

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku:

Wijayanti Asri, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011.

Basrah, *Ganti Rugi Menurut Ketentuan dalam Buku III KUH Perdata*, Fakultas Hukum USU, Medan, 2002.

Ali Chaidir, *Jurisprudensi Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Bina Cipta, Jakarta, 2007.

Hasil Djunaedah, *Istilah dan Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Laporan Akhir Kompendium Bidang Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1996.

Djojodirjo Moegini M.A, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.

Badruzaman Darus Mariam, *Hukum Perdata Tentang Perikatan*, Penerbit Fakultas Hukum USU, Medan, 1974.

\_\_\_\_\_, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

Prodjohamidjojo Martiman, *Ganti Rugi dan Rehabilitasi*, Seri pemerataan Keadilan, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009.

Setiawan Rahmat, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 2002.

Subekti R., *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.

Hadiprojo Karto Soediman, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, 2004.

Arifin Syamsul, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012.

Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1978.

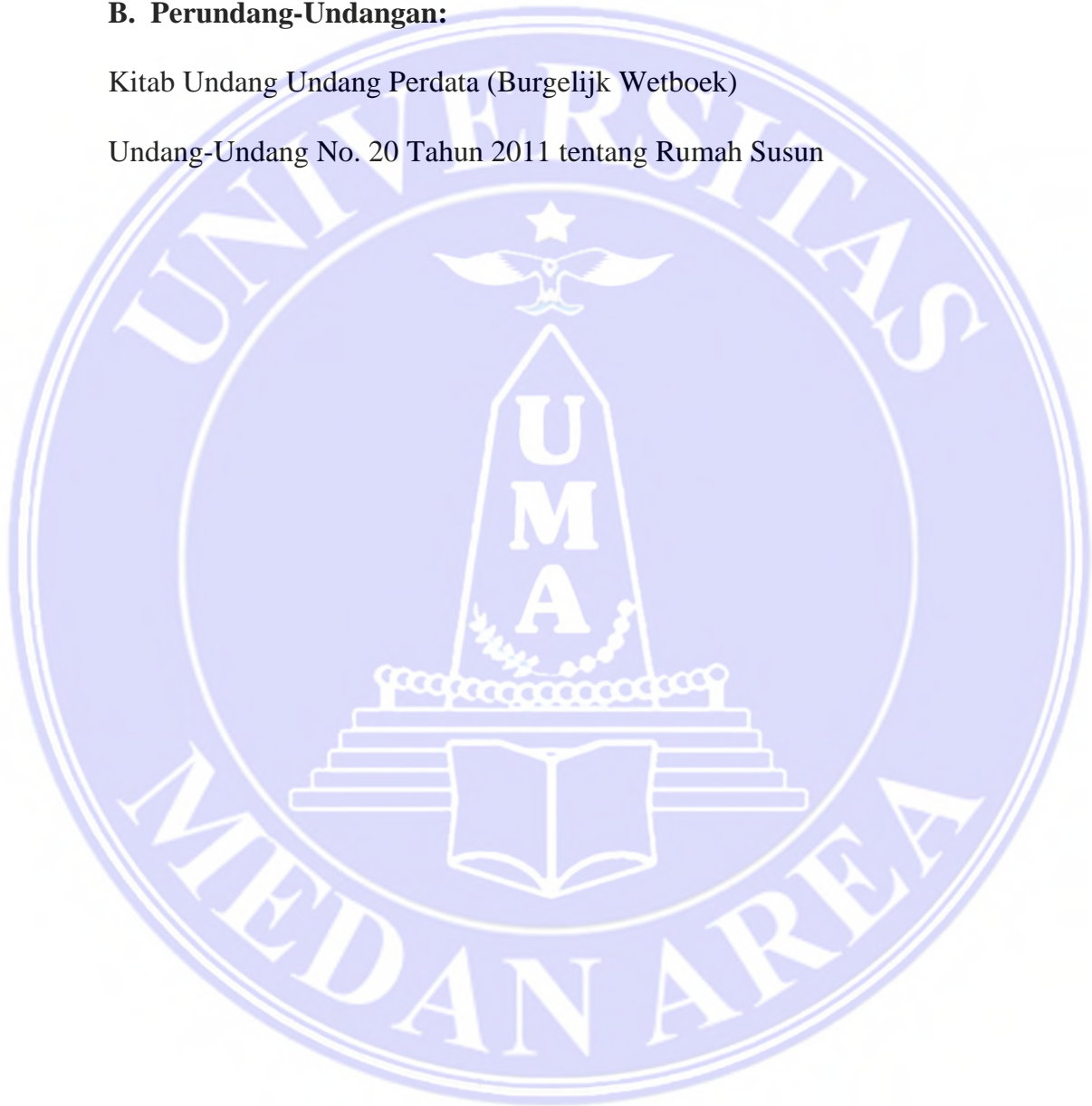
Prodjodikoro Wirjono, *Perbuatan melanggar Hukum*, Sumur, Bandung, 2006.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*,  
Sumur, Bandung, 1991.

**B. Perundang-Undangan:**

Kitab Undang Undang Perdata (Burgelijk Wetboek)

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun





## **PUTUSAN**

**Nomor : 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn**

**DEMI KEADILAN**

**BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

1. **HENRY LIANG**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-D2, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217- Kotamadya Medan ;
2. **WILMAN SURASTIO**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-D16, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;
3. **SUGITO**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Mozart, Lantai 16, Blok M 16-B2, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;
4. **TAN BUN HOCK**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-D21, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;
5. **HERMAN WJAYA**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit – D9,



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

Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 –  
Kotamadya Medan ;

6. **FREDDY NG**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Newton - 17D, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;
7. **WILLIAM JAPARDY**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-C19 – Medan ;
8. **TJOEA ENG HOA**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Condominium Cambridge Tower Mozart, Lantai 16 Unit-C16, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;
9. **LILY SUGIARTY**, Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Cambridge Condominium Tower Picasso, Lantai 17 Unit-B16, Jalan K.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217 – Kotamadya Medan ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **JUN CAI, S.H., M.Hum., DENIS, SH., EVAN S. SURBAKTI, SH.,** dan **JUNA KARO-KARO, SH.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum dari “**JF & P Counsellor at Law**”, berkantor di Jalan Insinyur H. Juanda, Komplek Taman Juanda No. 16 J, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2013, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

**LAWAN**

1. **PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE**, yang beralamat di Jalan.H. Zainul Arifin/Let. Jend. S.Parman No. 217 – Medan, selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT** ;
2. **ROOSMIDAR, S.H.**, pekerjaan Notaris berdasarkan SK. Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor C-1049.HT.03.01.Th.2002 tanggal 14 Agustus 2002,



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

Warganegara Indonesia yang beralamat di Jalan Veteran No. 19  
(Simpang Timor Baru II) – Medan, selanjutnya disebut  
sebagai ..... **TERGUGAT-II** ;

3. **PEMERINTAH KOTA MEDAN**, yang beralamat di Jalan Kapten  
Maulana Lubis No. 2-Medan, selanjutnya disebut sebagai  
..... **TURUT TERGUGAT** ;

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

- Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;
- Setelah membaca bukti-bukti surat dan mendengarkan keterangan saksi-saksi ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 18 Oktober 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah register Nomor : 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik dan Penghuni Unit di Apartemen Cambridge Condominium yang beralamat di Jalan Zainul Arifin/Let. Jend. S. Parman No. 217-Kotamadya Medan, sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Sarusun ;
2. Bahwa Para Penggugat merupakan Pemilik dan Penghuni Unit di Apartemen Cambridge Condominium yang telah dirugikan haknya oleh Tergugat selaku pelaku pembangunan yang mana perbuatan tersebut dilakukan dengan cara melakukan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan tidak melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni ;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Para Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan Tergugat yang telah merugikan hak dari Para Penggugat ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 3 dari 59 Halaman



## **II. FAKTA HUKUM**

1. Bahwa Tergugat mengirimkan surat undangan kepada Para Penggugat dengan maksud untuk membicarakan mengenai Rapat Umum Anggota (RUA), sebagaimana sesuai dengan Surat Undangan No. Ref. COR-038 GMTS/GM/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 ;
2. Bahwa dalam Surat Undangan No. Ref. COR-038 GMTS/GM/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 tersebut, tertulis Tergugat mengundang Para Penggugat untuk hadir pada tanggal 01 Juni 2013 di Auditorium Cambridge Condominium untuk membicarakan tentang pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), Pengesahan Anggaran Dasar & Anggaran Rumah Tangga Cambridge Medan ;
3. Bahwa kemudian Para Penggugat menghadiri undangan tersebut namun Rapat Umum Anggota (RUA) yang seyogiannya membicarakan tentang pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium tidak berjalan dengan baik sehingga Para Penggugat memutuskan untuk Walk Out (WO) karena :
  - a. **Undangan yang hadir pada Rapat Umum Anggota (RUA) kebanyakan adalah orang-orang yang tidak mempunyai legal standing yang sah untuk memberikan keputusan sebab orang-orang tersebut bukan merupakan Pemilik dan hanya merupakan Penyewa ;**
  - b. **Penyusunan draft Anggaran Dasar & Anggaran Rumah Tangga (AD & ART) terkait dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Tergugat tanpa adanya musyawarah dan/atau koordinasi dengan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni yang sah ;**
  - c. **Tergugat selaku pihak yang memfasilitasi terjadinya pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium tersebut,**



*telah melakukan tindakan yang semena-mena terhadap Para Penggugat yang mana setiap usulan-usulan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak pernah mendapat respon dari Tergugat selaku pihak yang memfasilitasi ;*

4. Bahwa setelah Para Penggugat memutuskan untuk Walk Out (WO) dalam Rapat Umum Anggota (RUA) tersebut, kemudian secara sepihak Tergugat mengambil keputusan mengesahkan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan dan juga mengesahkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang telah dipersiapkannya tersebut ;
5. Bahwa kemudian Para Penggugat membuat Pengaduan ke Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Medan khususnya pada Komisi D, terkait dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge yang secara sepihak dilakukan oleh Tergugat dan Pengaduan tersebut diterima serta ditindaklanjuti oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Medan ;
6. Bahwa Pengaduan yang ditindaklanjuti oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Medan tersebut dilakukan dengan cara mengundang Para Penggugat, Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan, Bagian Hukum Pemko Medan, dan Tergugat, untuk menghadiri Rapat Dengar Pendapat (RDP) di ruang Komisi D DPRD pada tanggal 20 Juni 2013, sebagaimana sesuai dengan Surat Undangan No. 005/5511 tertanggal 18 Juni 2013 ;
7. Bahwa Rapat Dengar Pendapat (RDP) yang dilakukan di ruang Komisi D Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) antara Para Penggugat, Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan, Bagian Hukum Pemko Medan, dan Tergugat tersebut, kemudian dituangkan dalam hasil surat Komisi D DPRD Kota Medan No. 458/Kom-D/DPRD-M/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 yang mana menghasilkan suatu rekomendasi, sebagaimana sesuai dengan Surat Rekomendasi No. 640/ 5806 yang isinya antara lain :

