Tagihan Listrik Puri Imperium bulan September 2018 dengan tercantum denda keterlambatan pembayaran listrik sejumlah Rp. 16.413.902,- (Enam Belas Juta Empat Ratus Tiga Belas Ribu Sembilan Ratus Dua Rupiah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-31e : Copy Surat Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium No. 003/PPPI/EW-S/IX/18 tanggal 26 September 2018 kepada Bank Bukopin cabang PLN Gambir Perihal : Pembayaran tagihan listrik ID Pelanggan 5411 0245 9692 berisi pembayaran rekening listrik tagihan bulan 08-2018 dan 09-2018 beserta denda keterlambatan secara tunai, sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-31f : Copy Surat Manajer Distribusi Jakarta Raya Area Menteng kepada Puri Imperium No. 0262/AGA.01.02.A.MTG/2018 tanggal 25 September 2018 Perihal : Permohonan Penundaan dan cicilan Pembayaran Listrik Bulan Agustus dan September 2018, sesuai dengan aslinya.
32. Bukti P-32a : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan) dan Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 1065 atas nama Melva Nababan Sullivan, sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-32b : Copy Invoice Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 1065 atas nama Melva Nababan Sullivan, sesuai dengan aslinya.
33. Bukti P-33 : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund dan listrik untuk Puri Imperium Unit 2G06 atas nama Melva Nababan Sullivan yang telah diberi materai cukup dan dilegalisir sesuai dengan aslinya.
34. Bukti P-34 : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 2G21 atas nama Melva Nababan, sesuai dengan aslinya.
35. Bukti P-35 : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 2G22 atas nama Melva Nababan, sesuai dengan aslinya.

Halaman 94 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bukti P-36 : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit LG36 atas nama Melva Nababan, sesuai dengan aslinya.
37. Bukti P-37 : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit LG37A atas nama Melva Nababan yang telah diberi materai cukup dan dilegalisir sesuai dengan aslinya.
38. Bukti P-38 : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit LG37B atas nama Melva Nababan, sesuai dengan aslinya.
39. Bukti P-39 : Copy Invoice listrik dan air untuk Puri Imperium Unit LG37 atas nama Melva Nababan, sesuai dengan aslinya.
40. Bukti P-40a : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 1195 atas nama Jeremia Ingmar Paath (anak John Kumala), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-40b : Copy Invoice Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 1195 atas nama Jeremia Ingmar Paath (anak John Kumala), sesuai dengan aslinya.
41. Bukti P-41a : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 1245 atas nama Yosafat Kenneth Tampi (anak Kezia Wahjuningsih Satyono), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-41b : Copy Invoice Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 1245 atas nama Yosafat Kenneth Tampi (anak Kezia Wahjuningsih Satyono), sesuai dengan aslinya.
42. Bukti P-42a : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund, Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 1285 atas nama Kezia Wahyuningsih (Luasan 208 sqm, 1285 dan 1286 adalah satu unit dengan 2 sertifikat terpisah), sesuai dengan aslinya.
- Bukti P-42b : Copy Invoice Maintenance Building Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 1285 atas nama Kezia Wahyuningsih, sesuai dengan aslinya.
43. Bukti P-43a : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 2154 atas nama

Halaman 95 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ichsanto Gunawan (almarhum, ayah Faisal Gunawan), sesuai dengan aslinya.

Bukti P-43b : Copy Invoice Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 2154 atas nama Ichsanto Gunawan (almarhum, ayah Faisal Gunawan), sesuai dengan aslinya.

44. Bukti P-44a : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 2034 atas nama Isnaeni Achdiat, sesuai dengan aslinya.

Bukti P-44b : Copy Invoice Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 2034 atas nama Isnaeni Achdiat, sesuai dengan aslinya.

45. Bukti P-45a : Copy Invoice Maintenance Building (Iuran Pengelolaan), Sinking Fund untuk Puri Imperium Unit 2153 atas nama Joanes Gunawan / Retno, sesuai dengan aslinya.

Bukti P-45b : Copy Invoice Listrik dan Air untuk Puri Imperium Unit 2153 atas nama Joanes Gunawan / Retno, sesuai dengan aslinya.

46. Bukti P-46 : Print Foto Tim Pendamping (John Kumala TERGUGAT II, Isnaeni Achdiat TERGUGAT III, Joanes Gunawan TERGUGAT I) memimpin rapat membentuk tim Formatur pada rapat umum Perhimpunan Pemilik Penghuni Puri Imperium pada tanggal 12 Agustus 2018 dengan Agenda Pemilihan Pengurus periode 2018 – 2021, sesuai dengan print aslinya.

47. Bukti P-47 : Surat tanggal 18 Juli 2018 kepada Eri Kurniawan Widjaja, Ketua PPPI 2015 - 2018 yang ditandatangani oleh John Kumala (TERGUGAT II), Isnaeni Achdiat (TERGUGAT III), dan Joanes Gunawan (TERGUGAT I), sesuai dengan aslinya.

48. Bukti P-48 : Foto TERGUGAT IV Kezia Wahjuningsih Satyono menyegel kantor Pengelola (Building Manager) dan menempelkan stiker serta pengumuman di pintu kantor Pengelola pada tanggal 20 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya.

49. Bukti P-49 : Surat dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI No. 3383/1.796.71 tanggal 28 Juni 2019, sesuai dengan aslinya.

Halaman 96 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

50. Bukti P-50 : Akta Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, SH. No. 18 tanggal 17 Juli 2019 Berita Acara Rapat Umum Anggota Luar Biasa XII Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran Puri Imperium Kedua Yang Tertunda, sesuai dengan aslinya.
51. Bukti P-51 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Nomor 587 tahun 2019 tanggal 6 September 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran Puri Imperium Kota Administrasi Jakarta Selatan, sesuai dengan aslinya.
52. Bukti P-52 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Nomor 588 tahun 2019 tanggal 6 September 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium Kota Administrasi Jakarta Selatan Periode 2019 – 2022, sesuai dengan aslinya.
53. Bukti P-53 : Putusan Pengadilan nomor 622/Pid.B/2020/PN.JKT.SEL halaman 15 alinea 7 (baris 27 - 29), alinea 8 (baris 30 - 31), alinea 9 (baris 32 - 34), halaman 16 alinea pertama (baris 3 - 6), alinea 7 (baris 22 - 26), alinea 8 (baris 27 - 30), halaman 17 alinea 4 (baris 14 - 17), alinea 6 (baris 20 - 23), alinea 8 (baris 27 - 30), alinea 9 (baris 31 - 36), halaman 18 alinea ketiga (baris 6 - 7), halaman 23 alinea pertama (baris 1 - 4), alinea kedua (baris 5 - 7), alinea 4 (baris 9), alinea 5 (baris 10 - 12) dan alinea terakhir baris terakhir dan halaman 24 alinea pertama (baris 1 - 6), halaman 24 alinea kedua (baris 15 - 25), halaman 26 alinea pertama (baris 17 - 21), halaman 26 alinea terakhir (baris 30 - 37) dan halaman 27 alinea pertama (baris 1 - 3), halaman 27 alinea 4 (baris 14 - 15, sesuai dengan aslinya.
54. Bukti P-54 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI nomor 438/PID/2020/PT DKI dengan Terdakwa : Ir. Joanes Gunawan

Halaman 97 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



(TERGUGAT I) halaman 7 alinea kedua sampai kelima (baris 11 - 28), sesuai dengan aslinya.

55. Bukti P-55 : Penetapan Pengadilan nomor 250/Pdt.P/2019/PN Bgr yang diajukan oleh Pemohon Melva Nababan Sullivan (TERGUGAT V) halaman 10 dari 16 alinea ketiga (baris 12 - 17), halaman 14 dari 16 alinea ketiga (baris 13 - 15), sesuai dengan aslinya.

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya selain mengajukan surat bukti tersebut diatas juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Endriyana Adhian, SH dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal para Tergugat Johannes Gunawan, John Kumala, Isnaini Afnan, Yessi Ayuningsih, Setiono, Belva Nababan, Faisal Gunawan, saksi mengakui mengenal beberapa dari Para Penggugat.
  - Bahwa saksi mengetahui permasalahan di Puri Imperium karena waktu itu, saksi selaku staff dari kantor Notaris Grace Supena Sundah yang membuat akta berita acara rapat untuk rapat penghuni.
  - Bahwa di Puri Imperium setiap tahun mengadakan rapat umum tahunan jadi selalu menggunakan kantor Notaris kami;
  - Bahwa saksi hadir saat rapat tanggal 9 Juni 2018. Sesuai dengan agendanya, yaitu untuk laporan keuangan, rencana kerja, rencana keuangan, menyusun anggaran.
  - Bahwa tidak semua hadir, karena rapat pertama tidak kuorum hanya 21,4%, yang seharusnya dihadiri 2/3 dari jumlah anggota harus hadir.
  - Bahwa rapat kembali tanggal 9 Juli 2018 dan rapat kedua dihadiri hanya 48,67% sesuai dengan Pasal 28 ayat 2 anggaran dasar, kuorum atau tidak kuorum karena ini rapat ke 2, maka rapat dapat dilanjutkan dan dapat mengambil keputusan yang sah. Karena agendanya terlalu banyak sehingga rapat ke 2 itu sudah terlalu larut malam, hanya 2 agenda yang dapat diselesaikan, sesuai dengan kesepakatan para peserta rapat bahwa rapat ini kita tunda di tanggal 12 Juli 2018.
  - Bahwa karena agendanya terlalu banyak sehingga rapat kedua itu sudah larut malam hanya dua agenda yang bisa diselesaikan kemudian sesuai dengan kesepakatan para peserta rapat bahwa rapat ini kami tunda untuk 3 hari kemudian tanggal 12 Juli kalau tidak salah untuk dilanjutkan lagi karena sudah larut malam.

Halaman 98 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa persoalannya masalah pemilihan pengurus waktu yang saksi tangani itu karena yang lainnya sudah setuju semua tidak ada masalah tinggal agenda yang terakhir kami akan menyelesaikan pemilihan pengurus karena pada waktu itu kami sudah membacakan tata tertib, calon-calonnya sudah ada, peserta rapat sudah ditanyakan setuju atau tidak dengan tata tertib ini semua setuju begitu kami memulai karena pemilihan pengurus itu harus berdasarkan one name one vote, ada peserta yang tidak setuju dengan one name one vote maunya NPP karena berdasarkan putusan dari Mahkamah Konstitusi nomor 85 tahun 2015 setiap pemilihan pengurus harus melaksanakan one name one vote tidak seperti dulu lagi, ini yang menjadi masalah akhirnya ribut sehingga tidak dapat terselesaikan karena keadaan sudah tidak kondusif lagi tidak dapat menyelesaikan dan tidak bisa ada putusan apapun baik pemilihan pengurus maupun tim pendamping, jadi tidak ada musyawarah mufakat, tidak ada voting dan tidak ada apa-apa hari itu karena suasana tidak kondusif tidak dapat dilanjutkan lagi, peserta rapat sudah banyak yang meninggalkan ruang rapat sehingga kami tutup.
- Bahwa sesuai dengan agendanya itu adalah agenda yang terakhir, jadi kami terakhir akta itu 12 Juli disitu dituangkan tidak ada keputusan pemilihan pengurus maupun tim pendamping, tidak bisa diadakan pemilihan karena suasana tidak kondusif, sudah gaduh tidak mungkin untuk dilanjutkan lagi sehingga bubar begitu saja.
- Bahwa didalam anggaran dasar itu setiap pengurus harus mengadakan rapat minimal dua kali setahun, laporan keuangan, kinerja kerja dan lain-lain dituangkan didalam anggaran dasar;
- Bahwa laporan keuangan pada saat rapat tanggal 9 Juni itu akan melaporkan keuangan yang diaudit;
- Bahwa laporan keuangan itu dilakukan tahun 2015, 2016, 2017;
- Bahwa tanggal 9 Juli itu baru masuk ke agenda laporan keuangan, baru sampai situ karena sudah larut malam sudah jam 24 tidak mungkin dilangsungkan lagi kemudian dilanjutkan lagi tanggal 12 Juli sisanya yang menyetujui anggaran rencana kerja setelah itu selesai baru kami rapat ke pemilihan pengurus;
- Bahwa sepengetahuan saksi berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 85 tahun 2015 yang saksi pegang karena saksi sudah konsultasi dengan dinas perumahan bahwa pemilihan pengurus sekarang harus dilaksanakan one name one vote walaupun anggaran dasar belum

*Halaman 99 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*

**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)



disesuaikan, penyesuaian anggaran dasar sekarang berdasarkan peraturan Gubernur 133 dan 132;

