

PUTUSAN
Nomor 100 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS, berkedudukan di Apartemen Graha Cempaka Mas Lobby, Blok C-1, Lantai 5, Jalan Jenderal Suprpto, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili Lily Tiro dan Hery Wijaya selaku Ketua dan Sekretaris, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Selmis Kav. 4-5, Jalan Asem Baris Raya Nomor 52, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:



1. **PALMER SITUMORANG, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas Blok A Nomor 10, Jalan Letnan Jenderal Suprpto, Jakarta Pusat;
2. **OMAY CHUSMAYADI, SH. M.H.**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 1 Lantai 16 Nomor 6, Jalan Letnan Jenderal Suprpto, Jakarta Pusat;
3. **DJOHAN HIYANTO**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 1 Lantai 7 Nomor 1, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
4. **MOLAN TARIGAN SH. MH.**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok C 2 Lantai 18, Nomor 6, Jalan Letnan Jenderal Suprpto, Jakarta Pusat;
5. **MUSTAD R. H. SIDIKI**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 1 Lantai 7 Nomor 6, Jalan Letnan Jenderal Suprpto, Jakarta Pusat;
6. **TONY SOENANTO**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 2 Lantai 8 Nomor 1, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
7. **SURESH BHAGWANDAS BHAVNANI**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok C 2

Lantai 25 Nomor 3, Jalan Letnan Jenderal Suprpto, Jakarta Pusat;

8. **HEDDY NURIA S., S.H.**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok E 1 Lantai 16 Nomor 5, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
9. **GO THAW BIE**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok E Nomor 3 (Rukan), Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
10. **HERMAN WIDJAJA**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok E 2 Lantai 25 Nomor 3, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
11. **CHANDRU PAMO GIANI**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok C 2 Lantai 22 Nomor 9, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
12. **JUSTIANI**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 2 Lantai 6 Nomor 9, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
13. **JANSEN SITINDAOAN, S.H. M.H.**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 2 Lantai 6 Nomor 7, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
14. **FERRY JOHAN**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 2 Lantai 9 Nomor 9, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
15. **BONG JAN NIE**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok C 1 Lantai 8 Nomor 8, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
16. **IRAWAN RAHARJO**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok E 1 Lantai 08 Nomor 03, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
17. **BUDIMAN TANURDJAJA**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok E2 Lantai 17 Nomor 01, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
18. **LIM ANDRY**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 2 Lantai 8 Nomor 5, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;
19. **CHANDRU BHAVNANI**, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok A 1 Lantai 23 Nomor 1,



Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;

20.EDO, bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok E 2 Lantai 8 Nomor 6, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;

21. INDRA GUNAWAN TAN., bertempat tinggal di Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas, Blok C 2 Lantai 08 Nomor 06, Jalan Letnan Jenderal Suprpto Jakarta Pusat;

22. MAYJEND. TNI (Purn) SAURIP KADI., bertempat tinggal di Kompleks Perwira AD Bulak Rantai, Jalan Rantai Timah G.25, Kramat Jati, Jakarta Timur, Nomor IV, V, VIII, IX, XIV, XXI, XXII dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anita Lie, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gran Rubina Business Park (General Tower) 20th Floor, Suites A, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2016;



Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan XXII/Pembanding I, II, IV sampai dengan XXII, Turut Terbanding I;

D a n:

NOTARIS STEPHANY MARIA LILIANTI, S.H., bertempat tinggal di Jalan Dr. Susilo IV Nomor D 9, Jakarta Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan XXII/Pembanding I, II, IV sampai dengan XXII, Turut Terbanding I dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Kedudukan Hukum Penggugat:

- a. Bahwa Penggugat adalah perhimpunan penghuni satuan rumah susun yang merupakan satu-satunya diberikan kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut peraturan rumah susun);
- b. Bahwa Penggugat berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan

penghuni satuan rumah susun yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;

- c. Bahwa tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni sebagaimana dalam peraturan rumah susun diatur dengan jelas dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dibuat oleh Notaris Ny. Erly Soehandjojo, S.H. tanggal 22 Desember 1999 dan sudah mendapatkan Pengesahan dari Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 1029/2000 tertanggal 10 Mei 2000;
- e. Dengan demikian berdasarkan peraturan rumah susun dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, Penggugat diberikan kedudukan sebagai badan hukum untuk bertindak diluar dan didalam rumah susun dan menjalankan fungsinya untuk membina dan mengatur kepentingan anggota dengan menerapkan keseimbangan, tanpa ada kepentingan pribadi, yang selaras dengan kepentingan bersama sesama anggota serta mengelola rumah susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelola dan kepemilikan bersama;
- f. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2012 Penggugat telah mengadakan Rapat Umum Tahunan Anggota yang mana Rapat Umum Tahunan Anggota merupakan musyawarah tertinggi Perhimpunan Penghuni yang mengangkat dan mengesahkan susunan Pengurus defenitif periode tanggal 6 Februari 2012 sampai dengan 5 Februari 2015, yang dicatat dan dituangkan dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susunan Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 01 tanggal 3 Februari 2012 di hadapan Notaris Jakarta P. Sutrisno A. Tampubolon diantaranya sebagai berikut:

Ketua	: Agus Iskandar;
Wakil Ketua	: H. Molan Tarigan;
Sekretaris	: Hasnawi Thamrin;
Bendahara	: Indra Dhermawan;
Pengawas Pengelolaan I	: Haryanto;
Pengawas Pengelolaan II	: Hery Wijaya;
Pengawas Pengelolaan III	: Etty Kurniawati;
Pengawas Pengelolaan IV	: Farida Manurung;



Pengawas Pengelolaan V : Simon Petera Manik;
(selanjutnya disebut Pengurus);

- g. Bahwa sehubungan dengan pengunduran diri Sekretaris Hasnawi Thamrin, maka tertanggal 22 Agustus Pengurus melaksanakan rapat untuk pemilihan dan pengurus antar waktu yang memilih dan mengangkat Johny Tandryanto sebagai sekretaris sebagaimana dicatat dan dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susunan Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 14, tanggal 29 Agustus 2013;
- h. Bahwa berdasarkan hal di atas, dengan ini menegaskan satu-satunya Pengurus yang sah bertindak dan untuk atas nama Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Penggugat Nomor 01 tanggal 3 Februari 2012 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susunan Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 14, tanggal 29 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Jakarta P. Sutrisno A. Tampubolon;
- i. Bahwa Penggugat telah mengadakan Rapat Umum Tahunan tanggal 18 Oktober 2013 dimana Rapat Umum Tahunan Anggota ini diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- j. Bahwa Rapat Umum Tahunan tanggal 18 Oktober 2013 sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dilaksanakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan setelah berakhirnya tahun buku perhimpunan atau (2) dua bulan setelah berakhirnya kepengurusan telah dimuat dalam akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 12 tanggal 18 Oktober 2013 dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon;
- k. Uraian Fakta-Fakta Hukum:
- a. Bahwa pada tanggal 20 September 2010 Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII (selanjutnya dalam gugatan ini disebut Para Tergugat) melaksanakan kegiatan "rapat" di Lapangan Parkir Komplek Graha Cempaka Mas, Jalan Letjend. Suprpto, Jakarta Pusat;



- b. Bahwa "kegiatan rapat" di klaim Para Tergugat sebagai rapat umum luar biasa yang dicatat dalam Akta Notaris dengan nama Akta Notaris Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 60, Nomor 61, Nomor 62 dan Akta Nomor 63 tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang dibuat di hadapan Tergugat XXIII (selanjutnya disebut Akta);
- c. Bahwa kegiatan rapat umum luar biasa sebagaimana disebutkan di atas dilakukan Para Tergugat secara illegal, karena meletakkan dasar hukum melaksanakan Rapat Umum Luar Biasa adalah "Notulensi Risalah Rapat" tanggal 20 Juni 2013 yang dibuat oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta dijadikan Para Tergugat sebagai dasar perbuatan hukum yang benar;
- d. Bahwa sampai gugatan ini diajukan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Penggugat tidak pernah mengagendakan dan atau memerintahkan Para Tergugat untuk mengadakan Rapat Umum Luar Biasa sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- e. Bahwa kegiatan rapat umum luar biasa yang dilakukan Para Tergugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan jelas telah melanggar ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;
- f. Bahwa berdasarkan pada uraian fakta, argumentasi dan bukti tersebut di atas, maka cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan perbuatan Para Tergugat yang melakukan rapat umum luar biasa tanggal 20 September 2013 yang dituangkan dalam Akta Nomor 60, Akta Nomor 61, dan Nomor 62 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dan Akta Nomor 63 tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tanggal 20 September 2013 merupakan perbuatan melawan hukum;
- g. Dengan demikian segala sesuatu perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dengan menggunakan Akta Nomor 60, Akta Nomor 61 dan Nomor 62 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dan Akta



Nomor 63 tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tertanggal 20 September 2013 dinyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

I. Sifat Perbuatan Melawan Hukum.

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
- b. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan rapat umum luar biasa tanggal 20 September 2013 yang dituangkan dalam Akta Nomor 60, Akta Nomor 61 dan Akta Nomor 62 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dan Akta Nomor 63 tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tanggal 20 September 2013 merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
- c. Bahwa perbuatan Tergugat XXIII selaku Notaris yang membuat Akta Nomor 60, Akta Nomor 61 dan Akta Nomor 62 tanggal 20 September 2013 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dan Akta Nomor 63 tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas berdasarkan Notulensi Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013 yang dibuat oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta tanpa memeriksa dan mempertimbangkan mekanisme Rapat Umum Luar Biasa sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
- d. Dengan demikian segala sesuatu perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dengan menggunakan Akta Tergugat XXIII Nomor 60, Akta Nomor 61 dan Akta Nomor 62 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dan Akta Nomor 63 tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun



Campuran Graha Cempaka Mas tanggal 20 September 2013 dinyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

m. Kerugian Yang Ditimbulkan:

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam pokok gugatan ini telah menimbulkan kerugian secara materiil dan immateriil bagi Penggugat, yakni sebagaimana diuraikan berikut ini:

Kerugian materiil:

Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian immateriil:

Bahwa dengan adanya permasalahan sebagaimana dalam pokok gugatan ini, hal tersebut telah menimbulkan ketidaknyamanan bagi Penggugat dan mengakibatkan terganggunya aktifitas sehari-hari dan tersitanya waktu yang berharga dari Penggugat, karena harus berkonsentrasi memikirkan persoalan perkara ini, hal mana juga patutlah ketidaknyamanan dan gangguan dimaksud dipandang sebagai kerugian bagi Penggugat yang jika dinilai dengan uang, maka nilai kerugian tersebut mencapai nilai Rp1.000.000.000,00 (satu millar rupiah);

Dalam Provisi:

Bahwa untuk menghindari kekacauan hukum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq* Majelis Hakim untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi yaitu: "Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang mengatasnamakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas kepada penghuni satuan rumah susun, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)";

Uang Paksa (*dwangsom*):

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X,



Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap:

Pelaksanaan Putusan Lebih Dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*):

Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu waiiau terdapat upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

"Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang mengatasnamakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas kepada penghuni satuan rumah susun, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;