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 5 dari 59 Halaman



a. Pembentukan P3SRS di Cambridge Medan diserahkan sepenuhnya ke APERSI (Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia) dan Dinas Perumahan Pemukiman Kota Medan ;

b. Pengurus P3SRS yang dibentuk oleh APERSI dan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan menyusun AD/ART P3SRS Cambridge Medan dengan ketentuan: Dalam salah satu pasalnya yakni menyangkut Komposisi tercantum bidang-bidang komponen di Cambridge Medan ;

8. Bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan maupun menaati hasil rekomendasi yang dikeluarkan oleh Komisi D DPRD dalam Rapat Dengar Pendapat (RDP), yang mana Tergugat masih bertahan pada keputusan pengesahannya yang secara sepihak dan kemudian menuangkan keputusan pengesahan tersebut dalam suatu akta notariil yang dibuat oleh Tergugat II selaku pejabat yang ditunjuk oleh Negara yaitu ;

a. Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan ;

b. Akta Nomor 107 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;

c. Akta Nomor 108 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;

9. Bahwa Tergugat II tidak melaksanakan tugas dan fungsinya dengan baik dan benar sesuai dengan jabatannya selaku pejabat yang ditunjuk oleh negara, karena ;

a. Pada saat Rapat Umum Anggota (RUA) tentang pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium banyak pendapat/usulan yang diajukan oleh Para Penggugat sebelum Walk Out (WO) dalam Rapat Umum namun





pendapat/usulan tersebut tidak pernah dicatat dan/atau dituangkan oleh Tergugat II pada notulen rapat maupun dalam Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan ;

b. Tergugat II masih tetap membuat Akta-Akta Notaril tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan, Akta tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge, Akta tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge padahal Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Medan telah mengeluarkan Rekomendasi tentang pembentukan dan/atau penyusunan AD/ART P3SRS ;

10. Bahwa Akta-Akta Notaril tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan, Akta tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge, dan Akta tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge yang dibuat oleh Tergugat II tersebut, telah dikirimkan oleh Tergugat untuk mendapat pengesahan dari Turut Tergugat ;

11. Bahwa Turut Tergugat adalah instansi pemerintah yang berwenang untuk melakukan pengawasan, pembinaan maupun pengesahan terhadap pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang dalam hal ini Rumah Susun Cambridge Medan ;

12. Bahwa Tergugat dan Tergugat II melakukan pembentukan PPPSRS Cambridge Medan dan dituangkan dalam bentuk Akta Notaril secara sepihak tanpa melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni yang sah, yang mana hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri No.15/PERMEN/M/2007



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

tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni  
Rumah Susun Sederhana Milik ;

13. Bahwa pada BAB III Persiapan Pembentukan PPRS yang diatur dalam Pasal 4 Permen No.15/PERMEN/M/2007 menyatakan:  
"Persiapan pembentukan PPRS dilakukan melalui tahapan :
  - a. Sosialisasi kepenghunan ;
  - b. Pendataan pemilik dan/atau penghuni ;
  - c. Pembentukan Panitia Musyawarah ;
  - d. Tugas panitia musyawarah ;
  - e. Kegiatan panitia musyawarah ;
14. Bahwa pada BAB III Persiapan Pembentukan PPRS yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Permen No. No.15/PERMEN/ M/2007 menyatakan: " Pelaku pembangunan memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah" ;
15. Bahwa Pasal 74 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan : ayat (1) : Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS :  
  
ayat (2) : PPPSRS sebagaimana dimaksud ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun ;  
  
ayat (3) : PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini ;
16. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat II juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigdaad*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengakibatkan kerugian bagi kepentingan hukum Para Penggugat ;
17. Bahwa oleh karena Akta Notariil Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan; Akta Nomor 107 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge; dan Akta Nomor 108 tertanggal 18 Juni



2013 tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge yang dibuat oleh Tergugat II telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat, yang mana Tergugat telah bersekongkol dengan Tergugat II untuk membentuk PPPSRS yang defenitif tanpa melibatkan Para Penggugat sebagai Pemilik dan Penghuni yang sah ;

18. Bahwa Gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 HIR / 191 RBG sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi (*uit voerbar bij voorraad*) atau peninjauan kembali ;

### **III. TUNTUTAN**

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Para Penggugat dengan ini memohon (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Akta-Akta Notaris yang dibuat oleh Tergugat II dengan segala akibat hukumnya yakni :
  - a. Akta Nomor 51 tertanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan ;
  - b. Akta Nomor 107 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;
  - c. Akta Nomor 108 tertanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge ;
3. Menyatakan perbuatan pembentukan PPPSRS yang dilakukan oleh Tergugat secara sepihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan Permen No.15/PERMEN/

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 9 dari 59 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik ;

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar segera melaksanakan isi Rekomendasi, yang tertuang dalam surat Komisi D DPRD Kota Medan Nomor 458/Kom-D/DPRD-M/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tidak memberikan Pengesahan PPPSRS yang telah dibentuk secara sepihak oleh Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya **ex aequo et bono** ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat telah hadir Kuasa Hukumnya tersebut di atas, untuk Tergugat dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya yang bernama ELIDAWATY HARAHAP, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1.207/RB/SK/XI/2010 tertanggal 07 Nopember 2013, sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasanya yang bernama ISKANDAR, SmHK, berdasarkan Surat kuasa No. 183/15831 tertanggal 11 Nopember 2013 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR jo. Pasal 2 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi, maka Majelis Hakim telah memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui prosedur mediasi dan selanjutnya kedua belah pihak sepakat memilih BASLIN SINAGA, SH., sebagai Mediator dalam perkara ini sebagaimana tersebut dalam penetapan No. 597/Pdt.G/2013/PN.Mdn tertanggal 19



Nopember 2013. Atas dasar laporan dari mediator tertanggal 16 Januari 2014, menyatakan bahwa perdamaian terhadap perkara ini dinyatakan gagal, walaupun demikian Majelis Hakim telah pula berupaya mendamaikan kedua belah pihak berperkara dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada Gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 23 Januari 2014, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**I. Tentang Eksepsi**

**Gugatan Penggugat Pihak.**

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik dan penghuni Unit Apartemen Cambridge Condominium yang dirugikan haknya oleh Tergugat selaku pelaku pembangunan dengan cara melakukan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan tidak melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni ;
2. Bahwa Rapat pada point (1) diatas telah berhasil membentuk kepengurusan PPPSRS Cambridge sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II ;
3. Bahwa seharusnya menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku guna menguatkan dalil posita gugatan

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 11 dari 59 Halaman



Para Penggugat agar terang peristiwa hukumnya, Para Penggugat **wajib mengikutsertakan PPPSRS Definitif** sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo ;

4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan PPPSRS Defenitif sebagai pihak Tergugat, maka gugatan Para Penggugat kurang pihak, **sehingga patut kiranya menurut hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;**

## **II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa apa yang telah didalilkan dalam Eksepsi juga merupakan dalil-dalil dalam Pokok Perkara, sehingga tidak perlu diulang kembali karena merupakan satu kesatuan dalam dalil Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat dan Tergugat-II **menolak** seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini ;

### **Tentang Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat.**

1. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik dan penghuni Unit Apartemen Cambridge Condominium yang dirugikan haknya oleh Tergugat selaku pelaku pembangunan dengan cara melakukan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan tidak melibatkan Para Penggugat selaku Pemilik dan Penghuni ;
2. Bahwa Apartemen Cambridge Condominium adalah termasuk kategori rumah susun komersial sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Jo.Pasal 59 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS, maka pelaku pembangunan yang wajib mengelola rumah susun ;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 74 UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun telah ditentukan bahwa **hanya Pemilik**



- **Bagi para anggota yang tidak hadir dalam rapat, tidak memberikan suara dan/atau yang keluar dari ruang rapat sebelum suatu keputusan ditentukan, maka Hak suaranya dianggap menyetujui semua hasil keputusan rapat ;**

2.1. Bahwa **tidak benar** dalil Para Penggugat yang menyatakan kebanyakan peserta rapat adalah orang yang tidak mempunyai Legal Standing, karena peserta rapat adalah orang yang berhak hadir dalam rapat, baik inpersoon Pemilik dan Penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun dan dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan 1 suara (Vide Pasal 74 ayat 2 Jo.Pasal 77 ayat 2 UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun) ;

2.2. Bahwa **tidak ada larangan** pembuatan **draft/ rancangan** Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD & ART) pembentukan PPPSRS tersebut karena draft tersebut sifat dan tujuannya demi kelancaran rapat dan kenyataannya masih dapat direvisi apabila ada kekurangannya ;

2.3. Bahwa faktanya Rapat dilaksanakan tanggal 01 Juni 2013 dengan pemilihan calon formatur, kemudian dari calon formatur telah memilih 5 (lima) orang anggota formatur. Selanjutnya Tim Formatur yang telah terbentuk telah menyusun dan menetapkan kepengurusan PPPSRS Cambridge untuk tahun 2013 s/d.2018 yakni sebagai berikut :

1. Ketua Umum : Marno als Ming Wi
- Sekretaris Umum : Sutiono Sadeli
- Bendahara : Lisa Yusuf
2. Ketua I (Condo) : Ir.Sunarlim Satio
- Sekretaris I (Condo) : Williem
- Bendahara I (Condo) : Susan Teguh



sarusun yang wajib membentuk PPPSRS, sedangkan Para Penggugat sebagai Pemilik dan Penghuni, dengan demikian Para Penggugat **tidak berhak dan tidak berkwalitas mengajukan gugatan dalam perkara ini dengan mengatasnamakan sebagai Pemilik dan Penghuni yang dirugikan dalam terbentuknya PPPSRS Cambridge Condominium ;**