- Bahwa karena sudah konsultasi dengan dinas perumahan, pemilihan pengurus seluruh apartemen sekarang ini diberlakukan one name one vote atau NPP ditunjukkan berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi;
  - Bahwa status kepengurusan yang lama harus mempertanggung jawabkan terlebih dahulu laporan-laporan pekerjaan mereka setelah itu sebelum pemilihan pengurus mereka harus demisioner karena semua rencana kerja dan segala macam sudah disetujui rapat, baru kami ke agenda pemilihan pengurus, setelah pemilihan pengurus kami mengadakan tata tertib dan sebagainya sudah dilaksanakan, tata tertib sudah menyebutkan bahwa pemilihan ini berdasarkan one name one vote;
  - Bahwa tata tertib ini ada pertanyaan atau disetujui, semua peserta setuju tapi ada yang tidak setuju berdasarkan NPP sebagian, akhirnya ricuh semua kami belum sempat voting, musyawarah mufakat dan sebagainya karena sudah ribut sudah tidak bisa dilanjutkan lagi;
  - Bahwa status pengurus yang lama saat itu sudah demisioner kemudian sudah diumumkan oleh pengurus yang lama, kemudian bapak John Kumala selaku wakil dari ini meminta pengurus yang lama selesaikan dulu sampai dengan terbentuknya pengurus yang baru, jadi meminta tolong kepada pengurus yang lama untuk melanjutkan sebelum ada pengurus yang baru mereka sudah ditanya bersedia atau tidak pengurus yang lama membantu sampai dengan terbentuknya pengurus karena kami tidak tahu kapan akan terbentuknya pengurus itu, setelah diumumkan oleh pak John Kumala yang disetujui;
  - Bahwa pak John Kumala meminta ex pengurus yang lama tolong dibantu untuk mengurus segala sesuatu karena apartemen ini harus berjalan sampai dengan terbentuknya pengurus yang baru;
  - Bahwa ada rapat lanjutan setelah tanggal 12 Juli saksi tidak tahu lagi karena sudah mengundurkan diri, setelah selesai akta saksi melihat ini tidak kondusif lagi maka ibu Grace mengajukan pengunduran diri selaku Notaris tanggal 26 Juli;
  - Bahwa menurut saksi ada 5 agenda di dalam rapat yaitu: laporan keuangan, persetujuan rancangan anggaran, rancangan kerja, menyusun anggaran pengelolaan dan pemilihan pengurus;
2. Saksi Hizbulah dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut :

*Halaman 100 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pensiun dari kantor dinas perumahan rakyat dan kawasan pemukiman Provinsi DKI Jakarta;
- Bahwa saksi bekerja sejak tahun 1995 sampai 2019;
- Bahwa jabatan terakhir saksi sebagai staf teknis ahli di bidang perumahan;
- Bahwa tugas saksi adalah membantu kepala seksi regulasi dalam bidang perumahan yang terkait dengan permasalahan-permasalahan rumah susun, melakukan pembinaan dan melakukan edukasi kepada para pengurus periode itu;
- Bahwa tanggal 12 Juli tahun 2018 dimana saksi ditugaskan oleh kepala bidang untuk menghadiri rapat tersebut namun saksi tidak mengikuti pelaksanaan rapat tersebut karena ada tugas lain yang tidak dapat ditinggalkan, namun sebelum pelaksanaan rapat saksi menyampaikan penjelasan terkait dengan tata cara pelaksanaan pemilihan pengurus berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku;
- Bahwa setelah memberikan penjelasan yang terkait dengan tata cara pelaksanaan pemilihan pengurus kemudian saksi kembali ke kantor;
- Bahwa pada tanggal 11 Desember 2018 saudara Melva Nababan menyampaikan surat pengaduan di pendopo Gubernur melalui pelayanan pengaduan masyarakat yang diterima oleh petugas dinas perumahan dan saksi mendapat informasi bahwa ada dokumen pengaduan yang masuk di Balaikota kemudian dokumen itu dibawa ke dinas perumahan, didalam dokumen itu pokok pengaduannya menyampaikan bahwa pada tanggal 12 Agustus 2018 telah terjadi pemilihan pengurus dan pengurus terpilih adalah diketuai oleh Melva Nababan dan juga menginformasikan bahwa ada pemilihan tandingan yang menurutnya dilakukan oleh ex pengurus yaitu oleh saudara Erie Kurniawan Wijaya;
- Bahwa ada dua surat yang masuk pertama dari Melva Nababan tanggal 11 kemudian pada tanggal 26 Desember 2018 ada juga surat yang diajukan oleh pengurus terpilih yaitu saudara Malini Deepak kepada dinas perumahan terkait dengan pelaksanaan pemilihan pengurus yang dilakukan pada tanggal 5 Desember 2018 dimana dinas perumahan juga diundang, yang hadir pada saat itu saksi dan kepala seksi saksi saudara Gani Malon;
- Bahwa karena ada dua surat yang masuk kedalam dinas perumahan maka pada tanggal 20 Januari 2019 dilakukan mediasi para pihak atas permasalahan dualisme kepengurusan tersebut dengan hasil kesimpulan

Halaman 101 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



bahwa dinas perumahan akan melakukan penelitian dokumen-dokumen para pihak yang nantinya akan diberitahukan hasilnya;

- Bahwa sebelum pelaksanaan rapat saksi menyampaikan penjelasan mengenai tata cara terkait pemilihan pengurus khususnya terkait dengan penggunaan hak suara sesuai dengan undang-undang nomor 20 tahun 2011 mengenai rumah susun, bahwa dalam pelaksanaan pemilihan pengurus hak suara yang digunakan adalah one name one vote artinya satu nama pemilik ada satu suara, jadi tidak menggunakan nilai perbandingan proposional;
- Bahwa pada tanggal 30 Januari saudari Melva Nababan mengajukan pengaduan kembali ke Gubernur melalui pelayanan pengaduan di Balai kota kemudian pada tanggal 20 Februari 2019 dinas perumahan melakukan mediasi kembali para pihak untuk mendengarkan penjelasan masing-masing pihak, dari penjelasan itu diketahui bahwa pelaksanaan pemilihan pengurus yang dilakukan oleh Melva Nababan Cs yang diprakarsai oleh saudara Johannes Gunawan dengan mengundang para pemilik dalam pelaksanaan pemilihan pengurus yang mengaku sebagai anggota tim pendamping, hasil mediasi itu tidak ada kesimpulan dan dinas perumahan akan melakukan penelitian kembali dokumen para pihak untuk nanti akan dijawab para pihak tentunya, kemudian pada tanggal 6 September 2019 dinas perumahan menerbitkan surat keputusan tentang pencatatan dan pengesahan susunan pengurus dan susunan pengawas perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun campuran Puri Imperium yang dalam kepengurusannya diketuai oleh saudari Malini Deepak;
- Bahwa surat yang keluar pada tanggal 6 September 2019 hanya SK saja;
- Bahwa proses pelaksanaan pemilihan pengurus yang dilakukan oleh panitia musyawarah perhimpunan penghuni rumah susun Puri Imperium mengacu kepada ketentuan peraturan Permen PUPR nomor 23 tahun 2018 tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dimana didalamnya mengatur tentang tata cara pembentukan perhimpunan dan pelaksanaan pemilihan pengurus serta penggunaan hak suara dan surat kuasa;
- Bahwa terkait dengan hak suara dimana diatur didalam Permenpera ada 4 hak suara yaitu hak suara penghunian, hak suara pengelolaan, hak suara kepemilikan dan hak suara pemilihan pengurus, dimana masing-masing untuk hak suara yang terkait dengan penghunian adalah menggunakan

*Halaman 102 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



one name one vote sedangkan suara yang terkait dengan pengelolaan adalah NPP demikian juga yang terkait dengan hak suara pemilihan itu juga menggunakan NPP, sedangkan pelaksanaan pemilihan pengurus adalah menggunakan one name one vote dimana satu orang pemilik hanya berhak memberikan satu suara sekalipun pemilik memiliki lebih dari satu rusun;

3. Saksi Yohanes Hura dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Puri Imperium dari tahun 2018 sampai sekarang sebagai Security;
- Bahwa saksi digaji oleh outsourcing PT. Ganesha;
- Bahwa PT.Ganesha bekerjasama dengan pihak building management;
- Bahwa terjadi penyegelan seingat saksi pertanggal 20 Agustus 2018;
- Bahwa untuk yang standby berdua itu setelah penyegelan bukan dari bagian kami atau orang luar dan yang menyuruh adalah pak Johannes Gunawan;
- Bahwa setelah penyegelan kemudian orang dari pak Johannes Gunawan langsung masuk menduduki bagian control room, jadi untuk karyawan teknisi yang sebenarnya bertugas di Puri Imperium semuanya dikeluarkan, yang mengisi adalah orang-orang dari pak Johannes Gunawan dan mereka mengisi area tersebut, besoknya tanggal 21 lift mendadak mati total sehingga banyak laporan penghuni karena panik lift mati, waktu itu saksi jaga di lobby, mereka koordinasi dengan security yang ada disitu, kejadian itu berlangsung selama satu jam dan penghuni marah-marah;
- Bahwa mengenai pendingin yang bermasalah seingat saksi chiller atau pendingin yang di lantai 3, karena petugas teknisi di Puri apartemen tidak bisa bekerja jadi untuk pengecekan, untuk penggantian mesin chiller tidak normal mengakibatkan kerusakan mesin chiller;
- Bahwa saksi juga tahu ketika karyawan building management disuruh keluar sehingga berkantor diluar;
- Bahwa ada koordinasi masalah pengrusakkan kunci;
- Bahwa yang menyegel itu adalah Kesia Wahyuningsih Sationo unit 1285;
- Bahwa untuk kerusakan lift pada waktu itu setelah ruang teknisi dipegang oleh anggota pak Johannes Gunawan;
- Bahwa saksi dengar komandan saksi melaporkan mesin chiller yang dilantai 3 mengalami kerusakan karena berjalan 24 jam tanpa diganti, tidak



diganti karena tidak ada teknisi waktu itu karena sudah diduduki ruangnya;

- Bahwa yang menduduki oleh anggota dari pak Johannes Gunawan;
- Bahwa teknisi tidak standby karena mereka dilarang untuk bekerja;
- Bahwa mereka datang setelah penyegelan memasuki ruangan control room yang merupakan ruangan teknisi, teknisi diusir keluar tidak boleh ada yang bekerja;
- Bahwa saksi sebagai anggota sudah melapor ke komandan tapi tidak tahu cara komando mengatasinya;
- Bahwa untuk peneguran sudah kami lakukan salah satunya setiap ada yang masuk harus mengisi buku tamu tapi tidak melaksanakan mereka langsung memaksa masuk;
- Bahwa karena chiller ini mesin pendingin mungkin kepanasan standby 24 jam tidak ada ganti sehingga terjadi kerusakan mati total untuk lift akibatnya penghuni complain;
- Bahwa saksi bertugas di lobby, SOP waktu itu menjaga, menerima keluar masuk barang paket, lalu saksi data kemudian menghubungi penghuni tujuan paket tersebut dan bilamana ada tamu saksi selalu arahkan untuk pengisian buku tamu lalu menahan KTP ditukarkan dengan visitor dan mengarahkan tujuannya kemana, unit berapa dan saksi data;
- Bahwa bilamana ada kejadian seperti itu saksi sebagai keamanan harus lebih aktif duluan untuk memisahkan;
- Bahwa waktu itu saksi melaporkan kepada chief atau pimpinan dan Danru, jadi mereka yang bergerak untuk hal itu, sementara saksi standby kerja di lobby untuk melayani para penghuni;

4. Saksi Victor Alexander J Take dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Puri Imperium April 201 sebagai karyawan PT.Ganesha outsourcing bergerak di bidang Outsourcing security;
- Bahwa saksi menyaksikan penyegelan itu;
- Bahwa pengertian segel disini adalah tidak boleh masuk ;
- Bahwa yang melakukan penempelan yang disebut segel atau tulisan dilarang masuk adalah Ibu Kesia;
- Bahwa lift itu mati sehari setelah penyegelan tanggal 21;
- Bahwa saksi juga mengetahui bahwa para penghuni complain kepada para pekerja tadi, ada kepanikan karena mereka tidak bisa menjemput



anaknya dibawah, ada juga yang tidak bisa mengantar saudaranya yang sedang sakitl

- Bahwa penyegelan tanggal 20 langsung penguasaan control room, tanggal 21 chiller anjlok
- Bahwa control room tidak disegel, direbut secara paksa, diusir semua karyawan teknisi;
- Bahwa selama penyegelan dibuat posko;
- Bahwa saksi atasan pak Yohanes;
- Bahwa seingat saksi selama saksi bertugas tidak pernah mendengar ada penggunaan pistol atau senjata api;
- Bahwa saksi bertugas waktu kejadian 12 Agustus akan diadakan rapat;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat selain mengajukan saksi-saksi tersebut, juga telah mengajukan seorang Ahli Dr. M Ilham Hermawan, SH.MH yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut;