3. Menyatakan sah secara hukum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang dibuat oleh Notaris Ny. Erly Soehandjojo, S.H. tanggal 22 Desember 1999 dan sudah mendapatkan Pengesahan dari Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 1029/ 2000 tanggal 10 Mei 2000 sebagai satu-satunya perhimpunan penghuni satuan rumah susun yang diberikan kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan peraturan Rumah Susun;
4. Menyatakan Pengurus defenitif Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang dicatat dan dituangkan dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susunan Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 01 tanggal 3 Februari 2012 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susunan Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 14 tanggal 29 Agustus 2013 di hadapan Notaris Jakarta P. Sutrisno A. Tampubolon, diataranya:

Ketua	:	Agus Iskandar;
Wakil Ketua	:	H. Molan Tarigan;
Sekretaris	:	Hasnawi Thamrin;
Bendahara	:	Indra Dhermawan;
Pengawas Pengelolaan I	:	Haryanto;
Pengawas Pengelolaan II	:	Hery Wijaya;
Pengawas Pengelolaan III	:	Etty Kurniawati;
Pengawas Pengelolaan IV	:	Farida Manurung;
Pengawas Pengelolaan V	:	Simon Petera Manik;



Adalah sah secara hukum bertindak atas nama Penggugat terhitung sejak tanggal 6 Februari 2012 sampai dengan 5 Februari 2015;

5. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 12 tanggal 18 Oktober 2013 dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon;
6. Menyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya:
 - a. Akta Notaris Nomor 60, tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
 - b. Akta Notaris Nomor 61 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas

yang dibuat dihadapan Turut Tergugat. Akta Notaris Nomor 62 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;

- c. Akta Notaris Nomor 63 tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tertanggal 20 September 2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian secara materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan Pengadilan atas perkara ini;
 10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, *verzet* kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang



memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I., Tergugat II., Tergugat IV., Tergugat V., Tergugat VI., Tergugat VII., Tergugat VIII., Tergugat IX., Tergugat X., Tergugat XI., Tergugat XII., Tergugat XIII., Tergugat XIV., Tergugat XV., Tergugat XVI., Tergugat XVII., Tergugat XVIII., Tergugat XIX., Tergugat XX., Tergugat XXI., dan Tergugat XXII., mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Gugatan Kurang Pihak.

- 1) Tergugat dalam Konvensi, menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan, terkecuali terhadap apa yang secara terang dan tegas diakui;
- 2) Bahwa pada dasarnya gugatan Penggugat Konvensi, hendak meminta Pengadilan menyatakan membatalkan berita acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Graha Cempaka Mas, (PPSRS GCM) yang diselenggarakan tanggal 20 September 2013, sebagaimana Akta Nomor 60, 61, 62 dan 63 yang dibuat di hadapan Notaris Stephani Maria Liliyanti SH, akta seluruhnya tanggal 20 September 2013;
- 3) Bahwa untuk memudahkan memahami istilah yang akan sering dipakai dalam dalil dibawah ini, kami perlu menjelaskan istilah/singkatan menurut Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu: P3SRS atau PPPSRSC adalah Pengurus Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran (Pengurusnya) sedangkan PPSRSC (Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran) adalah Badan Hukum Perhimpunan;
- 4) Bahwa sejak terpilih sebagai Pengurus, awal tahun 2012, Penggugat Konvensi tidak pernah menyelenggarakan RUTA yang diamanatkan oleh Pasal 20 AD *juncto* Pasal 23 ART GCM yaitu harus menyelenggarakan RUTA sekurang-kurangnya setahun sekali di akhir tahun berjalan dan paling lambat tanggal terakhir bulan berikutnya, namun pada awal bulan Februari 2013 Penggugat Konvensi langsung menaikkan tarif tanpa pernah meminta pengesahan dan persetujuan anggota/penghuni;
- 5) Bahwa kemudian, warga/anggota penghuni Satuan Rumah Susun (Sarusun) Graha Cempaka Mas yang tergabung dalam Forum Komunikasi Warga Graha Cempaka Mas (FKW GCM) tersebut menyampaikan permasalahan kenaikan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) secara sepihak tersebut kepada Dinas Perumahan dan Gedung DKI



Jakarta yang kemudian beberapa kali terhadap pihak-pihak namun Tergugat dalam Konvensi dalam kedudukannya selaku Pengurus Badan Hukum P3SRSC GCM tidak hadir;

- 6) Bahwa untuk mencegah kerugian yang semakin jauh pada warga atas tindakan sepihak dari Penggugat dalam Konvensi, kemudian Dinas Perumahan DKI Jakarta menerbitkan surat:
- a. Nomor 1405/-1.796.55, tanggal 12 April 2013 dan (bukti T-1);
 - b. Nomor 1688/-1.796.71, tanggal 30 April 2013 (bukti T-2);
- Surat mana ditujukan kepada seluruh P3SRS eks. Pengembang / Pelaku Pembangunan PT. Duta Petiwi Tbk, termasuk P3SRSC yang dipimpin oleh Penggugat Konvensi, surat-surat Dinas Perumahan DKI Jakarta tersebut di atas pada dasarnya meminta ditangguhkan kenaikan IPL hingga ada sosialisasi yang mematuhi ketentuan AD/ART, *in casu* Pasal 20 AD *juncto* Pasal 23 ART Graha Cempaka Mas yang isinya menyatakan "dalam menetapkan kenaikan IPL harus dengan persetujuan dan pengesahan dari warga melalui RUTA, hal mana sejalan dengan ketentuan Pasal 57 ayat (2) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 *juncto* Pasal 16 ayat (3) Anggaran Dasar PPSRS GCM;
- 7) Bahwa sekalipun telah mendapat penegasan dari Kepala Dinas Perumahan, Penggugat Konvensi tidak mematuhi dengan berbagai alasan yang tidak berdasar sama sekali;
- 8) Bahwa kemudian Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 2303/-1.796.55 tanggal 12 Juni 2013, mengundang warga melalui FKW GCM dan juga Penggugat Konvensi untuk bermusyawarah yang dijadwalkan tanggal 20 Juni 2013 (bukti T-3);
- 9) Bahwa pada permusyawaratan tanggal 20 Juni 2013 tersebut sebagaimana daftar hadir yang dihadiri oleh Penggugat Dalam Konvensi dan sebahagian dari Para Tergugat dalam Konvensi. Dan pada permusyawaratan tersebut dicapai kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013 (bukti T-4, dan daftar hadir Bukti T-4a), yang dibuat dan ditandatangani oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta, adapun isi kesepakatan tersebut sebagai berikut:
- (Butir 1 Risalah Rapat):
"Pengurus Perhimpunan Penghuni Pemilik Satuan Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPSRS GCM) akan menyelenggarakan



Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau Rapat Umum Luar Biasa (RULB) warga Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas paling lambat 31 Agustus 2013,.... .. dengan materi laporan pertanggungjawaban keuangan dan pengelolaan tahun 2012, pengesahan program kerja dan rencana anggaran tahun 2013, termasuk pertanggungjawaban penetapan kenaikan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) oleh Pengurus PPPSRS GCM”;

- (Butir 6 Risalah Rapat):

“Apabila sampai 31 Agustus 2013 PPPSRS GCM tidak menyelenggarakan RUTA maka warga melalui Forum Komunikasi Warga (FKW) akan menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa secara mandiri yang dihadiri oleh unsur-unsur pemerintahan terkait, dan segala keputusannya sah dan mengikat”;

- (Butir 8 Risalah Rapat):

“Bahwa para pihak sepakat untuk menuangkan poin-poin kesepakatan dalam rapat ini ke dalam sebuah notulen yang resmi dibuat oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta yang dipatuhi para pihak..”;



- 10) Bahwa Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013 tersebut adalah sebuah kesepakatan. Kesepakatan atau perikatan mana menurut hukum perdata bisa lisan bisa tertulis, bahkan jika sepakat melakukan jual beli secara lisan, maka jual beli telah terjadi walaupun uangnya belum dibayarkan dan barangnya belum diserahkan;
- 11) Bahwa angka 8 Risalah Rapat tersebut jelas disebutkan, bahwa semua pihak menyatakan bahwa seluruh poin-poin dalam risalah rapat adalah “kesepakatan” dan penunjukkan Dinas Perumahan sebagai pembuat notulen adalah merupakan juga hal yang disepakati dalam rapat;
- 12) Bahwa apa yang dituangkan dalam Risalah Rapat tanggal 20 Juni 2013 secara hukum mengandung kebenaran hakiki/materiil dan kebenaran meteriil sebagaimana asas hukum perdata, tidak dapat dikalahkan oleh kebenaran formil dan kesepakatan yang benar secara hakiki mengikat Penggugat Konvensi dan bahkan diakui sendiri oleh Penggugat Konvensi sebagaimana dikuatkan dari dua buah surat Penggugat Konvensi maupun kuasa hukumnya yaitu:
 - Surat Penggugat Konvensi Nomor 035/PP-GCM/VIII/2013, tanggal 30 Agustus 2013, (bukti T-5), pada angka 2 jelas diakui adanya kesepakatan / ketetapan sebagaimana dikutip sebagai berikut:

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

- Surat Kuasa Hukum Penggugat Kompensi dari Kantor Hukum Erwin Kallo & Co tanggal 10 September 2013 (bukti T-6), pada angka 1 disebutkan:

"Bahwa kesepakatan hasil rapat tanggal 20 Juli 2013 yang dilaksanakan di kantor Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Prov. DKI Jakarta, tidak mengikat PPRS Campuran Graha Cempaka Mas karena tidak di atur dalam AD/ART dan peraturan perundangan yang berlaku khususnya tentang rumah susun,...dst"; Perihal adanya kesepakatan, namun Penggugat dalam Konvensi tidak mau mematuhi, adalah tanggungjawab hukum Penggugat Dalam Konvensi;

- 13) Bahwa penyelenggaraan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) dapat dilakukan bilamana "dipandang perlu" sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) ART, sedangkan Risalah Rapat adalah bukti tertulis "adanya suatu keperluan" untuk mempertanggungjawabkan laporan keuangan dan RULB juga didasarkan pada suatu kesepakatan sebagaimana angka 8 kesepakatan tanggal 20 Juni 2013 menyatakan:

"para pihak sepakat untuk menuangkan poin-poin kesepakatan dalam rapat ini ke dalam sebuah notulen yang resmi dibuat oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta yang dipatuhi para pihak"; Sehingga karenanya penyelenggaraan RULB tersebut adalah merupakan juga kehendak P3SRSC GCM *in casu* Penggugat dalam Kompensi, sehingga dengan demikian RULB dan dilaksanakan dengan alasan yang sah secara hukum, karena merupakan kesepakatan dan telah memenuhi juga syarat yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) ART;