#### **Tentang Fakta Hukum.**

1. Bahwa **benar** Tergugat ada mengirimkan Surat Undangan tertanggal 16 Mei 2013 No.Ref.COR-038 GMTS/GM/V/2013 ditujukan kepada Penghuni Unit di Apartemen Cambridge Condominium untuk membicarakan Rapat Umum Anggota (RUA) pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium ;
2. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat **point (3) huruf a,b dan c** yang secara panjang lebar menguraikan adanya Rapat Umum Anggota (RUA) dan tidak berjalan baik, karena kebanyakan yang hadir adalah orang yang tidak mempunyai Legal Standing yang sah...dst, dapat ditanggapi sebagai berikut :
  - 2.1. Bahwa Para Penggugat telah **mengakui telah menghadiri Rapat Umum Anggota**, akan tetapi kemudian meninggalkan jalannya rapat (Walk Out/WO) dan tidak mau menggunakan haknya dalam Rapat tersebut, sehingga rapat tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Para Penggugat dan saat itu quorum telah terpenuhi dan walk out Para Penggugat adalah hak pribadinya, namun konsekwensinya tidak dapat mempengaruhi segala putusan Rapat Umum Anggota yang telah diputuskan secara sah, karena sebelumnya seluruh peserta rapat telah menyetujui Tata Tertib (Tatib) rapat sebagaimana isi Notulen Rapat Umum Anggota tanggal 01 Juni 2013 halaman (4) alinea pertama, dan didalam **Pasal 11 ayat (3)** Tata Tertib telah ditentukan :





3. Bahwa **tidak benar** dalil Gugatan Para Penggugat **point (4)** yang menyatakan Tergugat secara sepihak mengambil Keputusan mengesahkan kepengurusan PPPSRS Cambridge Medan dan mengesahkan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga, karena faktanya yang mengesahkan kepengurusan PPPSRS Cambridge adalah Hasil Keputusan Rapat sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No. 51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II ;
4. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat **point (5) s/d (7)** yang menyatakan telah membuat pengaduan kepada Komisi D DPRD Kota Medan dan telah ditindaklanjuti dengan dengar pendapat dan Komisi D DPRD Kota Medan telah memberikan rekomendasi No.640/5806, dapat ditanggapi bahwa rekomendasi tersebut **tidak mengikat kepada Tergugat**, karena Rekomendasi dari DPRD Kota Medan **sama sekali tidak sama** dengan **Putusan Pengadilan** yang mempunyai kekuatan eksekusi untuk dilaksanakan oleh Tergugat, apalagi Rekomendasi DPRD tersebut keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum ;
5. Bahwa Akta-Akta Notaris yang didalilkan Para Penggugat dalam Gugatannya **point (8)** telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu dimohonkan agar Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107



3. Ketua II (Mall) : Ellyna Tantri, SE.,  
Sekretaris II (Mall) : Edy Susanto  
Bendahara II (Mall) : Ely Surya Fenny, SE.,  
4. Ketua III (Hotel) : Nelly Lim  
Sekretaris III (Hotel) : Sherly Wijaya  
Bendahara III (Hotel): Erni  
5. Pengawas :  
Mall : Rico Wilson Siaglan  
Hotel : Julfan Rimbun Saragih  
Condominium : Ir.Handy Wijaya Nusalim

2.1. Bahwa sedangkan pembentukan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPSRS Cambridge dilaksanakan tanggal 18 Juni 2013, diperbuat dihadapan di Tergugat-II dan hal ini telah sesuai dengan kewajibannya selaku Pejabat Notaris ;

2.2. Bahwa pembuatan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPSRS Cambridge mengacu kepada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ;

2.3. Bahwa **tidak benar** Tergugat telah bertindak semena-mena terhadap Para Penggugat, karena maksud dan tujuan diadakannya Rapat adalah untuk membentuk Perhimpunan PPSRS, dan karena pada saat diadakan rapat baik perhimpunan maupun kepengurusannya belum terbentuk, sehingga oleh karena itu sesuai dengan UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo.PP No.4 Tahun 1988, maka Pengembang selaku PPSRS Sementara, berhak dan berkewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya perhimpunan tersebut (Vide Pasal 75 UU No.20 Tahun 2011) ;



yang berwenang untuk melakukan pengawasan, pembinaan dan pengesahan terhadap PPSRS Cambridge Medan tersebut ;

9. Bahwa **tidak benar** dalil Gugatan Para Penggugat **point (12) s/d. (15)** yang menyatakan pembentukan PPPSRS Cambridge Medan bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 tanggal 27 Desember 2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik dan UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, karena faktanya Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 tanggal 27 Desember 2007 hanya berlaku terhadap rumah susun umum yang diselenggarakan untuk kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak berlaku terhadap Condominium Cambridge yang tergolong sebagai rumah susun komersial, yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan dimana disamping ada hunian juga terdapat pertokoan dan perkantoran ;
10. Bahwa terhadap rumah susun komersial yang dapat diberlakukan adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ;
11. Bahwa Tergugat bertindak memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sesuai dengan ketentuan Pasal 75 UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, maka Pengembang selaku PPPSRS Sementara, berhak dan berkewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya perhimpunan tersebut dan rapat pembentukan kepengurusan PPPSRS tersebut telah berjalan dengan baik, dan **merupakan kesalahan Para Penggugat yang tidak mau menggunakan haknya dalam rapat tersebut ;**
12. Bahwa PPRS defenitif telah terbentuk dan yang membentuknya/memilihnya adalah Forum tertinggi dalam PPRS yaitu Rapat Umum Anggota dan sejak terbentuknya Rapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II ;

6. Bahwa Tergugat-II telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam membuat Akta-Akta Notaris yang didalilkan Para Penggugat dalam Gugatannya **point (9)** , karena tugas dan fungsi Tergugat-II adalah selaku Notaris dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 UU No.30/2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan "Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam UU ini" dan dalam pembuatan Akte-Akte tersebut juga telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam UU Tentang Jabatan Notaris tersebut, sehingga tidak ada alasan hukum Para Penggugat menyatakan tidak sah ;
7. Bahwa Tergugat-II telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku dan jalannya sidang telah dicatat oleh Notulis Rapat Ic.Teddy Sinaga dan kemudian Notulen tersebut dilegalisasi oleh Tergugat-II sesuai dengan kejadian yang sebenarnya, dan untuk itu dimohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini menyatakan sah dan berkekuatan hukum Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan yang dibuat oleh Notulis Teddy Sinaga tanggal 1 Juni 2013 dan Legalisasi Tergugat-II atas Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan ;
8. Bahwa **sudah tepat dan benar** tindakan Tergugat untuk meminta pengesahan Akta-Akta Notaris tentang Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Cambridge Medan kepada Turut Tergugat sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat **pada point (10) dan (11)**, karena Turut Tergugat adalah Instansi

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 17 dari 59 Halaman



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

kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam Gugatan Rekonpensi ini ;

3. Bahwa pembentukan kepengurusan PPPSRS Cambridge Medan telah dilaksanakan dengan baik sesuai dengan Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan yang dibuat oleh Notulis Teddy Sinaga tanggal 1 Juni 2013 dan Legalisasi Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k atas Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan Jo.Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar,SH, Notaris di Medan Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;
4. Bahwa oleh karena pembentukan PPPSRS telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, maka Para Tergugat d.r/Penggugat d.k selaku penghuni wajib mematuhi dan mentaati isi Akte Notaris yang telah diperbuat dihadapan Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;
5. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini dimajukan oleh Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k berdasarkan bukti-bukti yang autentik sebagaimana yang disebutkan didalam ketentuan Pasal 285 RBg/165 HIR dan telah memenuhi syarat-syarat agar putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding ataupun Kasasi (Uit voerbar bij voorrad) sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 maka cukup

**alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan**



Umum Anggota, maka kewajiban kepengurusan Tergugat selaku PPSRS Sementara telah beralih kepada PPSRS defenitif ;

13. Bahwa oleh karena Para Penggugat **tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat-II sehingga merugikan Para Penggugat, demikian juga Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II Jo.Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Tergugat-II telah diperbuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dan Tergugat-II menolak petitum No.2 dan 3 Gugatan Penggugat ;
14. Bahwa oleh karena dalil Posita dan Petitum Gugatan Para Penggugat Tentang Perbuatan Melawan Hukum tidak berdasar dan tidak didasarkan alasan yang kuat menurut ketentuan hukum, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk **menolak** Gugatan Para Penggugat untuk keseluruhannya dan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk **dapat menerima dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat-II untuk keseluruhannya dan menolak putusan serta merta (uitvoerbaarbij voorraad) selanjutnya menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara Perdata ini ;**

### **III. DALAM REKONPENS**

1. Bahwa keseluruhan dalil yang telah dipaparkan dalam Konpensi terdahulu merupakan dalil-dalil dalam Gugatan Rekonpensi ini ;
2. Bahwa Penggugat-I,II d.r./Tergugat dan Tergugat-II d.k. membantah keseluruhan dalil dari Para Tergugat d.r./Para Penggugat d.k. yang terdapat didalam Gugatan Konpensi,



Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik &  
Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian  
Camridge Medan ;

4. **Menyatakan** putusan dalam perkara Gugatan Rekopensi ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi ( *Uit Voorbar Bij Voorrad* ) ;
5. **Menghukum** Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara Perdata ini ;
6. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon putusan yang seadil–adilnya ( *ex aequo et bono* ) ;  
Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 30 Januari 2014, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Para Penggugat telah salah dan keliru menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo sebab Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Perselisihan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, apalagi terkait adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam pemilihan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) pada Tergugat I dimaksud. Dalam hal ini permasalahan / perselisihan hukum tersebut adalah lebih merupakan permasalahan internal yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I, apalagi yang dipermasalahkan adalah terkait pembentukan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Cambridge.

Bahwa justru Turut Tergugat mendorong / mengharapkan agar terjadi solusi yang terbaik antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terkait pembentukan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) pada Tergugat I tersebut, agar dapat membangun suatu iklim usaha dan



**secara serta merta walaupun ada perlawanan Banding  
maupun Kasasi (Uit Voerbar Bij Voerrad) ;**

6. Bahwa oleh karena itu Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k dapat membuktikan dalil-dalil Gugatan Rekonpensinya maka cukup **alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat d.r/Para Penggugat d.k untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam Rekonpensi ini ;**

Berdasarkan dalil–dalil hukum tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata dalam Kompensi dan Rekonpensi ini agar dapat menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k dalam Rekonpensi untuk keseluruhannya dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. **Mengabulkan** Gugatan Rekonpensi Penggugat-I,II d.r/Tergugat dan Tergugat-II d.k dalam Rekonpensi untuk keseluruhannya ;

2. **Menyatakan** sah dan berkekuatan hukum :

2.1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan/Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;

2.2. Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan/Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;

2.3. Akta Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 masing-masing tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH/Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k ;

3. **Menyatakan** sah dan berkekuatan hukum :

- Notulen Rapat Umum Anggota (RUA) Pembentukan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan yang dibuat oleh Notulis Teddy Sinaga tanggal 1 Juni 2013 dan Legalisasi Penggugat-II d.r/Tergugat-II d.k atas Notulen Rapat Umum

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 21 dari 59 Halaman





kerjasama yang baik dan salingmendukung serta saling memberikan keuntungan timbal balik.