- Bahwa pembentukan P3SRS secara normatif sebetulnya sudah jelas diatur dalam undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun khususnya di lima pasal yang mengatur tentang pembentukan P3SRS pasal 74 tentang kewajiban dari para pemilik untuk membentuk P3SRS, pasal 75 tentang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan dan disitu tercantum tentang kewajiban daripada P3SRS untuk mengurus kepentingan para pemilik yang berkaitan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan, pasal 76 tentang AD/ART, pasal 77 tentang hak anggota dan pasal 78 tentang perintah delegasi, jadi perintah delegasinya itu harusnya kedalam PP tapi dalam prakteknya sejak tahun 2011 sampai beberapa minggu yang lalu belum ada PP nya, akhirnya pemerintah berdasarkan bukan delegasi tapi atribusi karena kewenangannya membentuk Permen 23 yang kemudian mengatur tentang pembentukan P3SRS, tapi pada tanggal 6 kemarin PP nya sudah diundangkan karena menjadi bagian dari undang-undang Cipta Kerja dan hampir seluruh materi muatan yang ada di Permen 23 itu ditarik semuanya menjadi PP Cipta Kerja atas pelaksanaan undang-undang rumah susun jadi sekarang sudah ada PP nya. Didalam Permen 23 itu pembentukan P3SRS hanya dilakukan dengan 2 tahap yang pertama itu adalah tahap persiapan, yang kedua adalah tahap musyawarah. Tahap persiapan itu adalah pertama adalah sosialisasi, kedua adalah proses pendataan dan ketiga pembentukan Pamus, hanya tiga itu dalam tahap persiapan kemudian

*Halaman 105 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



baru dilakukan proses musyawarah, musyawarah itu dipilih pengurus kemudian ada syarat forumnya, ada siapa yang boleh mewakilinya disitu tidak mengatur tentang kuasa tapi mengatur tentang lembaga perwakilan, yang ketiga tentang hak suaranya bagaimana ketika mengambil keputusan yang berkaitan dengan AD/ART dan masalah program kerja daripada pengurus dan bagaimana ketika mengambil keputusan yang berkaitan dengan pembentukan pengurus, yang terakhir adalah syarat forumnya, sebenarnya sederhana yang diatur dalam Permen 23 yang sekarang sudah ditarik menjadi PP 13, kebetulan saya membantu menyusun PP tentang Cipta Kerjanya dan memang kalau Permen 23 sebagai tim dalam pembentukan Permen 23 yang kemudian mengatur tentang P3SRS;

- Bahwa secara esensi proses musyawarahnya sama tapi ada beberapa subtansi yang agak berbeda karena di pasal 75 ayat 1 dirumuskan bahwa pembentukan P3SRS pada pertama kali dilakukan pada masa transisi dan harus difasilitasi oleh pelaku pembangunan, bedanya ada peran pelaku pembangunan ketika pada pembentukan pertama kali yaitu pertama adanya Pamus yang dibentuk oleh pelaku pembangunan berbeda nanti setelah terbentuk P3SRS, yang kedua proses sosialisasi yang dilakukan pelaku pembangunan sebelum dia menjual unit dan sesudah melakukan menjual unit, yang ketiga adalah biaya seluruh biaya musyawarah itu ditanggung oleh pelaku pembangunan tapi kalau untuk tahap pengambilan voting, suara, siapa yang hadir bahkan bagaimana pengambilan keputusannya itu sama, tapi fasilitasi daripada pelaku pembangunan ini yang ada di pasal 75 ayat 1 sudah pernah diuji di Mahkamah Konstitusi yaitu ada putusan nomor 21 tahun 2015 yang menyatakan bahwa makna memfasilitasi ini bukan berarti pelaku pembangunan yang membentuk, dia tidak boleh ikut campur didalam pembentukan, dia hanya memberikan daya upaya dalam bentuk memberi bantuan misalnya konsumsi, mike ruangan dan lain-lain, dan masa transisinya itu hanya 1 tahun tidak boleh dikaitkan dengan jumlah unit yang terjual, kalau dulu sebelum ada putusan MK itu dikaitkan dengan jumlah unit yang terjual artinya kalau satu belum terjual belum boleh dia bentuk P3SRS tapi sekarang Mahkamah Konstitusi memutuskan tidak boleh dikaitkan dengan unit terjual 1 tahun harus terbentuk tapi ada Pamus berbeda ketika sudah terbentuk P3SRS dia tidak lagi dengan frasa musyawarah tapi dengan frasanya adalah rapat tahunan dibentuknya;



- Bahwa agenda musyawarah itu pertama adalah memilih pimpinan sidang itu diatur di pasal 11, yang kedua baru menyusun AD/ART kemudian menyusun program kerja daripada para pengurus berikutnya karena program kerjanya disusun 3 tahunan karena pengurusnya 3 tahun setelah itu baru memilih pengurus dan pengawas, logikanya setelah menyusun program kerja pimpinan sidang terutama pada saat itu seharusnya lanjut kepada pemilihan pengurus dan pegawai. Didalam pasal 11 sudah dirumuskan bahwa tanggung jawab penyelenggaraan musyawarah tersebut ada pada pemimpin musyawarah, seharusnya pimpinan musyawarah yang harus melaksanakan pengurusan tersebut atau kemudian disepakati lain didalam forum yaitu khususnya apabila pengurus berikutnya yang sudah demisioner kemudian karena suatu hal mau diangkat kembali menjadi pengurus sementara maka itu bisa karena mereka mengetahui tentang segala kepengurusan tetapi tetap berbeda dengan tadi yang harus diambil oleh pimpinan sidang secara langsung tapi ini harus melalui voting, mengambil keputusannya harus melibatkan seluruh peserta musyawarah karena asas dari pembentukan musyawarah itu kedaulatannya ada pada pemilik, berbeda dengan undang-undang yang lama kedaulatannya ada pada penghuni dan pemilik tapi setelah undang-undang nomor 20 tahun 2011 menggantikan undang-undang nomor 86 pada saat itu undang-undang nomor 16 kedaulatannya ada pada pemilik, jadi harus dipertanyakan kepada pemilik apakah pengurus berikutnya dapat melanjutkan untuk sementara waktu, tapi kalau itu tidak dipilih maka pemimpin sidang yang harus mengambil tanggung jawab untuk pengurus berikutnya sementara;
- Bahwa pada prinsipnya kedaulatan ada pada peserta musyawarah yang secara normal harusnya pimpinan sidang tadi sudah saya sampaikan, ketika menunjuk pengurus yang sebelumnya saja itu harus melalui musyawarah dari mereka, untuk pengurus berikutnya saja harus musyawarah tapi tadi ahli dengar bahwa ada seseorang menunjuk dirinya itu tidak dimungkinkan, yang kedua secara kelembagaan didalam Permen 23 hanya ada dua yang pertama adalah Pamus yang diatur di pasal 24 di Permen 23 yang kemudian dijabarkan di pasal 456 disana tugas Pamus, yang kedua adalah pimpinan sidang yang diatur dalam pasal 11 dan pasal 12 didalam Permen 23 tidak ada yang namanya disebut lembaga pendamping atau apapun namanya jadi hanya dua itu saja pimpinan

Halaman 107 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



sidang dan panitia musyawarah, ketika pembentukan pertama kali kalau panitia musyawarah itu tentunya;

- Bahwa yang mempunyai tanggung jawab untuk menyelenggarakan musyawarah hanya pimpinan musyawarah itu diatur di pasal 11 dan pasal 12, bahkan secara khusus di Permen yang lama yaitu Permen 15 tahun 2007 salah satu agenda pertama yaitu memilih pimpinan musyawarah tapi di Permen yang baru karena tidak masuk ke dalam agenda tapi masuk ke dalam batang tubuh pertama yang harus dilakukan adalah memilih pimpinan musyawarah kemudian dirumuskan dibawahnya di ayat 2 pasal 16 bahwa pimpinan musyawarah itu mempunyai tanggung jawab untuk melaksanakan musyawarah artinya yang boleh mengundang, mengambil keputusan apapun untuk ke depannya itu adalah pimpinan musyawarah tidak ada lagi lembaga lain yang diatur didalamnya;
- Bahwa didalam pasal 74 ayat 3 dirumuskan bahwa P3SRS diberikan kedudukan sebagai badan hukum menurut undang-undang ini, ketika dia sudah menjadi badan hukum maka dia boleh melakukan kegiatan pengelolaan, boleh membuka rekening dan lain-lain, yang disebut badan hukum diuji sekali lagi di putusan nomor 85 di putusan MK jadi ada beberapa subntansi yang di uji di putusan MK kebetulan saya salah satu ahli disitu dan ahli juga yang merumuskan keterangan pemerintah pada saat itu, jadi didalam putusan MK itu dinyatakan frasa dari pada akan diberikan kedudukan sebagai badan hukum itu adalah domain pemerintah, itu diterjemahkan didalam Permen 23 yang sebelumnya juga sudah diatur didalam Permen 23 harus mendapat pencatatan di catatkan ke pemerintah daerah, jadi akta itu belum jadi badan hukum kalau belum dicatatkan, kalau Permen yang lama yaitu Permen 15 tahun 2007 menggunakan kata didaftarkan tapi kalau dalam Pergub 132 dan 133 kalau khusus DKI itu dicatatkan untuk menjadi dasar pengesahan, ketika sudah dicatatkan maka dia sudah menjadi subjek hukum baru dia boleh melakukan aktifitas itu, tapi kalau akta notaris saja tanpa proses pencatatan tidak boleh, bahkan perlu saya sampaikan pula disini di pasal 28 tentang pencatatan itu tidak mensyaratkan adanya notaris, jadi waktu kami melakukan perdebatan penyusunan Permen 23 kebetulan saya ketua timnya disitu kami menghilangkan peran notaris disitu, tidak perlu jadi esensi subjek hukum itu adalah proses pencatatan ada lagi perdebatan kalau tidak ada peran notaris bagaimana mereka membuat akta maka lahirlah lampiran didalam Permen 23, didalam Permen 23 lahir 3 lampiran,

Halaman 108 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



lampiran pertamanya tentang akta pendiriannya, dicari dibuat bagaimana akta pendiriannya, yang ketiga adalah tentang AD nya yang ketiga lampiran terakhir adalah tentang ARTnya artinya ketika mereka musyawarah bisa saja mereka membuat akta tersendiri kemudian mereka catatkan itu adalah prinsip yang ada didalam Permen 23 tapi masing-masing daerah mengatur ada sesuatu yang berbeda seperti didalam Pergub 133 ada peran dulu notaris didalamnya, penting adanya pencatatan tersebut yang mengukur dan melahirkan keputusan daripada Gubernur untuk pengesahan badan hukumnya dan melahirkan satu lagi keputusan Gubernur untuk pencatatan daripada pengurusnya;

- Bahwa dilakukan pencatatan dan disahkan oleh pemerintah daerah, kalau Jakarta khusus ke Provinsi tapi kalau Kabupaten Kota itu kepada Kota atau Kabupatennya dicatatkannya disana, khususnya di Dinas Perumahan nanti chekingnya Gubernur yang akan melakukan proses tersebut, itu proses badan hukumnya, jadi tidak serta merta ketika sudah ada akta kemudian menjadi badan hukum;
- Bahwa sepanjang belum ada pengesahan itu belum ada badan hukumnya artinya dia tidak boleh melakukan perbuatan, kalau perbuatan dia selaku badan hukum diberikan kewenangannya itu oleh pasal 75 ayat 3 P3SRS mempunyai kewajiban untuk mengurus kepentingan para pemilik yang berkaitan dengan pengelolaan benda bersama tanah bersama, bagian bersama, penghunian dan kepemilikan kalau sudah jadi badan hukum, tapi kalau dia belum menjadi badan hukum berarti ketika dia melakukan suatu perbuatan adalah tanggung jawab pribadi dia;
- Bahwa didalam undang-undang ketika kemudian pimpinan sidang mengundurkan diri harus RULB (Rapat Umum Luar Biasa) dua pertiga dari keputusan mengumpulkan tanda tangan dan bersurat kepada pimpinan sidang bukan kepada pengurus demisioner itu diatur dalam AD/ART, ketika pimpinan sidang dalam dua kali tidak menyelenggarakan musyawarah maka dia bisa mengambil alih untuk melakukan musyawarah kecuali ada keputusan hukum yang lainnya, misalnya saya tadi mendengar cerita ada keputusan pengadilan itu harus diikuti tapi izinnnya harus ada RULB didalamnya, dia tidak bisa membentuk namanya pendamping jadi harus RULB;
- Bahwa RULB itu disuratkan kepada pimpinan musyawarah, kemudian pimpinan musyawarah tidak mengindahkan kemudian para pemilik ini

*Halaman 109 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



dapat melakukan musyawarah untuk memilih pimpinan sidang berikutnya, tidak bisa tiba-tiba menunjuk diri sebagai tim pendamping;