- 14) Bahwa Risalah Rapat pada angka 8 jelas mencantumkan "kesepakatan" dan "mengikat", dan "yang mengikat para pihak", maka kehendak untuk mengadakan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau RULB selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 2013 adalah merupakan kehendak bersama termasuk didalamnya juga kehendak Penggugat Konvensi selaku Pengurus PPSRSC GCM sebagaimana syarat yang dimaksud dalam Pasal 11 ART, bukan hanya kehendak sepihak;
- 15) Bahwa seharusnya penyelenggaraan RUTA tanggal 30 Agustus 2013 tersebut dilangsungkan harus dengan memenuhi seluruh isi kesepakatan



tanggal 20 Juni 2013, tetapi kenyataannya Penggugat dalam Konvensi selaku Pengurus PPSRSC GCM mengundang RUTA tanggal 30 Agustus 2013 dengan tidak memenuhi satupun isi kesepakatan 20 Juni 2013, kemudian atas kekeliruan tersebut Dinas Perumahan DKI Jakarta akhirnya menerbitkan surat Nomor 3345/-1.796.71 tanggal 29 Agustus 2013 (Bukti T-7) yang isinya pada angka 2 menyatakan:

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

Sehingga dengan demikian, Penggugat dalam Konvensi tidak sungguh-sungguh melaksanakan RUTA bahkan beriktikad tidak baik, dengan cara tidak memenuhi apa yang disepakati tanggal 20 Juni 2013, dan sebagai konsekuensinya maka butir 6 kesepakatan 20 Juni 2013 berlaku, yaitu: warga melalui FKW GCM berhak melaksanakan RULB yang segala keputusannya sah mengikat;



- 16) Bahwa dalam akta Notaris Stephanie Maria Liliyanti Nomor 60, 61, dan 62, jelas disebutkan bahwa RULB diselenggarakan atas dasar kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, dan atas dasar kelanjutan dari tidak dilaksanakannya RUTA tanggal 30 Agustus 2013 sesuai kesepakatan, dengan demikian, jika kemudian RULB dianggap ilegal dan hasil/keputusan RULB melalui gugatan *a quo* dimintakan untuk dibatalkan, seharusnya seluruh pihak yang terlibat dalam permusyawaratan tanggal 20 Juni 2013 juga harus turut digugat, paling tidak Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta, Pengelola PT Duta Pertiwi Tbk. Badan Hukum PPPSRS GCM, harus turut dijadikan sebagai Tergugat;
- 17) Bahwa sesuai dengan isi kesepakatan maupun undangan untuk penyelenggaraan RULB tanggal 20 September 2013 tersebut jelas disebutkan bahwa warga melaksanakan RULB melalui Forum Komunikasi Warga GCM dapat melaksanakan RULB (butir 6 Risalah Rapat), dan memang pada kenyataannya pengundang dan penyelenggara RULB berasal dari unsur warga melalui FKW GCM tersebut, dengan demikian maka gugatan konvensi kurang pihak karena harus juga turut menggugat Forum Komunikasi Warga GCM dan semua warga yang terlibat sebagai peserta rapat maupun sebagai panitia pelaksana;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak dan harus dinyatakan ditolak atau menyatakan tidak dapat diterima;

B. *Fundamentum* maupun Petitum Gugatan Tidak Mempersoalkan atau Menuntut Pembatalan Kesepakatan Rapat Tripartit Tanggal 20 Juni 2013 Sebagai Landasan Penyelenggaraan RULB:

- 18) Bahwa sesuai kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, vide Akta Notaris Stephanie Maria Lilianti Nomor 60, 61, 62, dan 63 (Bukti T-8, T-8a, T-8b, T-8c) seluruhnya tertanggal 20 September 2013, disebutkan bahwa RULB dilangsungkan berdasarkan kesepakatan tanggal 20 Juni 2013; Bahwa untuk menghindari kerancuan, perlu dijelaskan dan dibantah, Dalil angka I huruf (d) dan (e), Penggugat dalam Konvensi mengaku selaku Badan Hukum telah mendapatkan Pengesahan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1029/2000 tanggal 10 Mei 1999, dengan demikian selaku Badan Hukum berhak bertindak diluar dan di dalam rumah susun...dst;
- 19) Bahwa jelas sekali, dalil tersebut dapat menimbulkan kerancuan, karena RULB yang digugat oleh Penggugat dalam Konvensi bukan soal sah tidaknya badan hukum, tetapi sebagaimana Petitum angka 6, tuntutan Penggugat Konvensi adalah menyangkut sah/tidaknya Akta Notaris Nomor 60, 61, 62 dan 63 yang dibuat oleh Turut Tergugat Konvensi; Karena dalam akta-akta Nomor 60 sampai dengan 63 yang dibuat Turut Tergugat tersebut jelas dicantumkan bahwa penyelenggaraan RULB atas Badan Hukum PPSRSC Graha Cempaka Mas sebagai Badan Hukum berdasarkan Akta-akta Notaris Ny. Erly Suhandjojo tentang Pembentukan PPSRS Graha Cempaka Mas Nomor 18 tanggal 19 Agustus 1999 dan tentang Pengesahan Susunan Pengurus PPSRS No. 21 tanggal 22 Desember 1999 oleh (bukti T-9 dan T-10) yang telah mendapat pengesahan Gubernur DKI Jakarta yang Nomor 1029/2000 tanggal 10 Mei 1999 (bukti T-11);
- 20) Bahwa karena itu gugatan adalah tentang sah tidaknya penyelenggaraan RULB tanggal 20 September 2013, maka haruslah lebih dahulu mempermasalahkan dasar hukum penyelenggaraan RULB, namun kenyataannya gugatan *a quo* sama sekali tidak mempermasalahkan dasar hukum pelaksanaan RULB yaitu Kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, sebagaimana terlihat baik dalam *fundamentum* gugatan maupun petitumnya, maka dengan demikian gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak beraturan, tidak jelas (*obscur*



libel). Karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

C. Penggugat Konvensi Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (*Non Persona Standi In Judicio*):

21) Bahwa dibantah dalil gugatan halaman 5, pada pokoknya menjelaskan bahwa Penggugat adalah Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC GCM), merupakan satu-satunya lembaga yang diberikan kedudukan sebagai badan hukum, sehingga mengaku berhak bertindak untuk dan atas nama penghuni baik diluar maupun di dalam rumah susun demi membina dan mengatur kepentingan anggotanya (penghuni). Atas dalil tersebut kami bantah dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat Konvensi terhitung sejak tanggal 20 September 2013, oleh keputusan warga/anggota dalam RULB telah diberhentikan sebagai Pengurus PPRSC, Penggugat sebelum diberhentikan diberikan undangan untuk memberikan laporan keuangan dan pertanggungjawaban, serta mempersiapkan segala sesuatu untuk menghadiri RULB sesuai isi kesepakatan tertanggal 20 Juni 2013, namun Penggugat tidak mau hadir dan ternyata dalam RULB terbukti Pengurus PPSRS melakukan pelanggaran berat yang merugikan warga Penghuni/anggota, antara lain yaitu:

- Sejak Pengurus *in casu* Penggugat Konvensi terpilih Januari tahun 2012 tidak pernah menyelenggarakan RUTA untuk pengesahan Rencana anggaran dan biaya diawal kegiatannya, dan juga tidak pernah mempertanggungjawabkan keuangan yang digunakannya, melanggar kewajibannya dalam Pasal 23 ART yang harus mempertanggungjawabkan di akhir tahun sekaligus meminta persetujuan pengesahan rencana biaya tahun berikutnya;
- Penggugat Konvensi tidak pernah memberikan laporan keuangan walau telah diminta, dan tidak melakukan audit akuntan publik dan menyerahkannya kepada warga melanggar Pasal 21 ART;
- Menggunakan dana cadangan (*sinking fund*) warga tanpa terlebih dahulu meminta pengesahan pertanggungjawaban keuangan yang diatur dalam Pasal 19 ART GCM;
- Menaikkan tarif IPL tanpa terlebih dahulu melalui pengesahan dan persetujuan warga yang diatur dalam Pasal 20 dan 23 ART *juncto* Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1988 tentang





- Rumah Susun;
- Tidak membuka rekening bank untuk menerima seluruh penerimaan uang dari anggota sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 18 ART;
 - Memberi kewenangan kepada Badan Pengelola untuk memasukkan dana uang IPL dari anggota/warga ke dalam rekening pengelola, padahal menurut Pasal 18 dan 19 ART seluruh uang yang diambil dari warga harus masuk ke rekening PPSRSC GCM, kenyataannya langsung dimasukkan ke rekening Pengelola yang notabene hanya berkedudukan selaku kontraktor/pelayan;
 - Menolak melakukan penyelenggaraan RUTA (walau telah dituntut oleh warga) yang seharusnya diselenggarakan paling sedikit setahun sekali sebagaimana ketentuan Pasal 20 dan 23 ART untuk mempertanggungjawabkan pemakaian keuangan tahun berjalan dan meminta persetujuan rencana biaya tahun berikutnya;
 - Penggugat melalui Pengelola yang ditunjuknya yaitu PT. Duta Pertiwi Tbk (PT DP) mengenakan tarif PPN 10% atas listrik dan air, padahal dikawasan satuan Rumah Susun lain, hal tersebut tidak dikenakan PPN, dan terlebih lagi baik PLN maupun PAM dalam menerbitkan tagihan kepada PT DP tidak mengenakan PPN;
 - Pengelola atas persetujuan Penggugat Kompensi mengenakan PPN kepada anggota/pemilik/penghuni Apartemen tanpa pernah memberikan faktur pajak yang menjadi kewajiban dari setiap pemungut PPN;
- b. Bahwa seluruh pelanggaran-pelanggaran Penggugat dalam Konvensi tersebut juga sudah dituangkan dalam Berita Acara RULB oleh Notaris vide Akta Notaris Stephanie Maria Lilianti Nomor 60 sampai dengan 62 seluruhnya tanggal 20 September 2013;
- c. Bahwa sebelum dilangsungkannya RULB, Forum Komunikasi Warga GCM, telah melakukan jajak pendapat/kuisisioner (bukti T-12) kepada lebih dari setengah penghuni yang aktif, ternyata Penggugat Dalam Kompensi dinilai warga tidak aspiratif, tidak pernah memberikan informasi pengelolaan keuangan kepada warga, dan menolak memberikan informasi keuangan yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat Dalam Kompensi selaku perwakilan anggota;
- d. Karena pelanggaran-pelanggaran tersebut diatas seluruh Pengurus PPSRSC GCM periode Februari 2012-2015 yang dipimpin oleh

Penggugat Dalam Konvensi, diberhentikan terhitung sejak tanggal 20 September 2013;

e. Bahwa karena Penggugat Konvensi telah diberhentikan maka dengan demikian Penggugat Konvensi tidak lagi memiliki kedudukan hukum (kapasitas) mengatasnamakan PPSRSC GCM khususnya dalam mengajukan gugatan konvensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut karenanya gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*):

22) Bahwa dalam dalil gugatan halaman 6 dijelaskan bahwa Pengurus PPRS yang masih dinilai sah oleh Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut:

Ketua	Agus Iskandar
Wakil Ketua	Molan Tarigan
Sekretaris	Hasnawi Thamrin (Belakangan mengundurkan diri dan diganti oleh Johny Tandryanto)
Bendahara	Indra Dhermawan
Pengawas Pengelolaan I.	Haryanto
Pengawas Pengelolaan II	Hery Wijaya
Pengawas Pengelolaan III	Etty Kurniati
Pengawas Pengelolaan IV	Farida Manurung
Pengawas Pengelolaan V	Simon Peter Manik