- Bahwa terkait adanya permohonan pengesahan Terhadap Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang secara hukum pengesahannya ditetapkan oleh kepada daerah (ic. vide. PP No.4 Tahun 1988, berikut Perda Kota Medan No. 11/2009), maka tentunya sepanjang suatu pengajuan permohonan tersebut telah memenuhi segala persyaratan-persyaratan berkait unsur yuridis dari ketentuan hukum yang berlaku untuk itu, maka Turut Tergugat dapat memberikan suatu pengesahan. Namun sebaliknya sepanjang / apabila tidak / belum terpenuhinya persyaratan untuk pengesahan dimaksud maka Turut Tergugat dapat saja menunda pengesahan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) hingga segala persyaratan yang ditentukan untuk itu terpenuhi.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat, Tergugat-II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis di persidangan tertanggal 06 Pebruari 2014, demikian pula Tergugat dan Tergugat II dan Turut Tergugat telah pula mengajukan Dupliknya secara tertulis di persidangan tertanggal 13 Pebruari 2014 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti **P-1** : berupa foto copy SURAT UNDANGAN RAPAT UMUM ANGGOTA, No. Ref. : COR-038 GMTS/GM/V/2013 tanggal 16 Mei 2013, yang menyatakan bahwa PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE (Tergugat) mengundang Para Penggugat selaku Pemilik dan atau Penghuni Cambridge Condominium dalam Rapat Umum Anggota tertanggal 01 Juni 2013, yang dibuat oleh PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE ;



atas lahan seluas : 116.81 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama : WILLIAM JAPARDY, terletak di Jl. Let. Jend. S. Parman Sudut Jalan H. Zainul Arifin Lantai 19 (Picasso) Blok P. 19-C1 yang dikeluarkan oleh : Kantor Pertanahan Kota Medan, yang menyatakan bahwa atas lahan tersebut dimiliki dan atau dihuni oleh : WILLIAM JAPARDY ;

9. Bukti **P-9** : berupa foto copy SALINAN BUKU TANAH HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN Nomor : 2058 tertanggal 30 Juli 2010, atas lahan seluas : 112,02 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama : TJOEA ENG HOA, terletak di Jl. Let. Jend. S. Parman Sudut Jalan H. Zainul Arifin Lantai 16 (Mozart) Blok M. 16-G1 yang dikeluarkan oleh : Kantor Pertanahan Kota Medan, yang menyatakan bahwa atas lahan tersebut dimiliki dan atau dihuni oleh : TJOEA ENG HOA ;
10. Bukti **P-10** : berupa foto copy TEMBUSAN SURAT REKOMENDASI Nomor : 640/5806 tanggal : 26 Juni 2013, yang dikeluarkan Oleh DPRD Kota Medan yang menyatakan bahwa atas pembentukan P3SRS Cambridge Condominium sepenuhnya diserahkan kepada Aperssi dengan Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Medan serta DPRD Kota Medan ;
11. Bukti **P-11** : berupa foto copy SURAT PENYAMPAIAN TANGGAPAN ATAS SURAT YANG DISAMPAIKAN OLEH FORUM KOMUNIKASI PENGHUNI-MEDITERANIA BOULEVARD RESIDENCES Nomor : 333/SM.2/UM.01.03/II/2013, tanggal : 12 Februari 2013, yang dikeluarkan Oleh KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA yang menyatakan bahwa yang berhak mendapat kuasa dari Pemilik hanya Penghuni atas Satuan Rumah Susun tersebut bukan Pihak Luar ;
12. Bukti **P-12** : berupa foto copy Berita tentang BENTUK PPRS BARU SELESAIKAN KISRUH ITC MANGGA DUA tanggal : 26 Februari 2014, yang dikeluarkan Oleh DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA yang menyatakan bahwa dengan adanya pembentukan PPRS yang baru dapat menyelesaikan Kisruh di ITC Mangga Dua antara pengelola dengan Pemilik dan Penghuni ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 25 dari 59 Halaman



2. Bukti **P-2** : berupa foto copy FORMAT SURAT KUASA, yang membuktikan bahwa Para Pemilik dan atau Penghuni Cambridge Condominium dapat menguasai haknya dalam Rapat Umum Anggota pada tanggal 01 Juni 2013 apabila tidak dapat menghadiri, yang dibuat oleh PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE (Tergugat) ;
3. Bukti **P-3** : berupa foto copy TATA TERTIB RAPAT UMUM ANGGOTA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN CAMBRIDGE CONDOMINIUM, yang menyatakan bahwa adanya tata tertib rapat yang tidak sesuai dengan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP Nomor : 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang dibuat oleh PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE (Tergugat) ;
4. Bukti **P-4** : berupa foto copy Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ;
5. Bukti **P-5** : berupa foto copy PERMEN Nomor : 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik ;
6. Bukti **P-6** : berupa foto copy SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN Nomor : 2057 tertanggal 30 Juli 2010, atas lahan seluas : 80,49 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama : SUGITO, terletak di Jl. Let. Jend. S. Parman Sudut Jalan H. Zainul Arifin Lantai 16 (Mozart) Blok M. 16 B-2, yang dikeluarkan oleh : Kantor Pertanahan Kota Medan, yang menyatakan bahwa atas lahan tersebut dimiliki dan atau dihuni oleh : SUGITO ;
7. Bukti **P-7** : berupa foto copy SALINAN BUKU TANAH HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN Nomor : 2119 tertanggal 30 Juli 2010, atas lahan seluas : 80,49 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama : HENRY LIANG, terletak di Jl. Let. Jend. S. Parman Sudut Jalan H. Zainul Arifin Lantai 17 (Picasso) Blok P. 17-D2 yang dikeluarkan oleh : Kantor Pertanahan Kota Medan, yang menyatakan bahwa atas lahan tersebut dimiliki dan atau dihuni oleh : HENRY LIANG ;
8. Bukti **P-8** : berupa foto copy SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN Nomor : 2200 tertanggal 30 Juli 2010,



13. Bukti **P-13** : berupa foto copy Berita tentang MAKIN PANAS SETELAH GULITA tanggal : 02 Maret 2014, yang dikeluarkan Oleh Majalah TEMPO halaman 96-97 yang menyatakan adanya kisruh antara Penghuni Apartemen Graha Cempaka Mas dengan Pengelola yang diduga melakukan Penipuan, menggelembungkan tagihan bulanan dan kepengurusan organisasi ;

Hakim Ketua memeriksa bukti surat tersebut, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan sama dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti yang bertanda **P-2** s/d **P-12** aslinya tidak dapat diperlihatkan oleh Kuasa Para Penggugat dipersidangan ;

Kemudian Penggugat mengajukan bukti tambahan yaitu :

1. Bukti **P-14** : berupa foto copy KARTU NAMA atas nama SUSAN TEGUH, yang dikeluarkan oleh PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE yang menunjukkan bahwa SUSAN TEGUH merangkap jabatan sebagai Bendahara I P3SRS Cambridge Condominium dan sebagai staf dari PT. GLOBAL MEDAN TOWN SQUARE ;
2. Bukti **P-15** : berupa foto copy SURAT LAPORAN SINGKAT PERTEMUAN KONSULTASI PIMPINAN DPR RI DIDAMPINGI PIMPINAN KOMISI III DAN PIMPINAN KOMISI V DPR RI DENGAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT, KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, DIRJEN PAJAK KEMENTERIAN KEUANGAN, KAPOLRI, KAPOLDA METRO JAYA, GUBERNUR DKI JAKARTA, DIRUT PLN, DIRUT PAM JAYA, DPP REAL ESTATE INDONESIA, KONTRAS, PPRS ITC MANGGA DUA LINGKUNGAN I -A, PPRS GRAHA CEMPAKA MAS, DAN PPRS ITC ROXY MAS tanggal 25 Februari 2014 yang salah satu isinya menyatakan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Kementerian Perumahan Rakyat memfasilitasi pembentukan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (P3SRS) yang dikawal oleh DPR-RI, Kepolisian RI, KAPPRI, APERSI dan Kontras yang dilaksanakan pada minggu ke 2 bulan Maret 2014 yang dikeluarkan oleh Ketua DPR - RI : Bapak Dr. H. MARZUKI ALI ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua memeriksa bukti surat tersebut, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan sama dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti yang bertanda **P-15** aslinya tidak dapat diperlihatkan oleh Kuasa Para Penggugat dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti **T,T.II-1** : berupa foto copy Akta Perseroan Terbatas PT. Global Medan Town Square No. 1, tanggal 01 Oktober 2009 diperbuat dihadapan Ivan Lazuardy Ananda, SH., Notaris di Medan (sebagai pengganti sementara dari Darwin Zainuddin, SH., Notaris di Medan);
2. Bukti **T,T.II-2** : berupa foto copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum No. AHU-AH.01.10-22370 tanggal 10 Desember 2009 ;
3. Bukti **T,T.II-3** : berupa foto copy Surat Undangan No.Ref: COR-038 GMTS/GM/V/2013 ;
4. Bukti **T,T.II-4** : berupa foto copy Summary Surat Edaran No.REF: COR-038 GMTS/GM/V/2013, Perihal : Undangan Rapat Umum Anggota 1 Juni 2013 ;
5. Bukti **T,T.II-5** : berupa foto copy Resident-Info ;
6. Bukti **T,T.II-6** : berupa foto copy Daftar Kehadiran (Acara Rapat) Umum PPPSRS Tgl.1 Juni 2013/14.00 s/d ;
7. Bukti **T,T.II-7** : berupa foto copy Daftar Calon Pengurus PPPSRS Cambridge 2013-2018 ;
8. Bukti **T,T.II-8** : berupa foto copy Notulen Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan tanggal 01 Juni 2013 ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 27 dari 59 Halaman



9. Bukti **T,T.II-9** : berupa foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.51 tanggal 08 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan ;
10. Bukti **T,T.II-10** : berupa foto copy Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan ;
11. Bukti **T,T.II-11** : berupa foto copy Akta Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 tanggal 18 Juni 2013 diperbuat dihadapan Roosmidar SH, Notaris di Medan ;
12. Bukti **T,T.II-12** : berupa foto copy Surat No.Ref : 005/GMTS-DISPERKIM/MDN/VI/2013 tanggal 27 Juni 2013 ;
13. Bukti **T,T.II-13** : berupa foto copy Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ;  
  