- Bahwa untuk menentukan RULB dua pertiga sesudahnya, ketika musyawarah deadlock kemudian limit kita harus minta pertanggung jawaban dulu kepada pimpinan sidang itu bersurat dua pertiga kemudian didalam undang-undang ketika dua kali dia tidak mengindahkan maka diselenggarakan musyawarah, dalam musyawarah berkumpul semuanya baru dipilih disitu siapa yang menjadi pengurus;
- Bahwa perdebatan antara pemerintah dengan pihak pelaku pembangunan mengenai pasal 77 ayat 1 dan ayat 2 berkaitan munculnya Permen nomor 15 tahun 2005, jadi menurut pemerintah itu ada di pasal 77 ayat 2 one name one vote sedangkan menurut pelaku pembangunan adalah pasal 77 ayat 1 itu perdebatan yang kemudian dibawa ke MK, saya menjelaskan putusan itu menurut pemerintah karena pelaku pembangunan tidak mau menuruti apa yang ada didalam Permen nomor 6 tahun 2005, dia maunya ke Kepmen yang lama yang sebenarnya Kepmen itu sudah tidak lagi sesuai dengan undang-undang nomor 20 dia tidak mau tunduk akhirnya terjadi perdebatan, pendapat saya pribadi secara akademik itu tunduknya ke pasal 74 bukan pasal 77, karena pasal 77 adalah hak anggota. Kalau saya berpendapat itu pasal 74 karena didalam naskah akademiknya ketika merumuskan pasal 74 jelas mencantumkan one name one vote, ketika pertama kali membentuk P3SRS belum ada anggota maka yang hidup adalah pasal 74 ketika pertama kali, pasal 74 itu adalah one name one vote, yang saya bahas adalah perdebatan yang ada di pemerintah dengan pelaku pembangunan, maka ketika muncul putusan MK pemerintah akan mengatakan bahwa pembentukannya harus berdasarkan one name one vote diatur di pasal 74 ayat 2, kalau saya mengacunya kepada pasal 77 ayat 2, kalau ahli tetap pasal 74 itupun one name one vote haknya para pemilik dan itu yang kemudian diiyakan oleh Mahkamah Agung yang mengatakan bahwa pembentukan P3SRS tidak berkaitan dengan pasal 77 ayat 1 sudah jelas itu pendapat ahli sama dengan Mahkamah Agung;
- Bahwa menguji pasal 19 dari Permen 23 terhadap batu ujinya adalah pasal 77 ayat 1, dia menginginkan pasal 19 di Permen diubah menjadi NPP, Mahkamah Agung mengatakan tidak tepat ketika mengkaitkan pembentukan P3SRS itu dengan pasal 77 ayat 1, itu putusan Mahkamah Agung one name one vote itu sudah tepat supaya tidak terjadi monopoli daripada kekuasaan;

*Halaman 110 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



Menimbang, bahwa atas keterangan Para Saksi dan pendapat Ahli tersebut, kuasa hukum Para Penggugat maupun kuasa hukum Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat-V dan Tergugat-VI telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Ir. Joanes Gunawan diberi tanda Bukti T. I. V & VI-1
2. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Melva Nababan Sulvivan; diberi tanda Bukti T. I. V & VI-2
3. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Faisal Gunawan; diberi tanda Bukti T. I. V & VI-3
4. Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, Tertanggal 07 Desember 2001. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-4
5. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, Tertanggal 7 Desember 2001. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-5
6. Surat No : 02/EW/PPPI/IV/2015 tanggal 24 April 2015 Perihal Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Puri Imperium (PPPI) Periode 2012-2015, yang demisioner dan tidak kepengurusan pada PPPI. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-6
7. Surat Undangan Kedua Rapat Umum Tahunan Ke -X (Lanjutan Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, Tertanggal 02 Juli 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-7
8. Surat Undangan Rapat Umum Tahunan ke-X Kedua Lanjutan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, Ref. No. 16/PPPI/VII/18 Tertanggal 10 Juli 2018, dengan tiga agenda utama : Rencana Kerja dan Anggaran Tahun 2018, diberi tanda Bukti T. I. V & VI-8
9. Surat Kuasa Dr. Ir. Agus Mulyanto kepada Penerima Kuasa Kezia Wahjuningsih Satyono. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-9
10. Surat No : 18/BM/VII/18 tanggal 14 Juli 2018 Perihal : Surat Laporan Rapat Umum Tahunan Ke -X Puri Imperium tanggal 09 Juli 2018 dan 12 Juli 2018 yang ditandatangani oleh DIAH AFRIANI selaku Building Manager pada Apartemen Puri Imperium diberi tanda

Halaman 111 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Bukti T. I. V & VI-10

11. Akta No. 07 Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Rapat Lanjutan) PPRSC Puri Imperium, oleh Notaris Ny. GRACE SUPENA SUNDAH, SH, Tertanggal 12 Juli 2018. (Asli Ada Pada Notaris) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-11

12. Surat kepada Bapak ERI KURNIAWAN WIDJAYA (PENGGUGAT-VI KONVENSI / TERGUGAT - JVI REKONVENSI) Ketua PPPI 2015-2018 oleh Tim Pendamping Tertanggal 18 Juli 2018, Yang ditandatangani oleh Tergugat - I, Sdr. John Kumala dan Sdr. Isnaeni Achdiat Tergugat - III. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-12

13. Surat Undangan Rapat Umum Tahunan ke - X (Lanjutan Keempat)

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, Tertanggal 06 Agustus 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-13

14. Daftar Hadir Rapat Umum Perhimpunan Pemilik Penghuni Puri Imperium, Tertanggal 12 Agustus 2018, diberi tanda Bukti T. I. V & VI-14

15. Foto Rapat Umum Ke-X (Lanjutan Keempat) Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, pada tanggal 12 Agustus 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-15

16. Notulen Rapat Tahunan ke - X (Lanjutan Keempat) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium. (Copy yang Dilegalisir) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-16

17. Akta Notaris No. 66 Tentang : Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan ke - X (Lanjutan Keempat) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, oleh Notaris H. ZAINUDDIN, SH Tertanggal 15 Agustus 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-17

18. Surat No. 001/ADM/VIII/2018 Perihal : Penyerahan Tugas selaku Building Manager kepada Pengurus PP-Puri Imperium Periode 2018-2021, pada Tertanggal 16 Agustus 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-18

19. Surat No. 005/ADM/VIII/2018 Perihal Pemberitahuan mengenai terbentuknya Pengurus Baru Periode 2018-2021 pada Dinas Perhimpunan Perumahan DKI Jakarta. Penghuni Puri Imperium Apartemen, Tertanggal 15 Agustus 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-19

20. Surat Nomor 053/ADM/DC/2018 Perihal : Pengaduan Tata Cara Pemilihan Pengurus Perhimpunan Rumah Susun /Apartemen kepada Ombudsman RI, tertanggal 14 September 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-20

*Halaman 112 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Putusan Perkara Perdata Nomor: 588/Pdt.G/2018/PN .Jkt.Sel., tanggal 18 September 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-21
22. Surat No. 076/ADM/XI/2018 Perihal: Surat Undangan dari yang menamakan dirinya sebagai Panitia Musyawarah Pemilihan Pengurus PPPI (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium), tanggal 19 November 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-22
23. Surat No. 008/PANMUS/XI/I Perihal: Undangan Rapat Umum Tahunan ke – XI Kedua Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, tanggal 23 November 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-23
24. Surat No.069/ADM/X/2018 Perihal : Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.588/Pdt.G/2018/Pn.Jkt. Sel, tertanggal 08 Oktober 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-24
25. Surat Ombudsman RI Perwakilan Jakarta Raya Nomor: SRT 0479/PW34.28/02 36.2018/X/2018. Perihal: Penutupan Laporan, Tertanggal 31 Oktober 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-25
26. Akta No. 04, Berita Acara Rapat Sosialisasi Pengurusan Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium (PPPI), oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, SH, Tertanggal 02 Maret 2016. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-26
27. Putusan Perkara Perdata No. 592/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. Di Pengadilan Negeri diberi tanda Bukti T. I. V & VI-27
28. Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 85/PUU-XIII/2015, Putusan dalam perkara Pengujian Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-28
29. Berita Acara Permintaan Keterangan, OMBUDSMAN RI Perwakilan Jakarta Raya, Tertanggal 19 Februari 2020, diberi tanda Bukti T. I. V & VI-29
30. Surat Pengunduran Diri Notaris Grace Supena Sundah, SH Sebagai Notaris Pembuat Akta Berita Acara Rapat, tanggal 26 Juli 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI- 30
31. Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 2 Tahun 2019 Tentang Berita Acara Hasil Pemeriksaan Notaris, tanggal 1 Maret 2019. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-31
32. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : LG 37A Periode

Halaman 113 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulan Januari 2019 Periode Bulan Desember 2019 Milik Tergugat – V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-32

33. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : LG 37B Periode Bulan Januari 2019 sampai dengan Periode Bulan Desember 2019 Milik Tergugat - V (MELVA NABABAN SULVIVAN). diberi tanda Bukti T. I. V & VI-33

34. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : LG 36 Periode Bulan Januari 2019 sampai dengan Bulan Desember 2019 Milik Tergugat - V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-34

35. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 2G06 Periode Bulan Januari 2019 sampai dengan Periode Bulan Desember 2019 Milik Tergugat – V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-35

36. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 2G21 Periode Bulan Januari 2019 sampai dengan Periode Bulan Desember 2019 Milik Tergugat – V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-36

37. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 2G22 Periode Bulan Januari 2019 sampai dengan Periode Bulan Desember 2019 Milik Tergugat – V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-37

38. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 1065 Periode Bulan Januari 2019 sampai dengan Periode Bulan Desember 2019 Milik Tergugat - V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-38

39. *Maintenance Building dan Sinking Fund* Unit : LG 37A Periode Bulan Januari sampai dengan Periode Bulan Oktober 2020 Milik Tergugat – V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-39

40. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : LG 37B Periode Bulan Januari 2020 sampai dengan Periode Bulan Oktober 2020 Milik Tergugat - V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-40

41. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : LG 36 Periode Bulan Januari 2020 sampai dengan Periode Bulan Oktober 2020 Milik Tergugat-V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-41

42. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 2G06 Periode

Halaman 114 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Bulan Januari 2020 sampai dengan Periode Bulan Oktober 2020 Milik Tergugat – V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-42

43. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 2G21 Periode Bulan Januari 2020 sampai dengan Periode Bulan Oktober 2020 Milik Tergugat - V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-43

44. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 2G22 Periode Bulan Januari 2020 sampai dengan Periode Bulan Oktober 2020 Milik Tergugat-V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-44

45. Maintenance Building dan Sinking Fund Unit : 1065 Periode Bulan Januari 2020 sampai dengan Periode Bulan Oktober 2020 Milik Tergugat - V (MELVA NABABAN SULVIVAN) diberi tanda Bukti T. I. V & VI-45

46. Perjanjian Sewa antara MELVA NABABAN dengan PT ADICIPTA WIDYA CAPITAL CHRISTIEN WELSSY, Tanggal 07 Maret 2014. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-46

47. Perjanjian Sewa antara MELVA NABABAN dengan BAMBANG SISWANTO (PT DESIGN JAYA INDONESIA tertanggal 15 April 2015 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-47

48. Perjanjian Sewa antara MELVA NABABAN dengan IR. IRWI INDIASTUTI T (PT PIKA) tertanggal 27 Juni 2016 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-48

49. Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/2655/IX/2020/Ditreskrimum. (SP3) POLDA METRO JAYA. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-49

50. Surat Dari Bank BCA Perihal tanggapan Surat Nomor : 006/ADM. /VIII/2P18/ dan 023/ADM/VIII/2018 pada tanggal 30 Agustus 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-50

51. Surat dari Osana International Perihal Tanggapan terhadap Surat Building Manager tertanggal 14 Juli 2018 pada tanggal 16 Juli 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-51

52. Bukti Pembayaran untuk Teknisi Charge tanggal 25 Agustus 2018 Pukul 21 : 00-07 : 00 WIB diterima oleh Taufik, tanggal 28 Agustus 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-52

53. Bukti Pembayaran untuk Teknisi Charge tanggal 25 Agustus 2018 Pukul 21:00 - 07:00 WIB diterima oleh Mahes, tanggal 28 Agustus 2018

Halaman 115 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



diberi tanda Bukti T. I. V & VI- 53

54. Bukti Pembayaran untuk Gaji bulan Agustus 2018 Wawan Setiawan selaku Teknisi Sipil PPPI, tanggal 28 Agustus 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-54

55. Bukti Pembayaran untuk Gaji bulan Agustus 2018 M. Bosar Hendrik Gunanto selaku Engineering PPPI, tanggal 28 Agustus 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI- 55