23) Bahwa dalam gugatan halaman 1, tercantum jelas bahwa identitas/ susunan Penggugat adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC GCM);

24) Bahwa kemudian dari dalil halaman 6 gugatan tersebut di atas, tercantum nama Wakil Ketua adalah bernama saudara Molan Tarigan, selanjutnya Penggugat Konvensi dalam petitumnya juga memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menetapkan nama yang sama saudara Molan Tarigan tetap dinyatakan sebagai pengurus definitif yang sah mulai sejak tanggal 6 Februari 2012 sampai dengan 5 Februari 2015;

25) Akan tetapi dalam perkara *a quo* Sdr. Molan Tarigan justru ditarik sebagai pihak Tergugat IV;

26) Bahwa, Gugatan hal. 7 huruf a, didalilkan sbb:

"Bahwa pada tanggal 20 September 2010 Tergugat I, Tergugat II,

Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII (selanjutnya dalam gugatan ini disebut Para Tergugat) melaksanakan kegiatan "rapat" di Lapangan Parkir Komplek Graha Cempaka Mas, Jalan Letjend. Suprpto, Jakarta Pusat";

Akan tetapi pada gugatan halaman 8 huruf g disebutkan sebagai berikut: "Dengan demikian..., Pernyataan Keputusan Rapat 9 Formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tanggal 20 September 2013..., dst";

- 27) Bahwa karena dalil gugatan mencantumkan informasi yang secara signifikan sangat tidak jelas/*obscur*, maka gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

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

- 28) Bahwa angka III huruf a dan b gugatan *a quo* pada intinya mendalilkan bahwa Para Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) pada tanggal 20 September 2013 yang kemudian dituangkan dalam Akta Nomor 60, 61, 62 dan 63, seluruhnya dibuat dihadapan Turut Tergugat, padahal nama saudara Lim Andry *in casu* Tergugat XVIII Kompensi tidak tercantum sebagai pihak apapun dalam akta-akta Notaris tersebut di atas, dan Tergugat XVIII Kompensi juga tidak ada hubungan hukum/ tidak pernah terlibat dalam persiapan maupun pelaksanaan RULB hingga terbitnya akta-akta Nomor 60, 61, 62 dan 63 yang seluruhnya dibuat di hadapan Turut Tergugat Kompensi tersebut;

- 29) Berdasarkan hal tersebut maka tidak jelas dasar digugatnya dan kedudukan hukum saudara Lim Andry sebagai Tergugat XVIII dalam Kompensi, dengan demikian maka gugatan *a quo* terbukti keliru dan mengandung cacat formil sehingga gugatan *a quo* seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

F. Pemeriksaan Perkara *A Quo* Harus Ditunda Karena Sdr. Agus Iskandar (Pengurus Demisioner/Penggugat Kompensi) Menjadi Terlapor Atas Dugaan Tindak Pidana Pada Bareskrim Mabes Polri:

- 30) Bahwa Penggugat Kompensi telah dilaporkan dalam dugaan pemalsuan surat, penipuan, dan penggelapan dana dan dokumen di Bareskrim Mabes Polri berdasarkan Laporan Polisi Nomor LP/699/VIII/2013/



Bareskrim tanggal 22 Agustus 2013 (bukti T-13);

- 31) Sebelum mendapat putusan atas perkara pidana *a quo* yang sangat menentukan keabsahan dari kompetensi maupun dasar gugatan *a quo*, maka berdasarkan prinsip *aanhangige* atau "tergantung", pemeriksaan perkara *a quo* harus ditunda menunggu putusan atas perkara pidana tersebut;

Berdasarkan uraian-uraian eksepsi di atas, maka seluruh gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

G. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi Kabur Karena Tidak Cermat, Petitum Gugatan Tidak Menuntut Agar Batal Demi Hukum atau Membatalkan Penyelenggaraan RULB:

- 32) Bahwa yang menjadi alasan hukum (*fundamentum petendi*) yang paling pokok dan utama dari seluruh dalil gugatan dalam konvensi diuraikan pada pada angka II huruf (e), halaman 8, dikutip sebagai berikut:

"Bahwa kegiatan rapat umum luar biasa yang dilakukan Para Tergugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan jelas telah melanggar ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas";

- 33) Pada angka II huruf (f), halaman 8 jelas disebutkan:

"... cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tanggal 20 September 2013 yang dituangkan dalam akta nomor ...dst".
... merupakan perbuatan melawan hukum";

- 34) Apabila gugatan Penggugat dalam Konvensi menyatakan: "perbuatan Para Tergugat yang melakukan rapat umum luar biasa" sebagai perbuatan melawan hukum, maka konsekwensi hukumnya adalah pada petitum gugatan harus disertai dengan tuntutan agar pengadilan menyatakan kegiatan penyelenggaraan RULB dinyatakan: cacat hukum, atau melawan hukum, atau tidak mengikat secara hukum, barulah menuntut pembatalan Berita Acara Rapat vide Akta Nomor 60, 61, 62 dan 63;

- 35) Bahwa tidak logis dan tidak mungkin menuntut pembatalan akta Nomor 60, 61, 62 dan 63 jika tidak terlebih dahulu membatalkan/membuktikan bahwa perbuatan-perbuatan yang didalilkan sebagai dasar perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak cermat dan sia-sia;

Dalam Rekonvensi:



1. Bahwa seluruh dalil-dalil Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang diuraikan pada bagian sebelumnya termasuk bukti-bukti mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan telah sesuai dengan Pasal 132 a ayat (1) HIR. Bahwa Penggugat Rekonvensi, mereseerver tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam suatu gugatan tersendiri;
3. Bahwa melanjutkan uraian awal mula konflik yang telah diuraikan pada bagian Konvensi di atas, berikut kami jelaskan beberapa hal yang penting yang menjadi pelanggaran-pelanggaran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu sebagai berikut:

Mohon Akta Pengakuan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi:

4. Bahwa dalil gugatan konvensi angka I huruf (c) disebutkan: "Bahwa tata cara mengurus kepentingan para pemilik sebagaimana dalam peraturan rumah susun diatur dengan jelas dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga";
5. Bahwa dalil tersebut merupakan bukti yang sempurna, bahwa tidak ada peraturan lain diluar undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengelolaan Satuan Rumah Susun (Sarusun) secara internal di kawasan Graha Cempaka Mas (GCM) selain ketentuan AD/ART;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 AD *juncto* Pasal 61 ayat (2) PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 75 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PPSRS wajib mematuhi semua ketentuan AD/ART, bahkan, sejak permasalahan timbul, pada bulan Juni 2013 Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta telah memperingatkan semua PPSRS di semua kawasan eks. Pengembang/ Pelaku Pembangunan PT Duta Pertiwi Tbk. termasuk Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi (vide bukti T-1 dan T-2);
7. Bahwa kenyataannya, Tergugat Rekonvensi selaku PPSRS, telah melakukan pelanggaran ketentuan-ketentuan AD/ART sejak PPSRS berdiri tahun 1999 atau setidaknya-tidaknya pada awal tahun 2000 perbuatan mana merugikan dan menggerus banyak uang penghuni/anggota tanpa disadari oleh para penghuni dan anggota, oleh karena itu selain, Penggugat dalam Rekonvensi akan membuktikan dan menguraikan pelanggaran atau perbuatan curang dari Tergugat dalam Rekonvensi, karenanya mohon diterima sebagai akta, pengakuan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang menyatakan bahwa AD/ART sebagai aturan yang



tertinggi selain ketentuan undang-undang dan perundang-undangan;
Kedaulatan Anggota Perhimpunan & Pengkondisian Rapat Umum:

8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 59 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Pasal 67 PP 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun disebutkan, setelah penyerahan unit-unit harus dibentuk Badan Hukum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran (PPRSC) dan kelak PPSRS inilah yang akan menjalankan kewenangannya mengelola lingkungan Satuan Rumah Susun baik dengan menjalankan sendiri pengelolaan atau menunjuk Badan Pengelola, dalam perkara a quo PPSRS menunjuk PT Duta Pertiwi Tbk (disingkat PT DP), yang dahulu berkedudukan sebagai *developer/pengembang* GCM, dan setelah penyerahan unit pertama kali PT DP mempunyai waktu transisi selama paling lambat 1 tahun sejak tanggal serah terima pertama untuk membentuk PPRS, dan sebelum PPRS tersebut terbentuk, PT DP wajib melakukan pengelolaan sendiri, namun pada kenyataannya Tergugat Rekonvensi secara sengaja telah tidak melaksanakan mandat AD/ART dan terlebih lagi tidak melindungi hak para anggota (penghuni) atas penguasaan tanah, benda, maupun bagian bersama, dan sengaja atau setidaknya membiarkan PT DP menguasai semua hak bersama untuk semata-mata kepentingan korporasi;
9. Bahwa pada tahun 1999 dibentuklah PPRSC sebagai perwakilan warga sebagaimana Akta Notaris Ery Soehandjojo, S.H., Nomor 18 tanggal 19 Agustus 1999 dan Akta Notaris yang sama Nomor 21 tanggal 22 Desember 1999 (vide bukti T-9 dan T-10), sekaligus juga disahkanlah Anggaran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) untuk acuan bertindak dalam hal melaksanakan pengelolaan dan kewenangan PPRSC dan Badan Pengelola;
10. Bahwa PPSRS GCM menurut Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dan Pasal 9 AD adalah Badan Hukum yang disahkan dengan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 1029/2000 tanggal 10 Mei 2000 (vide bukti T-11), dan pada hakikatnya walaupun sebagai badan hukum, PPRS adalah badan hukum yang nirlaba karena tujuan dari pembentukannya adalah untuk melakukan kerja sosial bukan mencari keuntungan (Pasal 7 AD);
11. Bahwa kedaulatan perhimpunan ada pada anggota (pemilik/penghuni/ warga), dan dalam pengelolaan kedaulatan warga tersebut kemudian mendelegasi kannya kepada perwakilannya yang disebut PPRSC, vide Pasal 15 Anggaran Dasar: "Kedaulatan Perhimpunan berada ditangan Anggota berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya";



12. Bahwa PT DP sejak awal berdirinya PPRSC GCM terus ditunjuk sebagai Badan Pengelola, hal ini terjadi karena secara sistemik susunan Pengurus PPRSC GCM *in casu* Tergugat Rekonvensi dijabat oleh pegawai atau orang yang diberi kuasa oleh PT DP (PT DP masih memiliki beberapa unit satuan rumah susun) walau pengurus-pengurus maupun kuasa tersebut bukan pemilik dan juga bukan penghuni GCM secara *de facto*, melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf c AD yang berbunyi:

1. Yang dapat dipilih menjadi Pengurus adalah para anggota yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

c. Diutamakan yang berkedudukan/berdomisili di rumah susun;