Kemudian Kuasa Tergugat-I dan II mengajukan bukti tambahan yaitu :
14. Bukti **T,T.II-14** : berupa foto copy Akta Jual beli atas nama Djohan Nomor; 286/2011 tanggal 11 Nopember 2011 atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 1974/ Petisah Tengah seluas 105,22 M2 tanggal 21 Juli 2010 Nomor 3522 lantai 7 Picasso Blok P.7-A2 ;
15. Bukti **T,T.II-15** : berupa foto copy Akta Jual beli atas nama DJOHAN Nomor285/2011. tanggal 11 Nopember 2011 atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 1793/ Petisah Tengah seluas 102, 05 M2 tanggal 21 Juli 2010, Nomor : 3522 lantai 7 Picasso Blok P.7-A1 ;
16. Bukti **T,T.II-16** : berupa foto copy Akta Jual beli atas naa Sugiharto Nomor 396/2011 tanggal 29 Nopember 2011 atas srtifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 1985/ Petisah tengah seluas 82,72 M2 tanggal 21 Juli 2010 Nomor : 3713 lantai 12 Picasso Blok N.12-D12 ;



17. Bukti **T,T.II-17** :: berupa foto copy Akta Jual beli atas nama Sugiharto Nomor: 395/2011 tanggal 29 Nopember 2011 atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun No. 1984/Petisah tengah seluas 116,81 M<sup>2</sup> tanggal 21 Juli 2010 Nomor : 3712 lantai 12 Picasso Blok N.12-D1 ;
18. Bukti **T,T.II-18** : berupa foto copy Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2013 dari Bapak Sugiharto kepada Rahima Malik Khusus untuk dan atas nama Bapak Sugiharto untuk menghadiri Rapat Umum Anggota Cambridge pada tanggal 01 Juni 2013 ;
19. Bukti **T,T.II-19** :: berupa foto copy Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Mei 2013 dari Bapak Djohan kepada ALFOND SIMARMATA, Khusus untuk dan atas nama Bapak Djohan untuk menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge pada tanggal 01 Juni 2013 ;

Hakim Ketua memeriksa bukti tersebut, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan sama dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti surat yang bertanda **T,T.II-20, T,T.II-21** :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti **TT-1** : berupa foto copy Surat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Medan No.640/5806, tanggal 26 Juni 2013, Perihal : Rekomendasi ;
2. Bukti **TT-2** : berupa foto copy Surat APERSI (Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia), No.212/APERSI/IX/2013, tanggal 11 September 2013, tentang Perubahan Jadwal Undangan dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Medan ;

Hakim Ketua memeriksa bukti surat yang bertanda TT-1 dan TT-2 tersebut yang telah diberi materai secukupnya, akan tetapi Kuasa Turut Tergugat tidak dapat memperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini selain bukti surat tersebut di atas, Kuasa Para Penggugat mengajukan saksi ahli 2 (dua)

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 29 dari 59 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang yaitu : Ir. Hj. SORAYA dan TRIANA yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sesuai agamanya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi Ir. Hj. SORAYA.

- Bahwa Condominium sama dengan Rumah Susun. Tata cara pembentukan PPPSRS yang benar dan seharusnya adalah sebagaimana yang dimaksud dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rusun Sederhana Milik, dimana langkah pertama yang dilakukan adalah membentuk Panitia Musyawarah (Panmus) yang difasilitasi oleh Pelaku pembangunan. Panmus adalah Pemilik Satuan Rumah Susun. pembentukan Panitia Musyawarah diselenggarakan maksimal 1 (satu) tahun sejak penyerahan Satuan Rumah Susun milik yang pertama dan segala biaya penyelenggaraan pembentukan Panitia Musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan. Setelah PPPSRS dibentuk maka harus dibuatlah Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang dibentuk oleh pengembang dibantu pengelola. Dalam membentuk AD/ART haruslah pemilik dari Satuan Rumah Susun yang dapat melaksanakan hal tersebut dan anggota adalah semua pengelola ;
- Bahwa dasar dari Pembentukan dan AD/ART tentang Rumah susun adalah :
  - a. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, tentang Rumah Susun.
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Rumah susun.
  - c. Peraturan Menetri DALAM Negeri No.3 Tahun 1992 tentang tata cara Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun.
  - d. Permentera Nomor 4 Tahun 1995.





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

- e. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/Permen/M/2007 tentang tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Rumah Susun Sederhana Milik.
- f. Keputusan MENTERI Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakananaan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BPK4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Bahwa dalam Pembentukan PPPSRS (**Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun**) harus berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang rumah susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakananaan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BPK4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik. Haruslah Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang menjadi PPPSRS, dimana menurut laporan yang masuk ke Kementerian Perumahan Rakyat Indonesia bahwa bukan Pemilik dan Penghuni yang menjadi PPPSRS di Cambridge ;

Bahwa harus Pengurus dan Penghuni yang menjadi PPPSRS sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik Dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakananaan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BPK4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 31 dari 59 Halaman



Akta Pendirian, Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Pada Kenyataan dan Praktiknya bukan Pemilik dan Bukan Penghuni yang menjadi PPPSRS ;

Bahwa Pasal 77 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP, (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara. Jadi, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP atau "1 Nama 1 suara". Dengan demikian setiap satu identitas penghuni memperoleh satu keanggotaan dalam perhimpunan dan hanya memiliki 1 (satu) suara, sehingga bila seorang pemilik memiliki lebih dari 1 (satu) unit, tetap 1 (satu) nama 1 (satu) anggota ;

- Bahwa Dalam bukti (P-14) bahwa ada satu nama atas nama Susan Teguh yang dikeluarkan oleh PT. Global Medan Town Square yang menunjuk Susan Teguh merangkap jabatan sebagai Bendahara I PPPSRS Cambridge Condominium dan staf dari PT. Global Medan Town Square, boleh saja seorang karyawan dapat menjadi seorang anggota PPPSRS, asal memenuhi persyaratan berikut :

- a. Adanya surat kuasa.
- b. Berdomisili ditempat tersebut.
- c. Menjadi pemilik.
- d. Memunyai Kartu Keluarga dan KTP ditempat tersebut.
- e. Terdaftar dalam anggota PPPSRS

Bahwa dalam pembentukan PPPSRS harus melibatkan APERSSI, Pemda terkait dan Dinas Tata Ruang dan Pemukiman terkait sebagaimana mana maksud dalam



- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun ;
- Bahwa tanggung Jawab Pemko Medan dalam kasus ini adalah menertibkan pelaksanaan pembentukan PPPSRS sesuai dengan peraturan terkait. Kemudian Pihak Pemko Medan harus mendata atau memiliki data Pemilik dan Penghuni yang akan diundang dalam pembentuka PPPSRS ;
  - Bahwa jika Pihak Turut Tergugat (Pemko Medan) tidak melaksanakan tugasnya dalam pembentukan PPPSRS dan jika tidak menertibkan pembentukan PPPSRS yang terjadi pada saat ini jika terjadi hal tersebut, maka Kementerian Perumahan Rakyat Indonesia akan melakukan pembinaan kepada Pemko Medan terhadap pembentukan PPPSRS dan berakibat Pemko Medan Akan diberikan sanksi administratif sebagaimana disesuaikan dengan peraturan terkait ;
  - Bahwa mengenai sanksi yang dibebankan untuk Pemilik khususnya daerah Kota Medan belum ada aturan yang mengatur hal itu, karena hal tersebut harus diatur di dalam Peraturan Daerah (Perda) dan Kota Medan belum mempunyai Perda tersebut ;
  - Bahwa dalam Bukti T,T.II-3 bahwa Tergugat ada mengirim Surat Undangan No, Ref : COR-038 GMTS/GM/V/2013 yang ditujukan kepada Pemilik atau Penghuni Apartemen Cambiridge Condominium untuk membicarakan Rapat Umum Anggota (RUA) pembentukan PPPSRS Cambridge Condominium dan dalam pembuatan tersebut mengatas namakan Perusahaan hal tersebut tidak dibenarkan, yang dapat mengundang dalam pembentuka PPPSRS adalah Panitia Musyawarah (Panmus) ;
  - Bahwa tugas dan fungsi Notaris dalam pembentukan PPPSRS adalah hanya mencatat dan mengesahkan sesuai dengan tugas dan fungsinya sebagai Pejabat yang diseberikan kewenangan terhadap hal tersebut ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 33 dari 59 Halaman



- Bahwa tugas Notaris dalam pembentukan PPPSRS adalah hanya mencatat dan melegalkan ;
- Bahwa Undang–Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun belum ada Peraturan Pelaksananya, akan tetapi pada Pasal 118 (2) disebutkan semua peraturan perundangan pelaksanaan dari Undang–Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang–Undang ini ;
- Bahwa Pembentuk PPPSRS adalah penghuni dan pemilik, sedangkan pengembang hanya memfasilitasi, dimana dalam pembentukan PPPSRS harus didampingi/dihadiri Dinas Tarukim dan Walikota setempat ;
- Bahwa yang boleh hadir dalam rapat pembentukan PPPSRS adalah pemilik atau kuasa pemilik kepada penghuni ;
- Bahwa Panitia Musyawarah (Panmus) adalah Pemilik dan Pengembang sebagai Pembina ;
- Bahwa pengembang wajib memfasilitasi dalam pembentukan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) tetapi perlu dipahami bahwa yang dimaksud dengan pengembang memfasilitasi pembentukan AD/ART adalah pengembang memfasilitasi dalam bentuk tempat, sound system, makanan, minuman, sedangkan dalam peraktiknya kebanyakan mempersepsikan bahwa pengembang memfasilitasi pembentukan Draf AD/ART ;
- Bahwa Undanguan yang Pengawas buat dan dikirimkan ke Pemilik dan Penghuni Cambridge Condominium dalam kasus ini adalah melanggar aturan tersebut sebagaimana dimaksud dalam PERMEN Nomor 15 Tahun 2007 dan PERMEN Nomor 6 Tahun 1995 ;
- Bahwa Pasal 74 Undang–Undang No. 20 Tahun 2011, pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS. Pasal 77 (2) Undang–Undang No. 20 Tahun 2011, dalam PPPSRS memutuskan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberi 1 suara ;
- Bahwa Keanggotaan formatur (Susan Teguh/Bendahara) yang juga Pegawai Cambridge diperbolehkan, sepanjang mendapat kuasa pemilik dan berdomisili di Cambridge ;
  - Bahwa tertib pelaksanaan pembentukan PPPSRS dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 dan Permen No.06/Kpts/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun serta Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) ;
- Bahwa Apabila ada AD/ART tidak sesuai peraturan, maka sanksinya administratif diberikan teguran kepada Pemko dari Menteri Perumahan Rakyat, sedangkan kepada Pelaku Usaha sanksinya harus dibuat dalam Perda tersendiri dan baru ada Perda di Kalimantan untuk hal seperti itu ;
- Bahwa Ada tahapan dalam pembentukan PPPSRS dalam Permen/M/2007, tentang Rusunami dan didalamnya pengembang sebagai pembina ;
- Bahwa yang tertinggi dalam pembentukan PPPSRS adalah Rapat Umum Anggota dan fungsi Notaris hanya sebagai pencatat dan mengurus pengesahannya kepada Pemko Medan ;
- Bahwa Ada beberapa jenis Rusun sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundangan yaitu : Rumah Susun Umum, Rumah Susun Negara, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Komersil, dimana Cambridge Condominium adalah salah satu contoh dari Rusun Umum atau Rusun Komersil ;
- Bahwa apabila ada peserta rapat walk out dalam rapat pembentukan PPPSRS, maka harus ada alasan walk out dan