56. Bukti Pembayaran untuk Gaji bulan September 2018 Yudi Ardiwidya selaku Chief Engineer PPPI, tanggal 28 September 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-56

57. Invoice No : 024/INV/BPN/IX/2018 perihal Pembayaran 50% atas Pekerjaan Jasa Penyedia Tenaga Kerja Keamanan Anggota Security dari PT. Berlian Pratama Nusantara yang ditempatkan di wilayah Perhimpunan Penghuni Puri Imperium yang telah dikerjakan pada September 2018, tanggal 28 September 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-57

58. Bukti Pembayaran untuk Tagihan Air bulan Juli 2018 sejumlah Rp. 114.541.172,- pada tanggal 04 September 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-58

59. Bukti Pembayaran untuk Tagihan Air bulan Agustus 2018 sejumlah Rp. 114.528.322,- pada tanggal 08 Oktober 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-59

60. Bukti Pembayaran untuk Tagihan Air bulan September 2018 sejumlah Rp. 111.930.772,- pada tanggal 15 Oktober 2018, diberi tanda Bukti T. I. V & VI-60

61. Bukti Pembayaran untuk Tagihan Air bulan Oktober 2018 sejumlah Rp. 88.612.872,- pada tanggal 24 November 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-61

62. Bukti Pembayaran untuk Tagihan Air bulan November 2018 sejumlah Rp. 98.527.372,- pada tanggal 26 Desember 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI- 62

63. Bukti Pembayaran untuk Tagihan Air bulan Desember 2018 sejumlah Rp. 113.499.522,- pada tanggal 24 Januari 2019. diberi tanda Bukti T. I. V & VI- 63

64. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ("SHMSRS") Nomor: 530/XV/B diterbitkan oleh BPN Kodya Jakarta Selatan pada tanggal 30 November 2000. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-64

65. Surat Kuasa Khusus ("SKK") atas nama Pemberi Kuasa Malini

*Halaman 116 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Deepak Topandasani dan Penerima Kuasa Deka Saputra Saragih untuk menghadiri Undangan Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan Keempat) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, tanggal 10 Agustus 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-65

66. Surat Kuasa Khusus ("SKK") atas nama Pemberi Kuasa Ir. Adiwarnita Adinegoro dan Penerima Kuasa Romualdo Benedikto Phiros Kotan untuk menghadiri Undangan Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan Keempat) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, tanggal 11 Agustus 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-66

67. Surat No. 008/ADM/VHI/2018 Perihal: Rekening Milik Perhimpunan Penghuni Puri Imperium Tertanggal 20 Agustus 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-67

68. Surat No. 030/ADM/VIII/2018, Perihal: Perubahan Specimen Rekening Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, tertanggal 30 Agustus 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-68

69. Surat No. 072/ADM/EK/2018, Perihal: Rekening No. 008800151550 atas nama PPPI, tertanggal 15 Oktober 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-69

70. Surat No. 050/ADM/IX/2018 Perihal: Pengumuman Tagihan PLN, tertanggal 12 September 2018. diberi tanda Bukti T. I. V & VI-70

71. Surat No. 063/ADM/IX/2018, Perihal: Rekening Bank atas nama Pengurus Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, tertanggal 24 September 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-71

72. Surat No. 006/ADM/VIII/2018 Perihal: Perubahan Specimen Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, tertanggal 16 Agustus 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-72

73. Bukti Email Teguh Purnama selaku Divisi ACR terkait Laporan Chillers-PT Jaya Teknik Indonesia diberi tanda Bukti T. I. V & VI-73

74. Surat No. 179/CMJ/Q/IX/18 Perihal: Penawaran Perbaikan dan Equipment Fire Alarm System – Puri Imperium, tertanggal 03 September 2018 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-74

75. Surat No. 081/CMJ/Q/IV/12 Perihal: Penawaran General Inspection Simplex Fire Alarm System Puri Imperium tertanggal 09 April 2012 diberi tanda Bukti T. I. V & VI-75 ;

76. Akta No. 02 Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) ke XIII Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Campuran Apartemen Puri Imperium oleh Notaris Mahendra

Halaman 117 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Adinegara, S. H., M.Kn Tertanggal 02 Desember 2019. diberi tanda Bukti T.

I. V & VI-76

77. Service Cash Unit : 2153 atas nama Hetty Budhihardja Milik Isteri Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi diberi tanda Bukti T.

I - 1

78. Kartu Tanda Anggota Ikatan Nasional Konsultan Indonesia (INKINDO) (NATIONAL ASSOCIATION OF INDONESIA CONSULTANTS) atas nama Tergugat Konvensi / Penggugat-1 Rekonvensi

-1, Ir. Joanes Gunawan dengan nomor keanggotaan : 10474/P/2116.DKI, berstatus PENUH. diberi tanda Bukti T. I-2

79. Pedoman Standar Minimal Tahun 2019 Ikatan Nasional Konsultan Indonesia diberi tanda Bukti T. I-3

80. *Lease Agreement* Puri Imperium Apartment antara Ir. Joanes Gunawan dan Mr. Michel Bergerot. diberi tanda Bukti T. I – 4

81. Harga Sewa Unit Apartemen di Puri Imperium Kuningan seluas : 120 m<sup>2</sup> diberi tanda Bukti T. I-5

82. Surat Tanggal 23 November 2018, Perihal Undangan Rapat Umum Tahunan Ke - XI Kedua Perhimpunan Penghuni Puri Imperium yang ditandatangani oleh Penggugat - 19 dan Penggugat - 5 Konvensi atau Tergugat - 19 dan Terggugat - 5 Rekonvensi. Diberi tanda Bukti T. I.V, VI – 77

83. Surat Undangan Tertanggal 15 Oktober 2019, Perihal Undangan Penjelasan Permasalahan Chiller yang ditandatangani oleh Diah Afriani selaku Building Manager. Diberi tanda Bukti T. I.V, VI – 78

84. Surat Tanggal 03 Oktober 2019, perihal Pembersihan Kaca pada Tower A dan B di Apartemen Puri Imperium. Diberi tanda Bukti T. I.V, VI – 79

85. Surat Tanggal 12 Februari 2019 Perihal Kebocoran Pipa Utama Air Limbah dan Pemberhentian sementara pasokan air bersih pada hari Senin 11 Februari 2019, Diberi tanda Bukti T. I.V, VI - 80 ;

86. Surat Tanggal 02 November 2019, perihal Kebakaran di Salah Satu Unit Apartemen. Diberi tanda Bukti T. I.V, VI – 81

Halaman 118 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

87. Bukti Foto Bekas Kebarakan pada Unit 2155 Apartemen Puri Imperium Diberi tanda Bukti T. I.V, VI -82
88. Setrifikat Keselamatan Kebakaran Nomor : 6515/-1.784.22, Tertanggal 24 November 2014. Diberi tanda Bukti T. I.V, VI – 83
89. Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : LP/1571/KVIII/2018/PMJ/RESTRO JAKSEL, Tanggal 27 Agustus 2018 Diberi tanda Bukti T. I.V, VI -84
90. Bukti berupa Foto -Foto Penolakan Serah Terima Jabatan dari Pengurus Terpilih pada Rapat Umum Tahunan Lanjutan ke - IV pada tanggal 12 Agustus 2018 Diberi tanda Bukti T. I.V, VI – 85
91. Bukti Screenshot Pesan -pesan Whatsapp dari Manajemen Jaya Kencana kepada bagian Adminitrasi Tergugat 1 Konvensi atau Penggugat Rekonvensi. Diberi tanda Bukti T. I.V, VI -86
92. Bukti dalam bentuk Video (USB) mengenai Pernyataan Sdr. Maskuri. Diberi tanda Bukti T. I.V, VI -87
93. Bukti dalam bentuk Videp (USB) Diberi tanda Bukti T. I.V, VI -88

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Para Tergugat I, V dan VI untuk membuktikan dalil gugatannya selain mengajukan surat bukti tersebut diatas juga mengajukan satu orang saksi sebagai berikut:

Saksi Nata Priawan Widhagdo, dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi memiliki unit di 242 Apartemen Imperium sekitar tahun 2011;
- Bahwa selama saksi tinggal di sana, ada pengurus bernama pak Bambang, pak Agus, kemudian tahun 2015 ada pak Yerin;
- Bahwa selama kepengurusan pak Agus dan pak Bambang, saksi selalu diundang tiap tahun;
- Bahwa sepengetahuan saksi rapat-rapat tahunan sejak tahun 2015 sampai tahun 2018, langsung pertiga tahun;
- Bahwa pada rapat umum tanggal 12 Juli 2018 saksi hadir;
- Bahwa sebelum kepengurusan tahun 2015, metodenya MPP;
- Bahwa seingat saksi saat lift mati, masih ada lift barang yang berfungsi;
- Bahwa kerusakan lift rusaknya tahun 2018, penyebab rusaknya saksi tidak tahu;

Halaman 119 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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 bentuk penyegelan yang saksi lihat ada tempelan semacam kertas atau plastik di pintu dan kusen dan bertuliskan bahwa jika penghuni memerlukan sesuatu bisa menghubungi nomor yang tertera di situ;
- Bahwa yang hadir pada rapat tanggal 12 Agustus itu sebagian besar pemilik;
- Bahwa hasil dari rapat tanggal 12 Agustus tersebut seingat saksi adanya pengurus baru dan yang menjadi ketua pengurus ibu Melva;
- Bahwa saksi pernah melakukan pembayaran kepada pengurus baru;
- Bahwa saksi hadir dalam rapat tanggal 9 Juli 2018;
- Bahwa terkait peristiwa penyegelan, saksi mengalami hambatan dalam membayar PLN atau PDAM dan jadi harus bayar kedua pengurus;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Bukti TIII - 1 : Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 91/Pdt.G/2015/ PN-Sim tertanggal 22 September 2016;
2. Bukti T III - 2 : Surat tertanggal 6 Agustus 2018;
3. Bukti T III - 3 : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 570/1971 G tanggal 12 Oktober 1973, yang dikutip dari Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia yang dihimpun oleh Rasjim Wiraatmadja, S.H, Frida Widjaja, S.H dan Davy Tasman, S.H, penerbit Kantor Advokat Rasjim Wiraatmaja, Jakarta, 2001, hal 57;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III untuk membuktikan dalil bantahannya selain mengajukan surat bukti tersebut diatas, tidak mengajukan saksi-saksi atau Ahli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. BUKTI T- IV. 1 : Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 120 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Pengadilan dalam Pasal 6 ayat (1), (3), dan (4), jo. Pasal 7 ayat (2) huruf a dan b, jo. Pasal 22 ayat (1);

2. BUKTI T-IV.2 : Lampiran I Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional No: 06/KPTS/BPK4N/1995, Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, halaman 4 bagian Rapat Pendirian poin 2;
3. BUKTI T- IV. 3 : Surat Kuasa Khusus, tanggal 12 Agustus 2018, dengan Pemberi Kuasa yakni, Bapak Dr. Ir. Agus Mulyanto, selaku Ketua Rapat Umum Tahunan ke - X (lanjutan ke - IV) Perhimpunan Penghuni Puri Imperium, tanggal 12 Agustus 2018, dengan Penerima Kuasa yakni, Kezia Wahjuningsih Satyono;
4. BUKTI T- IV. 4 : Buku Karangan M. Yahya Harahap, S.H., berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", penerbit Sinar Grafika tahun 2005, halaman 2;
5. BUKTI T- IV. 5 : Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan ke X (lanjutan ke IV) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium No. 66, tanggal 15 Agustus 2018, yang dibuat dihadapan H. Zainuddin, S.H., Notaris di Jakarta;
6. BUKTI T- IV. 6 : Notulen Rapat Umum Tahunan ke X (lanjutan ke IV) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, tanggal 12 Agustus 2018;
7. BUKTI T- IV.7a : Surat Nomor : B/16061/IX/Res.1.9/2020/Ditreskrimum, tgl. 20 September 2020 perihal Pemberitahuan penghentian penyidikan a.n. pelapor NAVIN WASHI DEEPCHAND;