13. Bahwa demi memperlancar maksud untuk mengendalikan pengurus PPRS, dalam setiap Rapat Tahunan PPRS (Rapat Pemilihan Pengurus PPRS) selalu dilakukan pengkondisian (tidak jarang dengan intimidasi) agar warga / anggota perhimpunan tidak bisa protes, warga selalu dihadapkan dengan kekuatan petugas *security*/satpam halmana dilakukan untuk membuat warga enggan datang dalam Rapat, karenanya sejak berdirinya PPRSC GCM, rapat anggota penghuni tidak pernah kuorum, hal ini pernah dialami sendiri oleh pemilik maupun penghuni yang akan kami buktikan kelak;

14. Bahwa dalam menjalankan penekanan terhadap penghuni/anggota, Tergugat Rekonvensi langsung maupun melalui dan bekerjasama dengan Pengelola, tidak segan-segan menggunakan ratusan ormas tertentu melakukan kekerasan, kekejaman, penganiayaan, pemukulan, pemutusan/perusakan instalasi listrik, penyerangan kepada warga dengan menggerakkan ratusan anggota tertentu dengan pakaian *security* di luar *security* yang ditempatkan di GCM, untuk membungkam hak berpendapat dan hak membela diri yang dimiliki warga/penghuni, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Laporan Polisi dari warga/penghuni, rekaman video dan foto-foto (vide bukti T-14);

15. Bahwa karena perbuatan/pelanggaran Tergugat Rekonvensi tersebut sudah berlangsung lama, dan karena itulah maka banyak anggota/penghuni yang menuntut perubahan, namun Tergugat Rekonvensi selalu menutup diri dan tetap saja berlaku sewenang-wenang terhadap anggota yang memegang kedaulatan tertinggi;

Tergugat Rekonvensi Membiarkan Uang Ipl Disimpan Dalam Rekening PT DP, Melanggar Pasal 18 – 19 Art Gcm:

16. Bahwa Tergugat Rekonvensi, telah melakukan pelanggaran ketentuan AD/ART perhimpunan karena tidak melakukan administrasi keuangan dan tata



kelola lingkungan sebagaimana diamanatkan;

17. Bahwa walau sudah diperingatkan Tergugat Rekonvensi yang dipimpin saudara Agus Iskandar juga tetap melanggar ART yang terkait dengan penyimpanan uang IPL, dan bahkan dalam rapat warga (ketika itu bersama FKW GCM) dengan Tergugat Rekonvensi tanggal 22 April 2013 juga dibahas kewajiban bahwa seluruh uang dalam bentuk apapun dari warga harus masuk dalam rekening atas nama PPRSC, namun kenyataannya setelah dilakukan penelitian pada kwitansi tagihan ternyata penarikan IPL oleh Pengelola PT Duta Pertiwi, bukan PPSRS, demikian juga uangnya dimasukkan ke rekening atas nama PT Duta Pertiwi Tbk., diantaranya yaitu:
- Bank Internasional Indonesia (BII) Cabang Cempaka Mas, Nomor Rek 2.189.74277-9;
 - Bank Internasional Indonesia (BII) Cabang Cempaka Mas, Nomor Rek 2.189.74057-0;
 - Bank Internasional Indonesia (BII) Cabang Mangga Dua, Nomor Rek 2.083.20487.2;

18. Bahwa dari hasil penelitian Para Tergugat Konvensi ditemukan bukti, ternyata hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tidak memiliki rekening bank, atau jikapun ada *quod non* Tergugat Rekonvensi dengan sengaja dan melawan hukum tidak menggunakan rekening bank tersebut untuk menyimpan seluruh penerimaan keuangan, dan karenanya tindakan tersebut nyata melanggar Pasal 18 ayat (1) ART yang berbunyi:

"Perhimpunan sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada Bank pada satu atau lebih Bank di kota perhimpunan ini berdomisili yang ditentukan oleh pengurus, dan seluruh penerimaan keuangan perhimpunan disimpan dalam rekening perhimpunan tersebut" *juncto*;

Pasal 19 ayat (2) ART yang berbunyi :

"Penerimaan dan pengeluaran dana cadangan (*sinking fund*) tidak boleh dicampuradukan dengan penerimaan iuran pengelolaan dan pengeluaran biaya operasional dan penerimaan lainnya";

19. Bahwa tidak adanya atau tidak digunakannya rekening bank Perhimpunan Penghuni terbukti dari seluruh tagihan IPL bulanan kepada warga adalah perbuatan melawan hukum dengan sengaja dan terang-terangan, karena selalu dicantumkan bahwa pembayaran IPL wajib dilakukan dengan menyetorkan dana ke rekening bank atas nama Badan Pengelola, yang beberapa diantara rekening bank tersebut telah diuraikan pada dalil angka 10 di atas (contoh tagihan warga, bukti T-25);



20. Bahwa model tagihan seperti tersebut di atas, jelas merupakan perbuatan Badan Pengelola PT Duta Pertiwi Tbk., atas mandat yang diberikan Tergugat dalam Rekonvensi secara salah, melawan hukum dan tanpa wewenang;
21. Bahwa selain kewajiban untuk memasukkan semua penerimaan ke rekening PPSRS, juga khusus mengenai dana cadangan (*sinking fund*) yang dipungut dari warga harus dimasukkan dalam rekening terpisah dan milik perhimpunan, dengan alasan apapun tidak boleh digabung dengan uang IPL lainnya, sesuai bunyi Pasal 19 ayat (2) ART yang berbunyi sebagai berikut: "Penerimaan dan pengeluaran dana cadangan (*sinking fund*) tidak boleh dicampurkan dengan penerimaan luran Pengelolaan dan pengeluaran biaya operasional dan penerimaan lainnya";
22. Bahwa dana *sinking fund* tidak pernah dipisahkan dari dana *service charge* untuk operasional, dan hal ini terbukti karena di setiap tagihan IPL bulanan hanya tercantum 1 (satu) rekening bank saja (yang sering berganti-ganti) yang digunakan untuk menyimpan seluruh penerimaan keuangan;
23. Selain soal sistem penyetoran uang yang melawan hukum yang diatur dalam AD/ART, dalam rapat tanggal 22 April 2013 telah dipersoalkan, kesalahan Badan Pengelola dan Tergugat Rekonvensi yang menaikkan tarif IPL, tarif listrik dan air yang dikenakan kepada warga tidak boleh melebihi kebutuhan nyata, sebagaimana dikutip isi Pasal 17 ayat (5) ART:
"Besarnya tagihan listrik dan air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian perbulan";
Hal itu diatur juga dalam Pasal 57 ayat (4) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi:
"Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan";
24. Bahwa tindakan pengelola yang bukan perusahaan pengada/penjual listrik tetapi mengambil untung dari selisih harga jual listrik juga sudah melanggar ketentuan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan:
- Pasal 29 (1) huruf c:
"Konsumen berhak untuk : c. memperoleh tenaga listrik yang menjadi haknya dengan harga yang wajar";
 - Pasal 33 (3):
"Pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik dilarang menerapkan harga jual tenaga listrik dan sewa jaringan tenaga listrik tanpa



persetujuan Pemerintah atau pemerintah daerah”;

- Pasal 35:

“Pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik dilarang menetapkan tarif tenaga listrik untuk konsumen yang tidak sesuai dengan peraturan Pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34”;

25. Bahwa tindakan Pengelola (yang disetujui oleh Tergugat Rekonvensi) dengan mengambil untung dari selisih harga listrik tanpa hak adalah perbuatan ilegal, melanggar Pasal 30 AD yang berbunyi:

“Keuangan diperoleh dari:

1. Iuran Anggota;

- a. Modal dasar;
- b. Iuran pengelolaan (*service charge*);
- c. Iuran dana cadangan (*sinking fund*) renovasi/perbaikan gedung;
- d. Iuran asuransi kebakaran dan asuransi lainnya yang dianggap perlu;

2. Usaha-usaha lain yang sah”;

26. Bahwa dari ketentuan tersebut, jelas tidak ada alasan hukum memasukkan kelebihan tarif beban listrik dan air sebagai salah satu sumber biaya pengelolaan. Namun pada kenyataannya tarif dasar listrik (di luar hal-hal yang dibebankan IPL tersebut diatas) yang dibebankan kepada warga lebih tinggi antara 17% sampai 20% di atas tarif resmi pemerintah, lalu kemudian masih dikenakan biaya operator/biaya administrasi 10% dan ditambah beban PPN 10%, padahal PLN tidak pernah mengenakan beban PPN atas golongan tarif listrik di Apartemen/ Rukan Graha Cempaka Mas yang masuk dalam kategori listrik B-3;

27. Perlu Majelis Hakim ketahui bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja tidak membuka maupun menggunakan rekening bank perhimpunan untuk menyimpan seluruh penerimaan keuangan telah dilaporkan pidana penipuan penggelapan dan Pemalsuan sebagaimana LP Nomor LP/699/ VIII/2013/Bareskrim, tanggal 22 Agustus 2013 atas nama pelapor Bapak Mayjend TNI (Purn) Saurip Kadi (*in casu* Tergugat XXI Konvensi) dengan salah satu terlapornya saudara Agus Iskandar Ketua PPRS GCM (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

28. Bahwa hasil temuan FKW GCM atas penyimpangan-penyimpangan kegiatan pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan tersebut sudah disampaikan kepada Tergugat Rekonvensi pada pertemuan tanggal 22 April 2013, dan pada pertemuan tersebut Tergugat Rekonvensi menyatakan



setuju untuk melakukan perbaikan-perbaikan diantaranya dengan; menghapuskan PPN atas beban listrik dan air, semua setoran penghuni/ anggota masuk ke rekening atas nama Tergugat Rekonvensi, dan semua administrasi tagihan harus dilakukan oleh dan dengan menggunakan logo/ atribut PPSRS, dan PT Duta Pertiwi Tbk. ditempatkan sebagai Badan Pengelola yaitu hanya sebagai pelaksana tugas dari PPSRS, dan untuk penerimaan dari tagihan air/listrik dari warga Tergugat Rekonvensi lah yang nantinya melakukan pembayaran kepada PLN dan PAM, dan jika demikian halnya, maka PPSRS selaku Badan Hukum nirlaba tidak dikenakan PPN dan warga pasti sangat tertolong, dan terakhir untuk pembayaran ke Badan Pengelola yang membantu PPSRS akan diberikan sesuai dengan hasil pekerjaan Badan Pengelola;

29. Bahwa atas janji dan kesepakatan dari Tergugat Rekonvensi pada pertemuan tersebut kemudian FKW GCM selaku penyalur aspirasi warga penghuni/anggota memberitahukan secara tertulis kepada warga/penghuni hasil kesepakatan tanggal 22 April tersebut dengan surat Nomor 17/FK-Warga/GCM/IV/ 2013., tanggal 22 April 2013 (bukti T-26), namun berselang beberapa hari kemudian, Tergugat Rekonvensi menyangkal isi kesepakatan tersebut suratnya tanggal 26 April 2013 (bukti T-27);

Penaan Ppn Atas Barang Strategis, Air Dan Listrik:

30. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi melakukan pelanggaran ketentuan AD/ ART, karena melakukan dan menebarkan angka tarif dasar listrik secara sengaja di atas tarif Dasar Listrik (TDL) yang ditetapkan Pemerintah;
31. Bahwa listrik dan air adalah dua barang yang di kecualikan dari penanaan PPN sebesar 10%, hal ini diketahui oleh warga (melalui FKW GCM) yang secara tertulis pernah meminta penjelasan hukum perpajakan kepada Dirjen Pajak yang kemudian sesuai surat balasan Dirjen Pajak Nomor S-139/PJ./2013 tanggal 24 Mei 2013 (bukti T-28) dicantumkan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:
- Peraturan Pemerintah Nomor 31/2007 Pasal 2 ayat (2):
"Atas penyerahan barang kena pajak tertentu yang bersifat strategis berupa:
 - g. air bersih yang dialirkan melalui pipa oleh Perusahaan Air Minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 huruf g;
 - h. listrik kecuali untuk perumahan dengan daya di atas 6.600 (enam ribu enam ratus) watt sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 huruf h;dibebaskan dari penanaan Pajak Pertambahan Nilai";



- Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-118/PJ/2009, tanggal 29 Desember 2009, butir 3 huruf b:
"Atas penyerahan air bersih tersebut dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai";
- Permenkeu Nomor 31/PMK.03/2008, tanggal 19 Februari 2008 Pasal 4:
"Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang bersifat strategis; air dan listrik <6600 watt dibebaskan dari PPN";

32. Bahwa sebagaimana telah didalilkan di muka, bahwa kelas tarif yang diterbitkan PLN terdiri dari 27 lebih jenis tarif. Dan untuk kawasan apartemen dan rukan GCM, masuk tarif golongan B-3, dimana tidak dikenakan PPN oleh PLN. Akan tetapi dengan semena-mena, pengelola mengenakan PPN atas persetujuan atau setidaknya pembiaran dari Tergugat Rekonvensi;

33. Bahwa kemudian dari hasil penelitian lanjutan kami temukan fakta lain yaitu bahwa baik PT PLN selaku pemilik listrik dan PT PAM JAYA cq PT Aetra dan air bersih tidak pernah membebaskan PPN terhadap listrik dan air kepada PT DP. (tagihan listrik, bukti T-29 dan tagihan air, bukti T-30);

34. Dari fakta tersebut kemudian warga melalui FKW GCM telah mengirimkan surat kepada Tergugat Rekonvensi:

- a. Nomor 14/FK-Warga/GCM/IV/2013, tanggal 19 April 2013, (bukti T-31);
- b. Nomor 20/FK-Warga/GCM/V/2013, tanggal 2 Mei 2013, (vide bukti T-32);
- c. Nomor 28/FK-Warga/GCM/VII/2013, tanggal 12 Juli 2013 (bukti T-33) ;

Surat-surat mana pada intinya sudah memberitahukan bahwa pengenaan PPN atas pemakaian air dan listrik adalah keliru, namun setelah diberitahu dengan surat tersebut justru PT DP selaku Badan Pengelola atas persetujuan dan permufakatan atau setidaknya dengan pembiaran dari Pengurus PPRSC GCM (Tergugat Rekonvensi) tetap membebaskan tagihan dengan mengenakan PPN atas air dan listrik, dengan demikian maka terbukti ada pelanggaran AD/ART secara sengaja/iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi;

Laporan Pertanggungjawaban Keuangan Dan Sumber Pendapatan Ilegal:

35. Bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan pelanggaran AD/ART karena tidak pernah membuat laporan pertanggungjawaban keuangan atas dana IPL yang dipungut dari para penghuni, laporan pertanggungjawaban dari Tergugat Rekonvensi yang ada jika pun benar quod non juga tidak pernah dicocokkan dengan rencana penggunaan anggaran operasional yang disahkan sebelumnya melalui Rapat Umum Tahunan Anggota, artinya



selama ini seluruh pungutan maupun kenaikan tarif yang dibebankan oleh Tergugat Rekonvensi melalui Badan Pengelola adalah pungutan tidak berdasar hukum, karena seharusnya jika PPSRS tidak melaksanakan pertanggungjawaban dalam RUTA dan periode anggaran telah habis maka Pengurus incasu Tergugat Rekonvensi hanya diijinkan membiayai operasional dengan dana sebesar 1/12 (satu per duabelas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (2) dan (3) ART;

36. Bahwa untuk dapat dilakukan suatu pengujian atas laporan keuangan haruslah dicocokkan dengan rencana penggunaan anggaran yang disahkan di awal tahun oleh warga melalui RUTA, dengan demikian, karena rencana anggaran biaya di awal tahun tidak pernah disahkan oleh warga penghuni/ anggota, maka pertanggungjawaban di akhir tahun pun tidak sah, karena tidak-lah mungkin dilakukan suatu pertanggungjawaban penggunaan keuangan tanpa mencocokkannya dengan rencana pemakaian anggaran yang telah disahkan sebelumnya di awal tahun, maka dengan demikian Tergugat Rekonvensi terbukti melanggar Pasal 20 AD *juncto* Pasal 20 dan Pasal 23 ayat (1) ART;
37. Bahwa warga melalui FKW GCM dan Tergugat I Konvensi pernah meminta secara resmi kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengirimkan data penghuni dan laporan pertanggungjawaban keuangan hasil audit akuntan publik masing-masing melalui surat FKW GCM:
- Nomor 15/FK-Warga/GCM/IV/2013, tanggal 15 April 2013 (bukti T-34), dan;
 - Nomor 20/FK-Warga/GCM/V/2013, tanggal 2 Mei 2013 (vide bukti T-32);
38. Bahwa dari kedua surat tersebut tidak satupun ditanggapi oleh Tergugat Rekonvensi, padahal menurut ketentuan Pasal 21 ART PPSRS wajib melakukan audit laporan keuangan dan pemakaian biaya oleh akuntan publik dan hasilnya wajib diteruskan kepada warga, dengan tidak melaksanakan perintah Pasal 21 ART tersebut maka terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi telah melanggar AD/ART, dan tidak beriktikad baik dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya sebagai wakil dari para penghuni, dan hal-hal inilah merupakan salah satu dari penyebab mengapa para penghuni termasuk Para Tergugat Konvensi menuntut adanya perbaikan keadaan bahkan hingga kepada penggantian pengurus PPSRS *in casu* Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
39. Bahwa selain itu sehubungan dengan kewajiban administrasi dari Tergugat



Rekonpensi, kelengkapan dokumentasi dan keterbukaan daftar anggota/ penghuni juga pernah diminta oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta melalui suratnya Nomor 2571/-1.796.71 tanggal 28 Juni 2013 (bukti T-35) akan tetapi surat tersebut juga tidak ditanggapi oleh Tergugat Rekonpensi, melanggar Pasal 20 ayat (4) AD;

40. Bahwa walaupun telah diminta secara resmi, Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum dan mengingkari kewajibannya tidak mendistribusikan laporan pertanggungjawaban laporan keuangan hasil audit kepada para Penghuni, melanggar Pasal 59 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun:

"Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok:

- f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni", dan;

Pasal 21 ART yang berbunyi:

"semua pemasukan dan pengeluaran perhimpunan harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku dan disertai bukti dokumentasi yang jelas yang dapat dipertanggungjawabkan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan neraca keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik untuk diteruskan kepada Anggota";

41. Bahwa dalam melaksanakan pengelolaan nyata terbukti bahwa Tergugat Rekonpensi mengizinkan atau setidaknya membiarkan Badan Pengelola PT DP untuk mengambil keuntungan dari sumber pendapatan yang tidak sah yaitu dengan telah menerbitkan tagihan listrik kepada warga diatas harga yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah, padahal menurut ketentuan Pasal 49 ayat (3) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan diatur:

"Setiap orang yang menjual kelebihan tenaga listrik untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum tanpa persetujuan dari Pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (3) dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)";

42. Perbuatan tersebut di atas jelas tidak mungkin berlangsung tanpa persetujuan atau setidaknya pembiaran, Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi yang telah mengingkari fungsinya sebagai wakil dari warga berubah menjadi kepanjangan tangan pengelola merugikan penghuni/anggota;

43. Bahwa terkait asuransi juga, sejak tahun 1999 terjadi penyalahgunaan polis



asuransi gedung, dimana para pemilik/penghuni wajib membayar premi asuransi gedung, maka seharusnya, demi hukum, kewajiban, kepatutan, dan kedudukan hukum maka penerima manfaat "*beneficiary*" haruslah warga penghuni/anggota pengelolaanya direpresentasikan oleh PPSRS. Pengelola tidak berhak sebagai penerima manfaat asuransi karena kedudukannya berfungsi sebagai kontraktor sejenis "*cleaning service*" akan tetapi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena membiarkan penerima manfaat atas asuransi pada Pengelola. (polis asuransi, bukti T-36);

44. Berdasarkan seluruh tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut, telah menimbulkan kerugian secara materiil dan immateriil bagi Penggugat Rekonvensi namun, Penggugat Dalam Rekonvensi mereserveer tuntutan kerugian dalam suatu gugatan tersendiri;

Penyelenggaraan RULB Berdasar Hukum:

45. Bahwa Penyelenggaraan Rapat Umum Luar Biasa tanggal 20 September 2013 diselenggarakan oleh warga atas kebutuhan yang nyata dan mendesak sebagaimana diuraikan di atas yaitu untuk menghentikan penyedotan kekayaan, perekonomian, uang, jasa milik warga penghuni/ anggota pemilik unit di Apartemen/Rukan Graha Cempaka Mas secara semena-mena;
46. Bahwa sebelum dilakukan RULB, telah dilakukan penelitian dan menanyakan (kuisisioner) warga keadaan nyata perilaku Tergugat Rekonvensi sebagaimana ternyata, Tergugat Rekonvensi melakukan banyak pelanggaran AD/ART terutama menutup-nutupi informasi dari warga penghuni atas pengeluaran dan pemakaian uang warga/penghuni, hal ini dapat dibuktikan dari jawaban anggota/warga dalam kuisisioner vide bukti T-12;
47. Bahwa kesepakatan lisan atau tertulis adalah mengikat bagi meraka pihak-pihak yang mengikatkan dirinya, dan dalam hal ini Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi telah mencapai kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam Risalah Rapat dan daftar hadir peserta, yang dibuat tanggal 20 Juni 2013 oleh notulen dan saksi dari Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta (vide bukti T-4);
48. Bawa kebenaran materiil adanya kesepakatan tersebut, selain dalam bentuk risalah rapat, juga dari surat dari Tergugat Rekonvensi Nomor 035/PP-GCM/VIII/2013, tanggal 30 Agustus 2013 dan surat dari Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi tanggal 10 September 2013 vide bukti T-5 dan T-6 dan dengan tegas keduanya mengakui adanya Risalah Rapat pertemuan tanggal 20 Juni 2013 di Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta sebagai "kesepakatan";



Maka sebagai kesepakatan Tergugat Rekonvensi boleh saja mengingkari/ tidak mematuhi, namun kebenaran materinya tidak mungkin memang ada kesepakatan, dan demi hukum semua kesepakatan menjadi undang undang bagi yang membuatnya, apalagi dalam risalah angka rapat ekplisit disebutkan bahwa kesepakatan tersebut mengikat;