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 35 dari 59 Halaman



- kalau suara mencukupi maka dapat dilanjutkan tanpa kehadiran yang WO tersebut ;
- Bahwa tenggang waktu pembentukan PPPSRS 1 tahun setelah menerima kunci pertama harus sudah membentuk PPPSRS ;
  - Bahwa kebijakan KEMENPERA menurut Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun adalah menjadi pengawas dan pembina ;

## **2. Saksi TRIANA**

- Bahwa benar tidak ada keluhan dari para Penghuni Cambridge Conmodium pada saat pertemuan dengan Ketua DPR-RI di Jakarta KAPPRI hanya membahas Permasalahan Rumah susun yang terjadi di Jakarta ;
- Bahwa tugas Pengembang adalah Sosialisasi dasar hukumnya adalah Nomor ; 15/PEMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan pada bagian Pertama dan Kedua pada bagian Pertama Pasal 4 yaitu persiapan Pembentukan PPRS dilakukan melalui Tahapan, sosialisasi kepenghunan pada bagian kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tentang sosialisasi kepenghunan ayat 1 mneuebutkan sosialisai kepenghunan wajib dilakukan termasuk Pengelolaan rusunami serta hak dan kewajiban Penghuni dalam pembentukan PPRS bagian ketiga tentang pendataan Penghuni pasl 6 ayat (1) yang dilakukan Pembangunan sesuai Prinsip kepneghunian yang sah, pada poin 4 menyebutkan pendataan Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat 1 disusun oleh pelaku pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggara musyawarah penghuni bagian keempat Pasal 7 tentang Pembentukan Panitia Musyawarah pada ayat 1 menyebtkan pelaku pembangunan memfasilitaskan Penyeleggara Pembentukan panitia musyawarah Ayat 3 menyebutkan Biaya Penyeleggara pembentukan Panitia Musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku Pembangunan, pada



Bab IV tentang Pembentukan PPRS pada bagian Pertama tentang Pelaksana Musyawarah Pasal 10 ayat (4) menyebutkan biaya Penyelenggara Musyawarah dibebankan kepada Pemilik namun dalam pembentukan awal Panitia Musyawarah adalah kewajiban pengembang ;

Bahwa pada prinsipnya dalam Undang-Undang yang baru semua adalah sama, yang beda adalah beberapa poin misalnya untuk kepemilikan dan non kepemilikan, pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995, Pengurus itu ber-KTP dan berdomisili di rumah susun tersebut, kalau non kepemilikan tidak ber-KTP dan tidak berdomisili di rumah susun tersebut;

Bahwa Cambridge Condominium adalah rumah susun komersial dan Undang-Undang yang berlaku adalah Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PP yang berlaku adalah PP Nomor : 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, untuk tata laksana pembentukan adalah Permenpera Nomor : 15/Permen/M/2007, tentang Tata Laksana Pembentukan PPRS dan AD/ART berpedoman pada Keputusan Kemenpera Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 sebagaimana yang disebutkan pada poin ketiga yang menetapkan setiap adanya pembentukan, pembuatan dan pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun wajib mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam keputusan ini ;

Bahwa mekanisme pembentukan P3SRS wajib dibentuk Panitia Musyawarah (Panmus) yang isinya adalah para warga/penghuni dari rumah susun dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 15/PERMEN/M/2007. Bahwa dalam proses pembentukan P3SRS, sebelum pemilihan dewan pengurus, terlebih dahulu dilakukan persetujuan atas akta pendirian, anggaran dasar, anggaran rumah tangga yang wajib mengikuti pedoman keputusan Menpera Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 37 dari 59 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuatan akta Pendirian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Dalam agenda musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 (1) Permen Perumahan Rakyat Nomor : 15/Permen/M/2007 adalah untuk membahas dan memutuskan :

1. Pemilihan pimpinan rapat.
2. Pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah.
3. Persetujuan atas naskah Akta Pendirian dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS.
4. Pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas pengurus PPRS.
5. Pengesahan program kerja pengurus PPRS.
6. Pemilihan Dewan Pengurus.

Bahwa Developer tidak bisa menyelenggarakan pembentukan P3SRS, yang wajib menyelenggarakan adalah para pemilik dan penghuni sedangkan developer hanya wajib memfasiliasi pembentukan P3SRS bahkan untuk membuat suatu undangan pun bukan kewenangannya ;

Bahwa untuk pembentukan P3SRS tetap berlaku memakai Kepmen Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995, walaupun bentuknya secara campuran baik hunian, pertokoan dan perkantoran, dapat dilihat di Keputusan Menpera Nomor : 06/ KPTS/ BKP4N/1995, menetapkan :

- Kedua : Pedoman ini berlaku untuk Rumah Susun Hunian dan Rumah Susun Bukan Hunian serta Rumah Susun yang digunakan secara campuran hunian, pertokoan dan perkantoran) dengan penyesuaian seperlunya.
- Ketiga : Setiap adanya pembentukan, pembuatan dan pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun wajib mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam keputusan ini.

Bahwa ;





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

Bahwa yang memiliki hak suara adalah Pemilik yang telah menghuni dengan metode satu nama satu suara. Dalam hal musyawarah pertama pembentukan P3SRS, maka wajib berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 15/Permen/M/2007, Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rusun Sederhana Milik, seharusnya musyawarah tersebut bertemakan “pembentukan” maka mendata dan mensyahkan daftar anggota P3SRS yang akurat sangat penting sehingga pemungutan suara pun dalam pemilihan pengurus yang pertama kali adalah memakai hak suara anggota yaitu satu nama satu suara. Pemakaian NPP didalam pembentukan adalah suatu kesalahan, sebagaimana disebut dalam Pasal 19 Permen Nomor : 15/Permen/M/2007, yaitu : Pengambilan Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap sarusun milik mempunyai satu suara ;

Bahwa yang mempunyai hak suara adalah pemilik yang telah menghuni sedangkan pengembang atau developer hanya mempunyai kewenangan sebagai peninjau ;

Bahwa Asosiasi Kesatuan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Indonesia adalah organisasi kemasyarakatan yang membantu warga sebagai pemilik dan penghuni apabila terjadi perselisihan dalam membentuk PPPSRS agar tercipta keharmonisan dalam apartemen atau kondominium, sifat organisasi tersebut adalah sebagai mediator untuk menaungi gejala warga/konflik pemilik Rumah susun dengan pengembang ;

Bahwa kaitan Organisasi Asosiasi Kesatuan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Indonesia dengan pembentukan PPPSRS pada bulan Februari 2014 organisasi ditunjuk oleh DPR RI untuk melakukan pengawalan dalam pembentukan PPPSRS dan juga ada diundang Menteri Perumahan Rakyat untuk membahas pembentukan PP atas Undang-Undang No. 20/2011 Tentang Rumah Susun ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 39 dari 59 Halaman



Bahwa Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun belum ada Peraturan Pelaksananya, akan tetapi pada Pasal 118 (2) disebutkan semua peraturan perundangan pelaksanaan dari Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru ;

- Bahwa pembentuk PPPSRS adalah penghuni dan pemilik, sedangkan pengembang hanya mensosialisasi pembentukan PPPSRS dan memfasilitasi Panmus, sesuai dengan ketentuan Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Pemilik Rumah Susun Milik (Rusunami) ;

Bahwa peraturan tentang pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS diatur dalam Pasal 74 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, sedangkan dalam Pasal 77 (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, dalam PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberi 1 suara ;

Bahwa Cambridge adalah Rumah Susun Komersial karena ada mall dan hotel dan berlaku terhadapnya adalah Undang-Undang No.20/2011 Tentang Rumah Susun Jo. PP No.4 Tahun 1988 dan Permen No.06/Kpts/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun serta Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) ;

Bahwa rumah susun komersial berbeda dengan rumah susun sederhana milik, karena rumah susun komersial tidak mendapat bantuan pemerintah sedangkan rumah susun sederhana milik mendapat bantuan pemerintah ;

Bahwa pihak pengembang adalah PPPSRS sementara, akan tetapi sifatnya sementara dan tidak berlaku lagi setelah terbentuk PPPSRS Defenitif dan apabila pemilik dan



penghuni diundang dan hadir dalam rapat pembentukan PPPSRS berarti sudah melaksanakan haknya untuk membentuk PPPSRS ;

- Bahwa apabila peserta rapat tidak setuju dengan hasil rapat maka wajib dicatat alasannya, apabila hal tersebut dilakukan sebelum disahkan Tata Tertib, maka dianggap tidak hadir rapat dan apabila sudah dibacakan Tata Tertib dan ada peserta rapat walk out dalam rapat pembentukan PPPSRS, maka dapat dilanjutkan tanpa kehadiran yang WO tersebut ;

Bahwa pembentukan PPPSRS dengan memperhatikan quorum suara 50% + 1 ;

- Bahwa Rumah Susun Sederhana Milik itu dengan Komersial sebenarnya pada prinsipnya adalah sama, yang berbeda adalah rumah susun yang didapatkan bantuan dari pemerintah ;

- Bahwa Rumah Susun Sederhana Milik itu tidak dapat bantuan dari pemerintah, Rumah Susun Sederhana Milik itu tidak harus dapat bantuan dari Pemerintah. Jadi Rumah Susun Sederhana Milik itu adalah bagian yang menerima bantuan dari Pemerintah, namun Undang –Undang yang digunakan adalah Undang–Undang Nomor : 20 tahun 2011 dan Pemerintah Daerahnya harus membuat lagi Peraturan Daerahnya jadi masih ada yang harus dibuat namun Undang–Undang yang berlaku tetap Undang–Undang Nomor : 20 Tahun 2011 dan peraturan turunan lainnya yang berlaku untuk itu ;

- Bahwa ada perbedaaan Rumah Susun Sederhana dapat bantuan dari Pernerintah, namun juga disebutkan Rumah Susun Sederhana Milik Untuk Rumah Susun Sederhana Milik yang dapat bantuan dari Pemerintah selain Undang–Undang yang berlaku padanya juga diberlakukan Perda yang mengatur untuk itu dimana rumah susun itu dibangun ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 41 dari 59 Halaman