Halaman 121 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

8. BUKTI T- IV. 7b : Surat Ketetapan No. S.tap / 2655 / IX / 2020 / Ditreskrimum, tgl. 24 September 2020 tentang Penghentian Penyidikan Perkara dengan Laporan Polisi No. LP / 4408 / VIII / 2018 / PMJ / Ditreskrimum, tanggal 20 Agustus 2018;
9. BUKTI T- IV. 8a : Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni rumah susun campuran Puri Imperium, tanggal 7 Desember 2001, Pasal 16 ayat (3);
10. BUKTI T- IV. 8b : Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan Penghuni rumah susun campuran Puri Imperium, tanggal 7 Desember 2001, serta Pasal 28 ayat (2);
11. BUKTI T- IV. 9a : Undangan Rapat Umum Tahunan ke X ( Rapat Ke 1) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, No. 13/PPPI/V/18, tanggal 25 Mei 2018, perihal undangan Rapat tahunan ke X yang akan diadakan pada, Senin, 9 Juni 2018;
12. BUKTI T- IV. 9b : Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran, Puri Imperium, Nomor 04, tanggal 09 Juni 2018;
13. BUKTI T- IV. 9c : Undangan Kedua Rapat Umum Tahunan ke X Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, Ref. No. 15/PPPI/VII/18, tanggal 2 Juli 2018, sehubungan dengan Rapat Tahunan ke X yang akan diadakan pada Senin, 9 Juli 2018;
14. BUKTI T- IV. 9d : Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Rapat Kedua) "PPRSC Puri Imperium" No. 02, tanggal 09 Juli 2018;
15. BUKTI T- IV. 9e : Undangan Rapat Umum Tahunan ke X kedua lanjutan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, Ref. No. 16/PPPI/VII/18, tanggal 10 Juli 2018, sehubungan dengan Rapat umum tahunan ke X kedua yang akan diadakan pada Kamis, 12 Juli 2018;
16. BUKTI T- IV. 9f : Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Rapat Lanjutan), PPRSC, "Puri Imperium", Nomor 07, tanggal 12 Juli 2018;

Halaman 122 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

17. BUKTI T- IV. 9g : Undangan Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan Keempat) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Puri Imperium, tertanggal 6 Agustus 2018 sehubungan dengan agenda Rapat Umum Tahunan ke X Lanjutan Keempat, yang akan dilaksanakan pada Minggu, 12 Agustus 2016;
18. BUKTI T- IV.10 : Undang – Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Penghunian Rumah Susun, Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2);
19. BUKTI T- IV.11 : Buku Karangan Dr. Rosa Agustina, S.H., LL.M., yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum”, penerbit Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2003, halaman 117;
20. BUKTI T- IV.12 : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 340K/Sip/1971, yang dikutip dari buku A.T. Hamid SH, berjudul “Kamus Yurisprudensi dan Beberapa Pengertian Tentang Hukum (acara) Perdata”, penerbit Bina Ilmu, Surabaya, 1984, halaman 216;
21. BUKTI T- IV.13 : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971, yang dikutip dari Buku M. Ali Boediarso SH., berjudul “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung: Hukum Acara Perdata: Masa Setengah Abad”, penerbit Swara Justitia, 2005, hal. 26;
22. BUKTI T- IV.14 : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971, tanggal 18 Desember 1971, yang dikutip dari Buku M. Ali Boediarso SH., berjudul “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung: Hukum Acara Perdata: Masa Setengah Abad”, penerbit Swara Justitia, 2005, hal. 29;
23. BUKTI T- IV.15 : Affidavit Ahli yang bernama Dr. Samuel M.P. Hutabarat, S.H., M.Hum;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat IV untuk membuktikan dalil bantahannya selain mengajukan surat bukti tersebut di atas, Tergugat IV tidak mengajukan saksi akan tetapi mengajukan seorang Ahli Dr Samuel M.P.

Halaman 123 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Hutabarat, S.H., M.H yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut ;

- Bahwa ketika berbicara tentang pemberian kuasa maka harus dilihat dulu definisi atau makna dari pemberian kuasa itu, di 1792 KUHPdata lebih menekankan pada seseorang yang memberikan kekuasaan pada orang lain untuk melakukan satu tindakan atau perbuatan tertentu. Kalau pertanyaannya bahwa siapa yang bertanggungjawab terhadap proses pemberian kuasa, maka yang bertanggung jawab adalah pemberi kuasanya.karena penerima kuasa hanya menjalankan delegasi dari pemberi kuasa;
- Bahwa oleh karena penerima kuasa sudah melaksanakan tugas sesuai dengan surat kuasa yang diberikan maka segala akibat atau resiko akan ditanggung oleh pemberi kuasa, catatannya adalah bahwa penerima kuasa sudah menjalankan tugas sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi kuasa;
- Bahwa untuk saat sekarang ini siapapun bisa menggugat tapi harus ada dasarnya untuk menggugat. Kalau menurut ahli kalau penerima kuasa sudah melakukan tugas sesuai dengan yang diberikan penerima kuasa, maka tidak tepat untuk digugat;
- Bahwa dalam hal penerima kuasa melakukan sesuatu berdasarkan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa. Kemudian pemberi kuasanya siapa. Kalau ini dikaitkan dengan rapat maka apakah rapat menunjuk seseorang atau menyepakati untuk menjadi pemimpin rapat, kalau memang disepakati oleh anggota rapat maka ini adalah pelimpahan kewenangan dari anggota rapat kepada pemimpin atau ketua rapat tadi. Kemudian ketika bicara tentang pemberian kuasa maka penerima kuasa tadi apakah menerima kuasa dari pimpinan atau ketua rapat. Jika dia menerima kuasa dari pemimpin rapat maka secara tidak langsung tadi penerima kuasa menjalankan tugas atau kewenangan yang diterima oleh ketua rapat dan dilimpahkan kepada penerima kuasa. Jadi tidak langsung dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa tapi melalui pemimpin atau ketua rapat;
- Bahwa secara garis besar pembentukan P3SRS diatur di pasal 74 yaitu wajib membentuk perhimpunannya lalu mengenai proses pergantian atau pemilihan dan memutuskan hal-hal lain di atur di pasal 77 di Undang-undang nomor 20 tahun 2011;

*Halaman 124 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pasal 74 bicara mewajibkan membentuk P3SRS tapi dalam proses hak-hak lainnya kepentingan memutuskan hal-hal mengenai pengelolaan, kepemilikan diatur di pasal 77. Jadi pasal 74 tidak bicara mengenai proses pemilihan kepengurusan;
- Bahwa kalau pengurus yang lama sudah demisioner atau sudah tidak bertanggungjawab lagi maka untuk rapat ketiga tidak ada kepengurusan maka apa yang menginisiasi rapat tadi harus dilihat konsepnya bahwa ini adalah rapat anggota maka ada kedaulatan anggota maka dalam hal ini keinginan anggota yang harus diakomodir sehingga kalau anggota menginginkan adanya rapat untuk melanjutkan proses pemilihan pengurus tadi maka dipersilahkan karena itu adalah kewenangan anggota yang memegang kedaulatan tertinggi terhadap P3SRS;
- Bahwa P3SRS itu adalah badan hukum dan diwakili pengurus ada disitu baik untuk di dalam maupun di luar Pengadilan. Kalau kita mengikuti konsep berpikir seperti itu maka yang bertanggungjawab terhadap operasional dan segala sesuatu yang ada di P3SRS adalah pengurusnya dan ketika tidak ada pengurus di P3SRS maka akan mempersulit kelanjutan pengelolaan dari apartemen itu sehingga ini bisa menimbulkan ketidakpastian diantara penghuni dan diantara para anggota dari P3SRS tadi;
- Bahwa apartemen ada kepengurusan P3SRS dimana ada pengurus yang mewakili anggota maka pengurus P3SRS yang harus meminta pertanggungjawaban kepada pelaku yang membuat kerusakan;
- Bahwa dilihat dari konteks perdatanya, apakah timbul kerugian bagi karyawan itu, kalau karyawan itu bisa membuktikan adanya kerugian maka dia bisa menuntut, mungkin kedalam konteks perbuatan melawan hukum tapi kalau tidak ada kerugian dari karyawan tadi, maka yang berhak menuntut kerugian itu adalah pengurus;
- Bahwa terkait akta yang belum disahkan melihatnya ada dua sisi, dari sisi materil dan formal, kalau dari sisi materil jika sudah disepakati dalam rapat umum itu sendiri maka itu menjadi satu keputusan yang mengikat bagi para pihak, tapi ketika materil ini mensyaratkan harus di daftarkan ke Menkumham misalnya, maka yang jalan adalah formalnya, jadi keabsahannya mau dilihat dari mana, dari materil atau formal;
- Bahwa karena belum terpenuhi unsur formalnya, dan masih terikat pada materil maka yang bertanggung jawab adalah masing-masing individunya yang menjalankan di situ;

Halaman 125 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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 terkait adanya Anggaran Dasar, kemudian setelah berjalan ada ketentuan baru, ada tiga hal, pertama biasanya di ketentuan Peraturan Perundang-undangan di tentukan bahwa segala peraturan yang sudah ada sebelum ketentuan ini ada sepanjang tidak bertentangan maka masih tetap berlaku atau tidak atau belum diubah maka masih tetap berlaku, yang ketiga biasanya di dalam peraturan perundangan memberikan waktu transisi memberikan waktu untuk penyesuaian terhadap anggaran dasar tadi;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat I, V dan VI, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan Eksepsi, untuk itu terhadap Eksepsi tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, V dan VI dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara Absolut dan gugatan Para Penggugat Kabur maka terhadap eksepsi kewenangan mengadili tersebut Majelis Hakim telah memutuskan dan mempertimbangkannya, dalam Putusan Sela, Nomor 749./Pdt.G/2019/PN Jaksel., tanggal 29 Juli 2020, yang amarnya berbunyi :

## MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, II, V dan VI;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 749/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan tentang biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa Eksepsi selebihnya Tergugat I, Tergugat V dan VI adalah gugatan Para Penggugat Kabur (exceptio obscur libel) maka menurut Majelis setelah mempelajari gugatan Para Penggugat bahwa antara Posita dan

*Halaman 126 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum tidak saling bertentangan oleh karenanya eksepsi Gugatan Kabur dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- A. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*).
- B. Eksepsi Para Penggugat Tidak Berwenang Menggugat (*Exceptio Diskualifikasi*)
- C. Eksepsi bahwa seharusnya Tergugat III tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo* (*Exceptio Error in Persona*).

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat Harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima Sebagaimana Ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
2. Gugatan Para Penggugat Prematur
3. Gugatan Para Penggugat Error In Persona ;
  - a) Diskualifikasi In Persona
  - b) Para Penggugat Keliru menarik Pihak yang Digugat (gemis aanhoeda nigheid)
  - c) Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium) ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III huruf A, B dan C bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dasar hukumnya, tidak menjelaskan dalam kapasitas apa Tergugat III digugat dan seharusnya Tergugat III tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo* (*Exceptio Error in Persona*). maka menurut Majelis setelah membaca secara seksama surat gugatan Para Penggugat, ternyata baik subyek maupun obyek perkaranya, termasuk posita dan petitumnya telah jelas, dan telah memenuhi syarat formal sebagai suatu surat gugatan, Tentang apakah Tergugat III dapat dipertanggung jawabkan perbuatan melawan hukumnya terhadap Para Penggugat haruslah memeriksa duduk persoalan yang terdapat pada materi gugatan pokok perkara, yang perlu pembuktian sehingga menurut hemat Majelis eksepsi tersebut telah memasuki area gugatan

Halaman 127 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



pokok perkara, oleh karenanya Majelis menyatakan menolak eksepsi Tergugat III tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat IV Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Eksepsi angka 1 bahwa Gugatan Para Penggugat Harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima Sebagaimana Ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Oleh karena Para Penggugat tidak hadir secara langsung maka setelah Majelis memeriksa dan meneliti mengenai hasil laporan Mediasi oleh Mediator tertanggal 17 Oktober 2019 tidak terdapat laporan Mediator bahwa Penggugat tidak beridtitkat baik dan tidak hadir, bahwa dalam laporan Mediator dinyatakan Penggugat hadir dan mediasi dinyatakan tidak berhasil atau gagal dengan demikian eksepsi ini tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Eksepsi angka 2 bahwa Gugatan Para Penggugat Prematur oleh karena harus dibuktikan dulu perbuatan materiil yaitu menempatkan keterangan palsu menurut Majelis eksepsi ini tidak beralasan oleh karena sebagaimana dalam dalil gugatan Para Penggugat adalah bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenaan dengan Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan Ke IV) Notaris Zaenuddin, S.H No.66 tanggal 15 Agustus 2018 yang tidak sah, menurut Majelis apakah terbukti Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak bersama-sama dengan Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI pada tanggal 20 Agustus 2018 dan melakukan penyegelan Kantor Management Building maka hal tersebut sudah menyangkut pembuktian oleh karenanya eksepsi angka 2 ditolak ;

Menimbang, bahwa eksepsi angka 4 bahwa gugatan Para Penggugat Error In Persona dengan alasan sebagai berikut : Diskualifikasi In Persona , Para Penggugat Keliru menarik Pihak yang Digugat (gemis aanhoeda nigheid) dan Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium) bahwa mengenai hal tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim akan meneliti apakah pihak yang dimaksud oleh Para Tergugat adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum dan apakah telah melanggar kepentingan hak Para Penggugat sehingga harus digugat, karena menurut pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo, SH dalam bukunya hukum Acara Perdata halaman 32, bahwa orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau berkepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum dan setelah mencermati gugatan Penggugat adalah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenaan dengan Akta Pernyataan