49. Bahwa kehadiran Tergugat Dalam Rekonvensi sesuai dengan surat undangan dari Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta, maupun daftar hadir jelas bahwa kedudukan Tergugat Rekonvensi waktu itu hadir dalam kedudukannya selaku Pengurus PPSRSC GCM;
50. Bahwa sebagaimana azasnya, segala sesuatu yang telah disepakati para pihak, demi hukum merupakan undang-undang bagi mereka yang menyepakatnya (*pacta sunt servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
51. Bahwa dalam kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, tersebut pada angka 1 disebutkan:

"Pengurus Perhimpunan Penghuni Pemilik Satuan Rumah Susun Graha Cempaka Mas (PPPSRS GCM) akan menyelenggarakan Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau Rapat Umum Luar Biasa (RULB) warga Apartemen dan Rukan Graha Cempaka Mas paling lambat 31 Agustus 2013,.... .. dengan materi laporan pertanggungjawaban keuangan dan pengelolaan tahun 2012, pengesahan program kerja dan rencana anggaran tahun 2013, termasuk pertanggungjawaban penetapan kenaikan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) oleh Pengurus PPPSRS GCM;

Butir 6 Risalah Rapat:

"Apabila sampai 31 Agustus 2013 PPPSRS GCM tidak menyelenggarakan RUTA maka warga melalui Forum Komunikasi Warga (FKW) akan menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa secara mandiri yang dihadiri oleh unsur-unsur pemerintahan terkait, dan segala keputusannya sah dan mengikat";

52. Bahwa pernyataan kehendak dari Pengurus PPSRS ketika itu, incasu Tergugat dalam Rekonvensi "memandang perlu" diadakannya RULB sesuai Pasal 11 ayat (1) dimana Tergugat Rekonvensi akan menyelenggarakan RUTA seambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 2013, dan jika tidak diselenggarakan maka warga melalui wadah FKW GCM berhak menyelenggarakan RULB secara mandiri, dan warga melalui FKW GCM telah menyelenggarakan RULB yang dimandatkan oleh Tergugat Rekonvensi, dengan demikian maka penyelenggaraan RULB tanggal 20



September 2013 tersebut adalah sah karena didasari pada keadaan yang "dipandang perlu" yang kemudian bahkan disepakati bersama dalam Risalah Rapat, dan semua keputusan RULB yang dituangkan dalam berita acara sebagaimana yang dituangkan dalam beberapa berita acara rapat dengan akta Notaris Nomor 60, 61, 62, dan 63 yang keseluruhannya dibuat tanggal 20 September 2013 oleh Notaris Liliyanti (Turut Tergugat Konvensi) adalah sah secara hukum;

Penyelenggaraan Ruta Tergugat Rekonvensi Tanggal 18 Oktober 2014 Cacat Hukum Dan Tidak Sah:

53. Bahwa penyelenggaraan Ruta yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi dilangsungkan tanggal 18 Oktober 2013 harus dinyatakan cacat hukum, padahal untuk menyelenggarakan RUTA tersebut tidak memenuhi ketentuan AD/ART sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi tidak berhak dan tidak berwenang menyelenggarakan RUTA karena Tergugat dalam Rekonvensi telah diberhentikan dari hasil keputusan RULB (vide bukti T-8, T-8a, T-8b dan T-8c) yang diselenggarakan tanggal 20 September 2013;
- Bahwa Ruta tersebut melanggar ketentuan Pasal 10 ART mengatur bahwa RUTA harus dilaksanakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan setelah berakhirnya tahun buku atau dua bulan setelah berakhirnya kepengurusan;
- Bahwa jika mengacu pada Undanguan RUTA yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Konvensi jelas tercantum mata acara RUTA hanya membahas 3 (tiga) agenda yaitu dikutip sebagai berikut:
 1. Laporan pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan Penghuni mengenai kepengurusan Perhimpunan Penghuni dan Administrasi Keuangan selama tahun buku 2012 (dua ribu dua belas) ;
 2. Persetujuan dan pengesahan tahun buku 2012 (dua ribu dua belas) yang telah diaudit oleh Akuntan Publik; dan;
 3. Pembahasan Garis Besar Program Kerja dan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Perhimpunan Penghuni 2013 (dua ribu tiga belas);
- Bahwa dari fakta di atas, terbukti bahwa ternyata RUTA tanggal 18 Oktober 2013 tidak merupakan kelanjutan dari RUTA tanggal 30 Agustus 2013, dan bukan pula lahir dari kesepakatan tanggal 20 Juni 2013, sedangkan RUTA untuk mengesahkan laporan pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan Penghuni mengenai kepengurusan Perhimpunan



Penghuni dan Administrasi Keuangan selama tahun buku 2012, padahal pertanggungjawaban tersebut seharusnya sudah disahkan paling lambat pada akhir Januari 2013, bukan pada bulan Oktober 2013, dengan kata lain RUTA telah melampaui waktu yang seharusnya (Pasal 22 ART mengatur tahun buku dimulai 1 Januari sampai dengan 31 Desember);

- Selain itu juga segala tindakan yang dilakukan Penggugat Konvensi haruslah berdasar hukum artinya segala penggunaan dan administrasi keuangan di tahun 2012 harus diukur dan dicocokkan dengan Garis Besar Program Kerja dan Rencana Penggunaan Anggaran pada tahun 2011, akan tetapi pada kenyataannya Pengurus Konvensi tidak pernah meminta pengesahan atas Garis Besar Program Kerja dan Rencana Penggunaan Anggaran dalam sebuah RUTA di tahun 2011 atau setidaknya di akhir bulan Januari 2012, karenanya Penggugat Konvensi terbukti telah melanggar ketentuan ART Pasal 10, Pasal 20 dan Pasal 23;
- Berikutnya pada agenda RUTA tercantum bahwa ada mata acara pembahasan garis besar program kerja dan rencana anggaran. Hal tersebut sangat bertolak belakang, karena bagaimana mungkin Penggugat Konvensi telah memungut IPL dari warga (pemilik / penghuni) sejak bulan Januari 2012 hingga 2013, namun baru menentukan program kerja dan rencana anggaran pada Oktober 2013 ?;
- Bahwa menurut Pasal 23 ayat (2) ART mengatur bahwa dalam hal periode anggaran telah habis (1 Januari sampai dengan 31 Desember) dan RUTA belum diselenggarakan maka Pengurus *in casu* Penggugat Konvensi diijinkan untuk membiayai operasional bulanan dengan dana sebesar 1/12 anggaran operasional;

54. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada dalil dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, dan apa yang diperjuangkan oleh Para Penggugat dalam Rekonvensi adalah untuk melepaskan ribuan orang dari penderitaan dan kesewenang-wenangan yang tidak adil, dan adalah tidak bijak membiarkan penderitaan tersebut berlarut-larut tanpa kepastian hukum, maka mohon agar putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, *verzet*, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;





2. Menyatakan sebagai hukum, sah penyelenggaraan Rapat Umum Luar Biasa warga penghuni/anggota Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tanggal 20 September 2013;
3. Menyatakan sah demi hukum, keputusan-keputusan Rapat Umum Luar Biasa Penghuni/Anggota Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tanggal 20 September 2013;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta-akta Notaris Stephany Maria Lilianti, S.H., Nomor:
 - a. 60, tanggal 20 September 2013, tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;
 - b. 61, tanggal 20 September 2013, tentang Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;
 - c. 62, tanggal 20 September 2013, tentang Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, dan;
 - d. 63, tanggal 20 September 2013, tentang Pernyataan Keputusan Rapat 9 Formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas;
5. Menyatakan Penyelenggaraan Rapat Umum Tahunan tanggal 18 Oktober 2013 cacat hukum dan tidak mengikat;
6. Menyatakan sebagai hukum segala akta dan keputusan yang diambil dari Rapat Umum Tahunan tanggal 18 Oktober 2013, termasuk namun tidak terbatas pada Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., Nomor 12 tanggal 18 Oktober 2013 dan segala sesuatu hak yang timbul daripadanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara;

Subsider:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 510/Pdt.G/2013/PN Jkt. Pst. tanggal 13 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Dalam Konvensi yang menyatakan "gugatan Penggugat Dalam Konvensi kabur";

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp17.716.000,00 (tujuh belas juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI dan XX putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 54/PDT/2016/PT DKI. tanggal 26 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVI, XVIII, XIX, XX, XXI dan XXII Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi; Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 510/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst. tanggal 13 Januari 2015 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai redaksi amar putusan dalam eksepsi, sehingga selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV,

XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI dan XXII Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Terbanding pada tanggal 1 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 104/Srt.Pdt.Kas/2016/PN Jkt.Pst. juncto Nomor 510/Pdt.G/2013/PN Jkt. Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan XXII/Pembanding I, II, IV sampai dengan XXII, Turut Terbanding I tanggal 14 September 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan XXII/Pembanding I, II, IV sampai dengan XXII, Turut Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 September 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum yang berlaku:



Bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung disebutkan bahwa:

- (1) "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan";

Bahwa dalam hal ini alasan yang digunakan Pemohon Kasasi adalah Majelis Hakim baik di Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum. Adapun dasar Pemohon Kasasi mengatakan hal tersebut karena Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dan Banding tidak mempertimbangkan maksud dari gugatan Penggugat dan juga Yurisprudensi terkait dengan perkara ini. Penjelasannya sebagai berikut:



- Bahwa pada Tingkat Pertama Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Para Termohon Kasasi (dahulu Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVIII, XIX, XX, XXI dan XXII) dengan alasan pokok gugatan Penggugat dalam posita disebut Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan/mengadakan kegiatan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang diselenggarakan pada tanggal 20 September 2013. Sedangkan dalam petitum tidak dimintakan atau disebutkan agar perbuatan Para Tergugat mengadakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat dan hanya dimintakan Akta Nomor 60, Nomor 61, Nomor 62 dan Nomor 63 berupa Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas agar dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukum. Bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas dengan melihat posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat tersebut yang tidak saling mendukung, maka menurut Pengadilan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan bersifat kabur (*obscuur libel*);
- Kemudian pada Tingkat Banding, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat

Pertama yang mengabulkan eksepsi Para Tergugat dalam Konvensi dengan menyatakan bahwa "gugatan Penggugat dalam Konvensi kabur" telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

- Bahwa dalam hal ini Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dan Banding telah salah dalam memutus perkara. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah dengan dikeluarkannya Akta Nomor 60, Nomor 61, Nomor 62 dan Nomor 63 tanggal 20 September 2013. Bahwa Akta tersebut jelas-jelas tidak sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS Campuran Graha Cempaka Mas, sehingga jelas perbuatan melawan hukumnya adalah dengan dikeluarkannya akta tersebut. Bahwa Rapat Umum Luar Biasa tanggal 20 September 2013 hanyalah sebagai wadah, yang menjadi permasalahannya adalah produk yang dikeluarkan dari rapat tersebut. Bahwa Akta Akta Nomor 60, Nomor 61, Nomor 62 dan Nomor 63 adalah hasil yang dibuat oleh Para Termohon Kasasi, sehingga jelas perbuatan melawan hukum yang mereka lakukan adalah dengan merampungkan akta tersebut. Bahwa selain itu, Pemohon Kasasi jelas menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat XXIII selaku Notaris yang membuat Akta Nomor 60, Nomor 61, Nomor 62 dan Nomor 63 merupakan tindakan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya gugatan Pemohon Kasasi tidak salah dalam petitum yang menyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya yakni Akta Nomor 60, Nomor 61, Nomor 62 dan Nomor 63;
- Kemudian merujuk pada yurisprudensi yang menjadi dasar permohonan kasasi ini adalah sebagai berikut:
 1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/SIP/1971, tanggal 10 November 1971 *juncto* Putusan MA RI Nomor 1245 K/Sip/1974 tanggal 9 November 1976, menyatakan:

Putusan yang mengabulkan lebih dari yang dituntut, diizinkan selama hal itu masih sesuai dengan keadaan materiil, asal tidak menyimpang daripada apa yang dituntut dan putusan yang hanya meminta sebagian saja, sesuai putusan MA Nomor 339 K/Sip/1969;
 3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 425 K/Sip/1975 tanggal 15 Juli 1975, menyatakan:



Mengabulkan lebih dari petitum diizinkan, asal saja sesuai dengan posita, di samping itu dalam hukum acara yang berlaku di Indonesia, baik hukum acara pidana/perdata, hakim bersifat aktif;

3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 140 K/Sip/1971, menyatakan: Putusan berdasarkan petitum subsidair, yang meminta keadilan dan tidak terikat dengan petitum primair, dibenarkan apabila diperoleh putusan yang lebih mendekati rasa keadilan dan asalkan dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair;

- Bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut, maka Majelis Hakim tidaklah salah dalam memutus dengan menambahkan seperti tindakan Para Tergugat yang mengadakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat karena hal tersebut masih sesuai dengan posita Pemohon Kasasi dan juga tidak menyimpang;

Bahwa dikarenakan Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 54/Pdt/2016/PT DKI. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 510/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst tanggal 26 April 2016, maka dengan demikian Mahkamah Agung berhak bertindak sebagai *Judex Facti*, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (2) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dimana disebutkan bahwa (2) apabila Mahkamah Agung Membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa dengan demikian, Pemohon Kasasi mengungkapkan fakta-fakta sebagai berikut:

2. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang sah:

- Bahwa Pemohon Kasasi adalah Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun yang satu-satunya diberikan kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (vide bukti P-1a). Kemudian mengenai tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni telah dibuatkan Anggaran Dasar (vide bukti P-4) dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (vide bukti P-5). Bahwa Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga tersebut sudah mendapatkan Pengesahan dari Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1029/2000 tanggal 10 Mei 2000 (vide bukti P-3)





- Bahwa pemilihan, pengangkatan dan penetapan Pemohon Kasasi selaku Pengurus Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun yang sah untuk periode 6 Februari 2012 sampai dengan 5 Februari 2015 sudah dilakukan sesuai dengan tahapan dan mekanisme yang berlaku yaitu melalui Rapat Anggota Perhimpunan yang dihadiri oleh Para Anggota Perhimpunan yaitu para penghuni/wakil-wakil penghuni/pemilik unit sebagaimana dituangkan dalam Akta Berita Acara rapat umum tahunan Anggota Perhimpunan, Nomor 01 tanggal 3 Februari 2012 (vide bukti P-8) dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susunan Campuran Graha Cempaka Mas Nomor 14 tanggal 29 Agustus 2013 (vide bukti P-9) yang dibuat dihadapan P. Sutrisno A. Tampubolon Notaris di Jakarta, sehingga dengan demikian Pemohon Kasasi adalah Pengurus Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang sah;
 - Bahwa selama pembentukan kepengurusan tersebut, Para Termohon Kasasi tidak pernah mengatakan bahwa rapat tersebut terdapat cacat hukum seperti pelanggaran terhadap anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, sehingga dengan demikian secara tidak langsung Para Termohon Kasasi mengakui pembentukan kepengurusan Pemohon Kasasi dilakukan secara sah dan sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga sudah sewajarnya dikatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah Pengurus Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang sah;
3. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan ketidakabsahan Akta Nomor 60, 61 dan 62 mengenai Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas dan Akta Nomor 63 mengenai Pernyataan Keputusan Rapat 9 Formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding M/Turut Tergugat:
- Bahwa akta tersebut memuat Rapat Umum Luar Biasa yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dihadapan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat. Bahwa Para Termohon Kasasi membuat rapat tersebut disaat Pemohon Kaasi masih menjabat sebagai kepengurusan yang sah. Bahwa Rapat Umum Luar Biasa tersebut jelas ilegal dengan demikian tidak sah putusan-putusannya karena telah melanggar Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas. Beberapa hal

yang dilanggar antara lain:

- A. Mengadakan Rapat Umum Luar Biasa dengan tidak mengajukan permintaan kepada Pemohon Kasasi selaku PPRS yang sah:

Bahwa berdasarkan Pasal 11 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas disebutkan Rapat Umum Luar Biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari paling sedikit 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok pembahasan (materi yang dibahas). Dalam rapat tersebut berdasarkan Akta Nomor 60, 61 dan 62 dalam hal. 1 hanya disebutkan "Atas permintaan sebagian warga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, yang anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pada tanggal 10 Mei 2000 Nomor 1029/2000. "Bahwa mengacu dalam ketentuan Anggaran Rumah Tangga Rapat, maka jelas pelanggarannya adalah selain tidak diminta secara tertulis kepada Pemohon Kasasi selaku PPRS yang sah dan juga tidak memenuhi jumlah permintaan sebanyak 2/3 jumlah anggota. Bahwa hal ini didukung oleh bukti-bukti yang ada, dimana memang tidak ada satupun bukti dari Termohon Kasasi mengenai permintaan secara tertulis dari Para Termohon Kasasi terkait Rapat Umum Luar Biasa tersebut Bahwa Para Termohon Kasasi menggunakan kata-kata dianggap perlu tanpa memperhatikan adanya unsur pengurus. Bahwa pihak yang berhak mengadakan Rapat Umum Luar Biasa adalah Pengurus, dimana pada saat itu Pengurus yang sah adalah kepengurusan Pemohon Kasasi (kepengurusan berdasarkan Akta Berita Acara rapat umum tahunan Anggota Perhimpunan, Nomor 01 tanggal 3 Februari 2012), sehingga yang berhak mengadakan adalah Pemohon Kasasi, bukanlah Para Termohon Kasasi; Bahwa Para Termohon Kasasi juga selalu menggunakan dasar Risalah Rapat Tripartit di Kantor Dinas Perumahan & Gedung DKI Jakarta tanggal 20 Juni 2013, padahal untuk mengadakan Rapat baik Rapat Tahunan maupun Rapat Umum Luar Biasa haruslah tetap mengacu pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka



Mas akan tetapi pada kenyataannya Para Termohon Kasasi sama sekali tidak mematuhi aturan yang berlaku dan secara sepihak mengadakan RULB illegal;

B. Memutus Rapat Umum Luar Biasa yang tidak kuorum:

Bahwa dalam Akta Nomor 60, 61 dan 62 disebutkan "Setelah menjelaskan terlebih dahulu maksud dan tujuan diadakannya RULB, maka kemudian Ketua Rapat melaporkan bahwa kuorum kehadiran belum terpenuhi, sehingga 3 (tiga) menit kemudian, rapat diskors selama 15 (lima belas) menit. Setelah lewat masa skors, maka Ketua Rapat membuka kembali rapat untuk kedua kalinya, dan melaporkan bahwa kuorum kehadiran belum juga terpenuhi, sehingga rapat kembali diskors untuk kedua kalinya selama 15 menit. Setelah lewat masa skors yang kedua, maka ketua rapat kembali membuat rapat, dan melaporkan bahwa kuorum kehadiran tetap belum terpenuhi, sehingga guna memenuhi ketentuan yang diatur dalam pasal 28 Anggaran Dasar PPRS dan Pasal 15 Anggaran Rumah Tangga PPRS, ditawarkan kepada peserta rapat atas kesediannya untuk diundang pada rapat berikutnya agar kuorum kehadiran dapat terpenuhi. Atas pertanyaan itu, rapat dengan suara bulat memutuskan untuk tetap melanjutkan rapat tanpa mengindahkan kuorum kehadiran....";

Bahwa dalam Pasal 28 Anggaran Dasar disebutkan:

Ayat (1):

Musyawah dan rapat-rapat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat 1 dan 2 Anggaran Dasar ini adalah sah apabila dihadiri sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah Anggota, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar;

Ayat 2:

Apabila telah 2 kali di undang secara sah dan patut, namun yang hadir tidak memnuhi 2/3 dari jumlah Anggota, maka Anggota yang hadir dapat melangsungkan Rapat dan mengambil keputusan yang sah;

Kemudian mengenai Undangan, di Pasal 12 ayat (2) Anggaran Rumah tangga disebutkan:

Undangan untuk rapat umum harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang mengundang rapat tersebut, dan disampaikan kepada para anggota dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas hari) sebelum rapat tersebut diadakan;



Bahwa mengacu pada kedua pasal tersebut dengan RULB ilegal, maka jelas sekali pelanggaranannya yakni jumlah anggota yang hadir tidak kuorum, dan semestinya dilakukan rapat baru dan dibuat undangan tertulis dalam jangka waktu 14 hari, akan tetapi dari RULB tersebut hanya diskors selama 15 menit, sehingga jelas sekali ketentuan Pasal 28 Anggaran Dasar tidak berlaku terhadap RULB ilegal tersebut;

Bahwa dikarenakan RULB yang dilakukan tersebut tidak sah karena jelas melanggar Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas, maka dengan demikian hasil Rapat yang Para Termohon Kasasi tuangkan dalam Akta Nomor 60 mengenai Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang isinya penolakan laporan pertanggung jawaban Pemohon Kasasi (vide bukti P-14, bukti T. 1-7), Akta Nomor 61 mengenai Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas yang isinya pemberhentian Pengurus Pemohon Kasasi (vide bukti P-15, bukti T.1-8a), Akta Nomor 62 mengenai Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (vide bukti P-16, bukti T.1-8b) dan Akta Nomor 63 mengenai Pernyataan Keputusan Rapat 9 Formatur Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (vide bukti P-17, Bukti T.1-8c) yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi I I/Turut Terbanding I I/Turut Tergugat dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama alasan-alasan memori kasasi tanggal 19 Agustus 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 27 September 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan kabur karena posita gugatan tidak sejalan dengan petitum gugatan;
- Bahwa dalam posita disebutkan Para Tergugat telah mengadakan rapat luar biasa di lapangan tenis pada tanggal 20 September 2010 sedangkan dalam petitum tidak ada meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan



perbuatan melawan hukum tetapi langsung meminta agar Akta Nomor 60, 61, 62 dan 63 dinyatakan tidak sah;

- Bahwa sah atau tidaknya akta-akta tersebut adalah berdasarkan sah atau tidaknya rapat luar biasa karena akta didasarkan pada rapat luar biasa;
- Bahwa lagi pula alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan lagi pula alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ditolak Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS** tersebut;



2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majeis Hakim pada hari Selasa tanggal 11 April 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi ... | : <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata



Pim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001