- ✘ Bahwa Rumah Susun Sederhana Milik tidak ada didalamnya Mall dan Hotel, makanya dikatakan Cambridge itu adalah Rumah Susun Komemial dengan kategori Campuran ;
- Bahwa pada Pasal 118 ayat (2) Undang–Undang Nomor : 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dikatakan bahwa walaupun belum ada PP yang mengaturnya, selama PP yang lama tidak bertentangan dengan Undang–Undang yang baru maka PP yang lama tetap berlaku selama tidak bertentangan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 ;
- Bahwa PPRS sementara yang dimaksud adalah sebelum terbentuknya PPRS definitif, Pengembang disebut sebagai PPRS sementara yang tugasnya adalah mensosialisasi, pendaaan untuk menyelenggarakan pembentukan panitia musyawarah, itu tugas dari Pengembang selaku PPRS sementara yang tugas. Kesehariannya adalah mengelola apartemen tersebut jadi sebelum ada PPRS sebenarnya (Definif) harus ada PPRS sementara yang tugasnya harus dilakukan oleh si Pengembang ;
- ✘ Bahwa PPRS sementara itu dipegang oleh PT dimana laporan keuangannya tidak perlu dilaporkan kepada anggota, dimana yang berkuasa didalam PT itu adalah Direktur dan segala aset yang ada apabila PT Pailit maka aset akan lenyap, apabila dalam bentuk PPRS yang berbentuk badan hukum wajib membuat laporan keuangan yang dibuat dalam laporan tahunan, pemegang kekuasaan tertinggi adalah Rapat Anggota, PPRS Definitif tidak mengambil laba, sedangkan PT sebagian PPRS sementara berhak mengambil laba atas kegiatannya yang mengelola Rumah Susun ;
- Bahwa tugas mensosialisasikan adalah mendata, memfasilitasi pembentukan penyelenggaraan Panitia Musyawarah, dalam rapat pembentukan Panitia Musyawarah itu secara resmi menentukan Ketua Panitia, Sekretaris, Bendahara yang dalam hal tersebut di Pengembang menyiapkan data Pemilik dan Penghuni serta pertelaan

daerah milik bersama dan mana yang bukan daerah milik bersama yang diserahkan kepada Panitia Musyawarah dan akhirnya Pengembang selesai tugasnya, Panitia Musyawarah inilah yang tugasnya akan melakukan Penyelenggaraan Pembentukan PPRS dengan melakukan pembentukan secara resmi sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang ;

v

- Bahwa Pemilik dan Penghuni sebagai anggota wajib melaksanakan pembentukan PPRS dan kalau acara itu telah terselenggara dan terbentuk maka dia sudah melaksanakan kewajibannya ;
- Bahwa Walk Out wajib dicatat oleh Notaris, dasar walk out kalau disampaikan peserta sebelum adanya pemilihan pada saat tata tertib dibacakan si peserta menyatakan adanya pelanggaran atau penyelewengan Undang-Undang dan mereka walk out, maka mereka disamakan dengan Para Penghuni yang tidak hadir dan dianggap tidak ada, namun apa yang diungkapkan dalam rapat tersebut wajib dicatat oleh Notaris terlepas dari ada atau tidaknya pelanggaran terhadap Undang-Undang. Apabila mereka telah patuh pada tata tertib lalu mereka mengikuti pemilihan dan suaranya kalah dan tidak diterima kemudian walk out, maka suara mereka tetap diperhitungkan ;
- Bahwa karena permasalahan adalah tata tertib maka Notaris wajib mencatat keberatan pada tata tertib tersebut dan menghitung ulang suara yang ada pada rapat karena kaitannya dengan Kuorum Suara pada Rapat ;
- Bahwa menurut Undang-Undang untuk pembentukan pertama kali yang berlaku adalah berdasarkan Permenpera Nomor : 15/Permen/M/2007 yaitu cukup 50 + 1 (lima puluh plus satu), kalau sudah terbentuk pada setiap 3 (tiga) tahun pembentukan berikutnya yaitu cukup 2/3 (dua per tiga)

kehadiran, untuk hak suara adalah satu nama satu suara



sebagaimana tertulis pada Pasal 19 Permenpera Nomor : 15/  
Permen/M/2007 ;

Bahwa apabila Kuorum suara sudah 50 + 1 (*lima puluh plus satu*) dan segala AD/ART telah disahkan maka sah lah apa yang dibentuk itu, hal itu kembali lagi pada Tata Tertib yang dibuatkan oleh Panitia apakah sudah sah dan apakah para peserta sudah setuju, jika iya (setuju) maka hal ini diperbolehkan (disahkan) ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat –I dan Tergugat –II telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sesuai agamanya masing –masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi RAHIMA MALIK :**

- Bahwa saksi mengikuti Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge tersebut pada bulan Juli 2013, dimana saya bertindak sebagai Penerima Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Penghuni Rumah yaitu Bapak Sugiharto untuk mewakili Bapak Sugiharto menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge ;
- Bahwa yang mengikuti Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge yaitu Anggota DPR, Perum Perumahan dan Nara Sumber Medan ;
- Bahwa yang memberikan Kuasa kepada saksi adalah Bapak Sugiharto, dimana Bapak Sugiharto adalah teman dari bapak saksi dan saksi menandatangani Surat Kuasa tersebut dihadapan Bapak saya ;
- Bahwa saksi menandatangani Surat Kuasa tersebut di Medan, pada tanggal 01 Juni 2013, waktu itu saya datang ke Medan akhir bulan Mei, kemudian besoknya ada acara Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge ;



- Bahwa saksi tidak pernah melihat atau bertemu langsung dengan Bapak Sugiharto ;
- Bahwa benar pada waktu saksi menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge ada daftar hadirnya dan saksi ada menandatangani daftar hadir pada saat menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa orang yang hadir pada Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge sebagai Penghuni Rumah ;
- Bahwa yang hadir pada Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge tidak semuanya menyetujui hasil rapat dan ada yang keluar dari rapat tersebut karena tidak setuju atau keberatan dengan hasil rapat tersebut ;
- Bahwa pada waktu Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge tersebut ada dibuat formulir rapat ;
- Bahwa pada waktu Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge ada 3 (*tiga*) orang Pengurus Rapat tersebut, yaitu Bapak Marjo sebagai Ketua Umum dan juga ada tata tertib rapat ;
- Bahwa benar ada dibacakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan disampaikan kepada seluruh peserta rapat ;
- Bahwa yang hadir pada saat Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge adalah Anggota DPR dan juga dari Dinas Perumahan Medan ;

**2. Saksi ALFOND HP. SIMARMATA :**

- Bahwa benar saksi ada menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Bapak Djohan dan saya menghadiri rapat tersebut pada tanggal 01 Juni 2013 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang mengikuti Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge yaitu Anggota DPR, Perum Perumahan dan Nara Sumber Medan ;
- Bahwa Surat Kuasa dari Pak Djohan saksi terima pada tanggal 30 Mei 2013 dan saksi tidak tahu Surat Kuasa tersebut dibuat rangkap berapa, namun asli dari surat kuasa tersebut diberikan kepada Registrasi ditandatangani di Medan dan tidak pakai Notaris, setelah surat kuasa tersebut diberikan kepada saksi, kemudian saya datang ke Cambridge bagian administrasi dan saksi bisa mewakili Bapak Djohan untuk menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge serta menandatangani daftar hadir ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa orang yang hadir pada Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge sebagai Penghuni Rumah ;
- Bahwa benar pada waktu saksi menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge ada daftar hadirnya dan saksi ada menandatangani daftar hadir pada saat menghadiri Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge tersebut ;
- Bahwa yang hadir pada saat Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge tidak semuanya setuju dengan hasil rapat dan yang keluar dari rapat karena tidak setuju atau keberatan dengan hasil rapat ;
- Bahwa saksi bekerja di Tanah Abang Jakarta hanya bantu teman ;
- Bahwa saksi pernah ditawarkan oleh Sugiharto untuk surat kuasa ke Medan dengan tujuan untuk PPRS, dimana Sugiharto mempunyai 1 (satu) unit rumah ;
- Bahwa saksi bertemu dengan Bapak Djohan pada tahun 2013, dimana saksi bantu-bantu Pak Djohan sebagai Pegawai Lepas, pekerjaan Pak Djohan kontraktor ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✕ Bahwa benar ada Registrasi rapat, akan tetapi saya tidak tahu namanya dan saya tidak ada yang kenal dengan peserta Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge ;
- ✕ Bahwa Agenda Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge adalah Pengesahan Tata Tertib Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga ;
- ✕ Bahwa pada saat Rapat Umum Anggota Penghuni Cambridge berlangsung ada peserta rapat yang komplain dan juga ada perdebatan pada saat rapat tersebut ;
- Bahwa benar Panitia Rapat tidak ada membagikan kepada peserta rapat Anggaran Dasar dan Tata Tertib dibahas didalam rapat umum bab ke bab ;
- ✕ Bahwa Panitia Rapat menjelaskan tentang Tata Tertib Acara dan saya hanya membacanya lewat Proyektor ;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan sesuatu alat bukti lagi di persidangan, kemudian Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Tergugat –II telah mengajukan Konklusi tertanggal 07 Agustus 2014 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat–II dalam jawabannya tertanggal 23 Januari 2014 mengajukan eksepsi/keberatan yang intinya menyatakan gugatan para penggugat kurang pihak

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 47 dari 59 Halaman



karena para penggugat tidak mengikutkan PPPSRS sebagai pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa apakah eksepsi para Tergugat tersebut dapat diterima atau ditolak Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa siapa yang hendak digugat adalah sepenuhnya ada pada Penggugat karena pada dasarnya Penggugat berhak untuk menggugat siapa saja yang dirasa telah melakukan suatu perbuatan yang merugikan dirinya ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat merasa bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan yang dirasa telah merugikan hak hak para Penggugat, sehingga hanya Tergugat dan Tergugat-II saja yang digugat oleh para Penggugat gugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat dan Tergugat-II haruslah ditolak ;

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh para Tergugat dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya telah dibantahnya, sehingga Penggugat harus membuktikan dalidalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok petitum gugatan Penggugat adalah mohon agar Majelis Hakim memutuskan :

1. Membatalkan atau menyatakan tidak sah Akta Notaris yang dibuat oleh Tergugat -II dengan segala akibat hukumnya yakni :
  - a. Akta Nomor 51 tanggal 08 juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Penghimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan ;