*Halaman 128 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Rapat Umum Tahunan Ke X (Lanjutan Ke IV) Notaris Zaenuddin, S.H No.66 tanggal 15 Agustus 2018 yang tidak sah, maka untuk menentukan tentang kapasitas, apakah Para Penggugat mempunyai Kepentingan hak atau tidak dan apakah hak-hak Para Penggugat telah dilanggar oleh Para Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga oleh karena itu menurut Majelis Hakim eksepsi Para Tergugat tersebut telah menyangkut pokok perkara dan disamping itu menurut Yurisprudensi pihak Penggugat mempunyai kewenangan untuk menentukan sendiri siapa-siapa saja pihak yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat, dengan demikian maka materi eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar supaya Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena Ketika pada tanggal 12 Juli 2018 diadakan Rapat Umum Tahunan Ke- X (lanjutan ke-III) yang sah yang diadakan oleh Pengurus PPPI periode 2015-2018 telah berakhir (demisioner) dan akan dibentuk kepengurusan untuk periode 2018-2021, Rapat tidak menghasilkan kepengurusan baru periode 2018-2021 dan Notulen Rapat Umum tanggal 12 Juli 2018 tersebut hasil Rapatnya yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, S.H dalam Akte Notaris No.7 Tgl 12-juli-2018 tidak ada keputusan apapun, bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan akan tetapi Para Tergugat Pada tanggal 6 Agustus 2018 yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak memiliki hak (legal standing) mengatasnamakan Team Pendamping telah menyebarkan undangan Rapat Umum untuk menghadiri Rapat Umum pada tanggal 12 Agustus 2018 tanpa mengindahkan ketentuan pasal 28 Anggaran Dasar dan Pasal 25 Anggaran Rumah Tangga Puri Imperium maupun Notulen Rapat Umum tanggal 9 dan 12 Juli 2018 yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, S.H dan Para Tergugat membentuk Kepengurusan tidak dihadapan Notaris dan Tergugat IV menghadap Notaris Zainuddin, SH untuk melegalisir hasil rapat tersebut, tetapi Notaris menegaskan, bahwa tanggung jawab isi Rapat yang dilegalisir tersebut ada pada Tergugat IV bukan pada Notaris ( Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 66 tertanggal 15 Agustus 2018 ) ;

Halaman 129 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan IV) Notaris Zainuddin,SH No.66 tanggal 15 Agustus 2018 yang tidak sah Tergugat V dan Tergugat VI bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat IV pada tanggal 20 Agustus 2018 telah melakukan penyegelan Kantor Management Building g, menguasai Control Room Puri Imperium serta melarang staff teknisi resmi serta para karyawan untuk masuk, sehingga mereka bekerja di luar kantor selama ± 3 (tiga) bulan lamanya, memberi tugas kepada David Walanda seorang teknisi dari luar untuk membuka pintu chiller dengan paksa dan menjalankan chiller terus-menerus selama 6 hari dan chiller tidak dimatikan sehingga mengalami kerusakan ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal dengan mengajukan sangkalan yang pada pokoknya Para Tergugat menolak dalil-dalil posita dan petitum penggugat dengan mendalilkan bahwa Tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menandatangani surat tertanggal 06 Agustus 2018 tersebut adalah TINDAKAN yang WAJAR dan SAH. Hal tersebut dikarenakan setelah tanggal 12 Juli 2018 pada rapat umum tahunan ke – X (sepuluh) lanjutan ke – tiga, Pengurus Perhimpunan Puri Imperium (untuk selanjutnya disebut PPPI) periode 2015 – 2018 yang di Ketua oleh Penggugat 6 yakni ERI KURNIAWAN WIDJAYA telah Demisioner dan berdasarkan hasil Rapat Umum pada tanggal 12 Agustus 2018 Para Tergugat membentuk Kepengurusan melalui Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 66 tertanggal 15 Agustus 2018 dan hal tersebut menurut Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena itu mohon Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan ada tidaknya perbuatan melawan hukum maka Majelis Hakim akan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, untuk mengganti kerugian tersebut” ;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut maka untuk dapat dikabulkannya suatu gugatan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi beberapa syarat/unsur, yaitu:

1. Ada perbuatan yang melanggar/melawan hukum;
2. Ada kerugian;
3. Ada kesalahan;
4. Ada hubungan kausalitas/sebab-akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan tersebut;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1919 pengertian perbuatan melawan hukum tidak lagi diartikan secara sempit sebagai perbuatan yang melanggar/bertentangan dengan undang-undang saja, akan tetapi telah diperluas pengertiannya meliputi berbuat atau tidak berbuat yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan/melanggar hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pengugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Pengugat mengajukan bukti berupa bukti tertulis 55 (lima puluh lima ) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-55 serta 4 (empat ) orang saksi dan 1 ( satu ) Ahli ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI telah membantah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dan untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TI-1,TV-1&TV1-1 sampai dengan TI-87, TV-87 & TVI-87 serta 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T III – 3 dan tidak mengajukan saksi maupun Ahli ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat IV untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-IV-1 sampai dengan T IV- 15 dan mengajukan 1 ( satu ) orang Ahli ;

Menimbang, bahwa atas dasar alat bukti yang diajukan Pihak Para Pengugat dan Para Tergugat Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang relevan dengan perkara a quo;



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, Para Penggugat meminta Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan terlebih dahulu petitum lainnya, sehingga terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangan petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa petitum angka 2, Para Penggugat meminta Majelis Hakim menyatakan agar Akta nomor 07 tanggal 12 Juli 2018 oleh Notaris Grace Supena Sundah, S.H mengenai tidak adanya keputusan apapun bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan adalah sah dan mengikat maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T.IV – 9f berupa Akta No.: 07, tentang Berita Acara Rapat Umum Lanjutan yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, SH, dan Bukti P-02 Anggaran Dasar PPPI Tahun 2001 serta Bukti P-9 Akta Nomor 02 Tanggal 09 Juli 2018 Berita Acara Rapat Umum Tahunan ( Rapat Kedua ) PPRSC Puri Imperium didukung pula dengan keterangan Saksi Endriyani, SH dan Saksi Hizbulah terbukti bahwa seluruh ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan telah terpenuhi untuk Rapat Rapat Umum Ke-X Lanjutan III yang merupakan kelanjutan Rapat Kedua dan selanjutnya Rapat telah disetujui oleh seluruh Peserta Rapat untuk Rapat Umum Tahunan Ke- X (lanjutan ke-III) dengan demikian Petitum angka 2 agar dinyatakan Akta No.: 07, tentang Berita Acara Rapat Umum Lanjutan yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, SH mengenai tidak adanya keputusan apapun bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan adalah sah dan mengikat patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Petitum angka 3 agar dinyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyebarkan undangan pada tanggal 6 Agustus 2018 dengan mengatasnamakan Team Pendamping untuk mengadakan Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 tidak sah Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 Akta No.: 07, tentang Berita Acara Rapat Umum Lanjutan yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, SH pada saat masuk Agenda Pemilihan Pengurusan Baru 2018 – 2021 dengan Pimpinan rapat Notaris Grace, dan sesuai dengan Notulen Rapat terjadi perbedaan pendapat dalam hal pemberian suara pemilihan Pengurus PPPSRS Puri Imperium dimana ada Anggota yang menghendaki Pemilihan Pengurus dilakukan dengan menggunakan Hak Suara berdasarkan Nilai Perbandingan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Proporsional ( NPP ) dan ada yang menghendaki Hak Suara di hitung secara “ One man one vote” sesuai dengan Tatib point 2 bahwa Hak suara dihitung berdasarkan ketentuan One Man One Vote yaitu setiap seorang pemilik Satuan Rumah Susun mempunyai 1 ( satu ) Hak Suara dan Tata Tertib telah disahkan oleh Pimpinan Rapat ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Notulen Akta No 7 tanggal 12 Juli 2018 Berita Acara Rapat Umum Tahunan tersebut tertuang bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat yang tidak dapat lagi diatasi oleh Panitia Rapat maka diambil jalan tengah oleh peserta Rapat untuk dapat menerima ExPengurus lama Eri Kurniawan periode 2015 – 2018 dengan didampingi beberapa Anggota, akan tetapi Ex Ketua Pengurus lama Eri Kurniawan menolak apabila ada anggota lain mendampingi tugas kepengurusan sementara sehingga Pengurus lama memutuskan tidak bisa menerima dan tidak melanjutkan tugas kepengurusan sementara dan oleh karena kondisi Rapat yang tidak kondusif lagi, maka pemilihan Pengurus Puri Imperium tidak bisa diteruskan, demikian juga usulan penunjukan pendamping eks Pengurus lama tidak diteruskan, karena tidak ada keputusan yang sah baik melalui musyawarah untuk mufakat ataupun melalui voting dari forum Rapat yang hadir disebabkan banyak Peserta Rapat yang telah meninggalkan ruang rapat sehingga akta nomor 07 tanggal 12 Juli 2018 oleh Notaris Grace Supena Sundah, S.H tidak adanya keputusan apapun bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 Akta No : 07, tentang Berita Acara Rapat Umum Lanjutan yang dibuat oleh Notaris Ny. Grace Supena Sundah, SH, dan dikuatkan keterangan saksi-saksi tersebut di atas terbukti bahwa tidak ada keputusan adanya Tim Pendamping dan hasil keputusan Rapat dinyatakan tidak adanya keputusan apapun bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan dengan demikian Petitum angka 3 oleh karena tidak ada yang Namanya Tim Pendamping maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyebarkan undangan pada tanggal 6 Agustus 2018 mengatasnamakan Team Pendamping ( Bukti P-11, Bukti P-53 ) adalah tidak sah maka Petitum agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyebarkan undangan pada tanggal 6 Agustus 2018 mengatasnamakan Team Pendamping adalah Tidak Sah patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa Petitum angka 4 oleh karena telah terbukti bahwa perbuatan membuat undangan dan mengundang dengan mengatasnamakan Tim Pendamping dinyatakan tidak sah maka apakah perbuatan berikutnya

*Halaman 133 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Rapat Umum tahunan tanggal 12 Agustus 2018 yang telah memilih susunan Pengurus PPPI periode 2018-2021 dengan menggunakan Hak Suara berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional ( NPP ) yang diketuai Tergugat V adalah sah atau tidak Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti :

1. Bukti P-02 yang sama dengan Bukti T-4 Anggaran Dasar PPPI Tahun 2001 Bab V Pasal 11 Butir ( 1 ) halaman 6 dan Bab XII Pasal 8 Kuorum halaman 13 butir 1 dan 2 terbukti bahwa Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 tersebut tidak dihadiri dua per tiga ( 2/3 ) dari jumlah seluruh anggota dan tidak pula memenuhi ketentuan Bab XII Pasal 28 butir 2 yaitu tidak ada undangan dua kali dalam selang waktu 7 ( tujuh ) hari ;
2. Bukti P-03 Anggaran Rumah Tangga Tahun 2001 yang sama dengan Bukti T-5 Bab I Pasal I Anggota tidak bisa mengundang sendiri Rapat Umum. Anggota bisa mengundang Rapat Umum asalkan ada usul atau permintaan tertulis sekurang-kurangnya dua per tiga ( 2/3 ) dari jumlah anggota ;
3. Bukti P-04 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 77 butir 2 bahwa apabila PPSRS memutuskan sesuatu berkaitan dengan kepentingan penghunian, maka harus menggunakan asas satu Anggota berhak memberikan satu suara ;
4. Bukti-P-05 putusan Mahkamah Konstitusi RI No.: 85/PUU-XIII/2015. Bahwa mekanisme pemilihan Pengurus Perhimpunan ditetapkan dengan sistem "Satu Nama Satu Suara"
5. Bukti P-06 Akta Pernyataan hasil Rapat Umum Notaris Zinuddin, SH No.66 tanggal 15 Agustus 2018 membuktikan bahwa sesuai Notulen Rapat Umum tahunan tanggal 12 Agustus 2018 Rapat tersebut tanpa kehadiran/dihadapan Notaris akan tetapi dibawa oleh Tergugat IV Kezia Wahjuningsih Satyono ke Notaris Zainuddin, SH di Jakarta agar dibuatkan akta otentik hal ini berbeda sebagaimana Rapat Umum Tahunan X Lanjutan ke II dan Ke III Notaris selalu hadir dalam Rapat-rapat tersebut :
6. Bukti P-07 Surat Dinas Perumahan rakyat dan Kawasan Permukiman DKI No. 5270/1.796.55 tanggal 24 September 2019 bahwa kepengurusan PPPI hasil Rapat Umum Tahunan X tanggal 12 Agustus 2018 yang diketuai ole Sdr Melva Nababan adalah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku ;

Halaman 134 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



7. Bukti P-08 Surat Dinas Perumahan rakyat dan Kawasan Permukiman Nomor 3219/1.796.71 kepada Parlin Panggabehan SE.MM anggota PPPAperlemen Puri Imperium bahwa Rapat Umum Pemilihan Pengurus harus berdasarkan UU No.: 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Keputusan Menpera No.: 06/KPS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan anggaran Rumah Tangga Perhimpunan dan Peraturan Gubernur Propinsi DKI Jakarta, No.: 102 Tahun 2018 dan mengikuti putusan Mahkamah Konstitusi RI No.: 85/PUU-XIII/2015.

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut dikuatkan dengan keterangan Ahli Dr. M Ilham Hermawan, SH., MH yang pada pokoknya Pemilihan pengurus dan pengawas menggunakan NPP tidak benar, Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pemilihan pengurus dan pengawas merupakan Hak Pemilik yang lahir dari kewajiban pemilik untuk membentuk PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, "Pemilik wajib membentuk PPPSRS". sedangkan Pasal 77 ayat (1) mengatur hak "anggota" bukan hak "pemilik", "Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- b. Mekanisme one man one vote menjadi tujuan dibentuknya PPPSRS hal ini sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,;
- c. Pasal 77 ayat (1) tidak dapat dijadikan dasar untuk pembentukan PPPSRS telah dipertegas dalam Putusan KEPUTUSAN MAHKAMAH AGUNG PERKARA NOMOR 28 P/HUM/2019, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Pasal 19 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 23/Prt/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang menyatakan "Pemilik atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun" merupakan pengaturan atas hak pemilik sarusun, sedangkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang lebih menekankan pengaturan mengenai hak anggota PPPSRS"

- d. KEPUTUSAN MAHKAMAH AGUNG PERKARA NOMOR 28 P/HUM/2019, juga mempertegas bahwa sistem one man one vote dalam mekanisme



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas PPPRS adalah sudah tepat.

"Bahwa, sistem one man one vote dalam mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas PPPRS adalah sudah tepat diterapkan karena hal tersebut dapat melindungi kepentingan pemilik satuan rumah susun dari adanya monopoli suara pihak-pihak tertentu, sehingga norma Pasal 19 ayat (3) Objek keberatan a quo tidak bertentangan dengan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun."

Menimbang, bahwa lebih lanjut Ahli menyatakan bahwa Pengesahan PPPRS harus dilakukan oleh Pemerintah. Sahnya PPPRS "tidak" ditentukan hanya dengan akta notaris. Pasal 74 ayat (3) UU 20/11 mengatur bahwa "PPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini". Makna diberikan kedudukan sebagai badan hukum dijelaskan oleh MK dalam Putusan NOMOR 85/PUU-XIII/2015 "merupakan domain pemerintah untuk memberikan pengesahan atas status tersebut".

Menimbang, bahwa oleh karena Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 tersebut berlangsung tidak dihadapan Notaris, tidak memenuhi kuorum menurut AD/ART Puri Imperium yaitu 2/3 dari jumlah anggota dan tidak mengikuti pemilihan Pengurus dengan metode one name one vote, sebagaimana ketentuan Undang-undang dan peraturan sebagaimana bukti-bukti di atas khususnya menyangkut pemilihan Pengurus Perhimpunan ditetapkan dengan sistem "Satu Nama Satu Suara". sesuai putusan Mahkamah Konstitusi RI No: 85/PUU-XIII/2015 akan tetapi memakai sistem Nilai Perbandingan Proporsional (NPP), maka Petitum Para Penggugat angka 4 agar dinyatakan Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Pokok yaitu angka 4 dikabulkan bahwa penyelenggaraan Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan yang berlaku sehingga menurut Majelis hakim keputusan yang diambil juga merupakan keputusan yang tidak sah maka susunan Pengurus PPPI periode 2018-2021 yang terpilih dalam Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) dengan menggunakan Hak Suara berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional ( NPP ) pada tanggal 12 Agustus 2018 dan diketuai oleh Tergugat V dengan Sekretaris Tergugat VI adalah tidak sah, selain itu oleh

*Halaman 136 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*

#### 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

karena Rapat Umum Tahunan X (lanjutan ke IV) tanggal 12 Agustus 2018 yang diselenggarakan tidak sah dan dinyatakan batal, maka Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 66 tertanggal 15 Agustus 2018 juga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan demikian Petitum angka 5 dan angka 6 patut pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat-syarat Perbuatan Melanggar Hukum telah terpenuhi oleh perbuatan Para Tergugat, sehingga terhadap petitum angka 7 agar dinyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum beralasan hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti dan saksi serta Ahli dari Para Tergugat I sampai dengan VI tidak dapat mematahkan bukti-bukti dan saksi serta Ahli dari Para Penggugat bahwa Para Tergugat tidak melakukan Perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 8, 9, 10 dan 11 tentang kerugian Para Penggugat berdasarkan bukti -bukti P-12 sampai dengan P-45b Tergugat V dan Tergugat VI bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat IV pada tanggal 20 Agustus 2018 telah melakukan penyegelan Kantor Management Building g, menguasai Control Room Puri Imperium serta melarang staff teknisi resmi serta para karyawan untuk masuk, sehingga mereka bekerja di luar kantor selama ± 3 (tiga) bulan lamanya, memberi tugas kepada David Walanda seorang teknisi dari luar untuk membuka pintu chiller dengan paksa dan menjalankan chiller terus-menerus selama 6 hari dan chiller tidak dimatikan sehingga mengalami kerusakan telah merugikan Para Penggugat dan oleh karena itu Para Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum membayar ganti rugi materiil dan imateriil ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, 9, 10 dan 11 mengenai tuntutan ganti kerugian materiil dan imateriil maka terhadap tuntutan ganti kerugian tersebut, Majelis Hakim dengan mempedomani Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1157.K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972 yang pada pokoknya memuat kaidah hukum bahwa ganti rugi yang dapat dituntut atas terjadinya perbuatan melanggar hukum adalah berupa kerugian yang secara nyata telah dialami pihak Penggugat dan keuntungan yang sedianya dapat dinikmatinya, sehingga terhadap tuntutan ganti rugi yang bersifat immaterial tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P- 23 sampai dengan P-31 f yang diajukan oleh Penggugat di persidangan maka yang

*Halaman 137 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



dikabulkan adalah biaya yang dikeluarkan secara nyata dan riil oleh Para Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat yaitu Bukti P-24, P25, P-26, P-27 dan P-31 berupa pembayaran Listik dan Majelis hanya mengabulkan sepanjang denda keterlambatan pembayaran Listrik, sehingga jumlah kerugian Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp.548.947.158,- (Lima ratus empatpuluh delapan juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu seratus lima puluh delapan rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12, oleh karena selama proses persidangan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Para Tergugat, maka petitum angka 12 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum angka 13 karena tidak ada alasan hukum yang kuat dan mendesak maka tuntutan tentang uang paksa (Dwangsom) harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 14 mengenai uit voerbaar bij vooraad oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam HIR maka petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum pada petitum angka 2 sampai dengan angka 8 tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 1 Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 15, Penggugat meminta Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini maka Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena terhadap petitum angka 1 dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dari perkara ini, sehingga dengan demikian terhadap petitum angka 15 beralasan hukum dan dikabulkan ;

#### DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi yaitu Penggugat – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI/Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI adalah sebagaimana termuat dalam surat jawaban Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang mana Tergugat 6 dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan “bahwa karena Penggugat 6 dalam Rekonvensi/Tergugat 6 dalam Rekonvensi tidak mengadakan Rapat pada setiap tahun di masa kepengurusannya di periode 2015-2018 dan



perbuatan dan tindakan yang dilakukan pada tanggal 06 Agustus 2018, sehingga terjadi rapat pada tanggal 12 Agustus 2018 adalah sah dan merupakan kedaulatan dari para pemilik dan/atau penghuni Puri Imperium termasuk Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI, sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat 6 dalam Rekonvensi / Penggugat 6 dalam Konvensi sebagaimana dalam Gugatan Rekonvensi adalah sama dengan apa yang didalilkan dalam Gugatan Konvensi serta sebagaimana pula dengan apa yang didalilkan dalam bantahan dalam Jawaban pada Gugatan Konvensi yaitu bahwa Tergugat I, Tergugat V dan VI Konvensi /Penggugat rekonvensi membantah dan tidak melakukan Perbuatan melawan hukum dengan mendalilkan bahwa Tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi yang menandatangani surat tertanggal 06 Agustus 2018 tersebut adalah Tindakan yang Wajar dan Sah. Hal tersebut dikarenakan setelah tanggal 12 Juli 2018 pada rapat umum tahunan ke – X (sepuluh) lanjutan ke – tiga, Pengurus Perhimpunan Puri Imperium periode 2015 – 2018 yang di Ketua oleh Penggugat 6 dalam Konvensi/Tergugat 6 dalam rekonvensi yakni Eri Kurniawan Widjaya telah Demisioner;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini saling berkaitan dengan Gugatan Konvensi maka segala bukti yang diajukan dalam gugatan Konvensi juga merupakan satu kesatuan atau menjadi bagian bukti dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI, maka menurut majelis bahwa apa yang diuraikan atau didalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam dalil-dalil Gugatan Rekonvensi adalah berhubungan dan berkaitan erat dengan dalil-dalil bantahan yang disampaikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam gugatan Konvensi, oleh karena itu apa yang telah dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi ditarik dan dianggap bagian dari pertimbangan dalam Rekonvensi ini;



Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Rekonvensi oleh karena semua yang didalilkan Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI pada prinsipnya sama dengan dalil bantahan nya dalam Gugatan Konvensi, dimana Tergugat 6 dalam Rekonvensi/Penggugat 6 dalam Konvensi juga telah mampu membuktikan dalil Gugatannya sebagaimana dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi, bahwa Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum maka menurut majelis tuntutan Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI dalam Gugatan Rekonvensinya dipandang tidak beralasan oleh karena telah terbukti sebaliknya sebagaimana pertimbangan dalam konvensi maka Gugatan Rekonvensi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas adalah tepat dan adil jika terhadap Gugatan Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas oleh karena Gugatan dalam Konvensi dikabulkan untuk sebagian dan dalam Gugatan Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka oleh karena itu Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI , dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka cukup bagi Majelis untuk mendasarkan bukti-bukti yang telah dipertimbangkan diatas, sedang untuk bukti-bukti surat selebihnya yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, dikesampingkan dan tidak perlu untuk lebih lanjut dipertimbangkan.

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Undang-undang Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang yang bersangkutan ;

#### MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI, Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Eksepsi Tergugat IV tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan akta nomor 07 tanggal 12 Juli 2018 oleh Notaris Grace Supena Sundah, S.H mengenai tidak adanya keputusan apapun bahwa Rapat Umum akan dilanjutkan adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyebarkan undangan pada tanggal 6 Agustus 2018 mengatasnamakan Team Pendamping adalah Tidak Sah;
4. Menyatakan Rapat Umum tahunan tanggal 12 Agustus 2018 yang berlangsung tidak dihadapan Notaris serta tidak memenuhi kuorum sesuai Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yakni 2/3 (dua per tiga) jumlah anggota serta tidak mengikuti pemilihan Pengurus dengan metode one name one vote adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan susunan Pengurus PPPI periode 2018-2021 yang terpilih dalam Rapat Umum Tahunan X (Lanjutan ke IV) pada tanggal 12 Agustus 2018 dan diketuai oleh Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Pernyataan Hasil Rapat Umum Tahunan ke-X (Lanjutan Ke IV) Perimpunan Penghuni Rumah Susun campuran Puri Imperium akta nomor 66 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp.548.947.158,- (Lima ratus empatpuluh delapan juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu seratus lima puluh delapan rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya,-

## DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI / Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V dan Tergugat Konvensi – VI untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat Rekonvensi – I, Penggugat Rekonvensi – V, dan Penggugat Rekonvensi – VI atau Tergugat Konvensi – I, Tergugat – V /

Halaman 141 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

Tergugat Konvensi – VI, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.374.000,- ( tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal Kamis 26 Agustus 2021, oleh kami Arlandi Triyogo, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Toto Ridarto, SH.MH. dan Akhmad Sahyuti, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL tanggal tanggal 2 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 30 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum. oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hesti F, SH. Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, V dan VI, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Toto Ridarto, SH.MH.

Arlandi Triyogo, SH.MH.

Akhmad Sahyuti, SH.MH.

Panitera Pengganti

Hesti F, SH.

Perincian biaya :

1. Materai ..... Rp. 10.000,00
2. Pendaftaran ..... Rp. 30.000,00
3. Proses..... Rp. 244.000,00
4. PNPB ..... Rp. 70.000,00

Halaman 142 dari 143 Putusan Perdata Gugatan Nomor 749/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Panggilan .....	Rp.3.010.000,00
6. Penggandaan.....	Rp. ---
7. Redaksi .....	Rp. 10.000,00

Jumlah ..... Rp.3.374.000,00

(tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)

**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)