- b. Akta Nomor 107 tanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan ;
- c. Akta Nomor 108 tanggal 18 Juni 2013 tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Medan ;
2. Menyatakan pembentukan PPPSRS yang dilakukan oleh Tergugat secara sepihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan PERMEN No.15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sederhana Milik ;
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya verzt, banding, kasasi, perlawanan/atau peninjauan kembali (*uit voorbaar bij voorraad*) ;
4. Memerintahkan agar Turut Tergugat tidak mengesahkan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang dibentuk Tergugat ;

Menimbang, bahwa apakah petitum gugatan para Penggugat seperti tersebut diatas dapat dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan sebagai berikut mengajukan gugatan ini adalah ;

Menimbang bahwa yang menjadi alasan/dasar gugatan para Penggugat adalah ,

1. Para penggugat adalah sebagian dari pemilik dan penghuni Unit Apartemen Cambridge Condominium yang beralamat di Jalan Zainul Arifin, Letjen S. Parman No. 217 Kota Madya Medan yang dikelola oleh Tergugat selaku pengembang Apartemen tersebut ;
2. Bahwa Tergugat selaku pengembang telah memanggil pemilik dan penghuni dari Apartemen Cambridge Medan untuk Rapat Umum Anggota dengan acara Pembentukan Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Cambridge Medan (bukti P-1) ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 49 dari 59 Halaman



3. Bahwa para Penggugat hadir pada acara tersebut akan tetapi kemudian Walk Out/keluar meninggalkan rapat karena ada beberapa usulan yang diajukan para Penggugat tidak direspon oleh Tergugat dan karena penyusunan draf AD/ART Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge –Condominium Medan telah disiapkan Tergugat tanpa adanya musawarah dan/atau koordinasi dengan para Penggugat selaku pemilik dan penghuni yang sah ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut para Tergugat membantah bahwa para Penggugat tidak berkwalitas mengajukan gugatan dalam perkara ini dengan mengatasnamakan pemilik dan penghuni yang dirugikan dalam terbentuknya PPPSRS Cambridge Condominium Medan ;

Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan petitem para Penggugat Majelis akan mempertimbangkan apakah para Penggugat adalah berkwalitas atau tidak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini sebagaimana didalilkan para Tergugat dalam jawabannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 74 ayat (1) Undang–Undang No.20 Tahun 2011 menyatakan bahwa Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui dan dibenarkan sendiri oleh para Tergugat dalam jawabannya hal. 2 poin 3 bahwa para Penggugat adalah sebagai pemilik dan penghuni Sarusun Cambridge Condominium Medan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat adalah sebagai pemilik dan penghuni Sarusun Cambridge Condominium Medan maka berdasarkan Pasal 74 ayat (1) Undang–Undang No. 20 tahun 2011 yang berhak untuk ikut terlibat dalam pembentukan PPPSRS Cambridge condominium yang telah diselenggarakan oleh Tergugat yang hasilnya tertuang dalam AKTA NOTARIS No. 51 tanggal 08 juni 2013. Akta Notaris No.107 dan 108 tanggal 18 Juni 2013 (T.T.II–9,10,11 ) sehingga apabila Para Penggugat merasa dirugikan dengan



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

hasil pembentukan PPPSRS Cambridge Condomium seperti tertuang dalam akta akta notaris sebagaimana dalam bukti T,T,II-9,10,11 tersebut mereka berhak mengajukan gugatan sebagaimana didalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian bantahan para Tergugat dalam jawabannya tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah petitum para Penggugat dapat dikabulkan atau tidak ;

Menimbang, bahwa inti petitum para Penggugat adalah mohon agar Akta Notaris No. 51 tanggal 08 Juni 2013, No. 107 dan No. 108 tanggal 18 Juni 2013 dinyatakan tidak sah ;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu Akta Notaris dinyatakan tidak sah apabila akta tersebut isinya adalah bertentangan dengan undang undang atau diterbitkan oleh suatu lembaga yang tidak sah atau tidak mempunyai kapasitas untuk mengeluarkan keputusan yang harus dituangkan dalam Akta Notaries tersebut ;

Menimbang, bahwa akta Notaries No. 51 tanggal 08 Juni 2013 Akta Notaris No. 107 tanggal 18 Juni 2013 dan No. 108 tanggal 18 Juni 2013 isinya tentang Hasil Rapat Umum Anggota Pemilik dan Penghuni Sarusun Cambridge Condominium Medan yang diselenggarakan oleh Tergugat pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2013 (bukti P-1, T.T,II-5,T,T,II-6, T,T,II-7) ;

Menimbang, bahwa berdsarkan Pasal 75 ayat (1) pelaku Pengembang wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 disebutkan bahwa PPPSRS dibentuk sendiri oleh pemilik dan penghuni rumah susun ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 51 dari 59 Halaman



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, T.T,II-5, T.T,II-8 ternyata bahwa Rapat Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Condominium Medan yang hasilnya dituangkan dalam Akta Notaris No. 51 tanggal 08 Juni 2013, Akta Notaris No. 107 dan No. 108 tanggal 18 Juni 2013 diselenggarakan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat yaitu saksi Ir. Hj. Soraya (saksi ahli dari Kemeterian Perumahan Rakyat) yang menerangkan bahwa yang berhak mengundang dan membentuk PPPSRS adalah Panitia Musawarah (Pasal 10 KEPMENPERA No.15/PERMEN/M/2007) bukan pengembang dalam hal ini Tergugat, sehingga undangan yang dibuat oleh Tergugat (bukti P-1) adalah melanggar aturan sebagaimana dimaksud dalam PERMEN No. 15 Tahun 2007 dan PERMEN No. 6 Tahun 1995 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, T.T,II-5 dan T.T,II-8 ternyata bahwa Tergugat lah yang mengundang dan menyelenggarakan Rapat Umum Anggota Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Cambridge Condominium ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat bukanlah pihak yang berwenang untuk mengadakan Rapat Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan tetapi seharusnya **hanya memfasilitasi Rapat Pembentukan PPPSRS** tersebut, hal ini diperkuat pula dengan adanya bukti P-10 dan TT-1 yang isinya adalah Rekomendasi dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Medan agar Pembentukan PPPSRS di Cambredge Medan diserahkan kepada APERSI (Asosiasi Persatuan Penghuni Rumah Susun Indonesia) dan Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan, meski bukti ini tidak ada aslinya akan tetapi oleh karena diajukan kedua belah pihak hal ini bisa jadi petunjuk bagi Majelis untuk mempertimbangkan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi dari para Tergugat tidak perlu dipertimbangkan karena tidak ada relevansinya dengan bantahan para Tergugat, karena mereka hanya kuasa dari pemilik yang tidak berdomosili di Medan, apalagi pada waktu



menerima kuasa tersebut mereka tidak bertemu langsung dengan pemberi kuasa ;

Menimbang, bahwa alasan para Tergugat dalam jawabannya (poin 4) tidak mau tunduk dan terikat dengan Rekomendasi DPRD Kota Medan karena bukan Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan eksekusi, tidak dapat dibenarkan, karena justru seharusnya Tergugat mengikuti apa yang direkomendasikan oleh DPRD Kota Medan (vide bukti P-10, TT-1) karena DPRD Kota Medan terutama Komisi D mempunyai tugas dan kewajiban menyelesaikan dan memberikan jalan keluar dalam penyelesaian masalah antara warga masyarakat selaku pemilik rumah susun dengan pihak pengembang, apalagi rekomendasi DPRD Kota Medan sebagaimana dimaksud dikeluarkan setelah adanya pertemuan bersama/rapat dengar pendapat yang dihadiri oleh Komisi D-DPRD Kota Medan, Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan, Bagian Hukum Pemko Medan, penghuni (Para Penggugat) dan Pengelola Cambridge Medan (Tergugat) yang hasilnya telah disepakati sebagaimana dituangkan dalam surat Komisi D-DPRD Kota Medan Nomor: 458/Kom-D/DPRD-M/VII/2013 tanggal 26 Juni 2013 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat (selaku pengembang) bukanlah pihak yang berwenang untuk menyelenggarakan/mengadakan Rapat Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Cambridge Condominium Medan), maka seluruh hasil (produk) dari rapat tersebut adalah tidak sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh hasil rapat pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan telah disahkan dihadapan Notaris ROOSMIDAR, SH., (Tergugat -II) dengan Akta No. 51 tanggal 08 Juni 2013 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan, Akta No. 107 tanggal 18 Juni 2013 Tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge, Akta No. 108 Tanggal 18 Juni 2013 Tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 53 dari 59 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPSRS) Cambridge, maka akta Notaris tersebut harus pula dinyatakan tidak sah ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum para Penggugat agar Akta Notaris No. 51 tanggal 08 Juni 2013, No. 107 tanggal 18 Juni 2013 dan No. 108 tanggal 18 Juni 2013 dinyatakan tidak sah dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat membentuk dan mensahkan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan dinyatakan tidak sah maka petitum agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dapat pula dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, perlawanan ataupun peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorrad) oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 R.Bg, maka petitum tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa terhadap petitum agar memerintahkan kepada Turut Tergugat agar segera melaksanakan isi Rekomendasi, yang tertuang dalam surat Komisi D DPRD Kota Medan Nomor 458/Kom -D/DPRD-M/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan isi Rekomendasi, yang tertuang dalam surat Komisi D DPRD Kota Medan Nomor 458/Kom -D/DPRD-M/VI/2013 tanggal 26 Juni 2013 adalah kewenangan dari Turut Tergugat sehingga menurut hemat Majelis kewenangan Turut Tergugat ini bukanlah ranah Pengadilan untuk memerintahkannya, sehingga petitum inipun ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum agar Turut Tergugat tidak mengesahkan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang dibentuk Tergugat -I, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia menyediakan informasi ini sebagai informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda memerlukan informasi tambahan yang terkait pada surat atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 54 ayat (2) PP No. 4 Tahun 1988 menyebutkan bahwa pembentukan Perhimpunan Penghuni (satuan rumah susun) dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I ;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang dibentuk Tergugat yang dibuat oleh Tergugat –II sebagaimana tertuang dalam bukti TI,II–9,10 dan T.I,II–11, dinyatakan tidak sah, maka kepada Turut Tergugat selaku pihak pemerintah diperintahkan untuk tidak mengesahkan akta akta dimaksud ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Para Penggugat dalam Konvensi dapatlah dikabulkan untuk sebagian ;

## **DALAM REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat mengajukan gugat balik (Rekonvensi) sehingga posisi Penggugat awal (dalam Konvensi) berubah menjadi Tergugat Dalam Rekonvensi, sedang posisi para Tergugat awal (dalam Konvensi) berubah menjadi Penggugat dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugat balik dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, Majelis menyimpulkan bahwa Yang menjadi tuntutan/petitum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi adalah mohon agar :

### 1. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :

- Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan No. 51 tanggal 08 Juni 2013 ;
- Akta Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No.107 tanggal 18 Juni 2013 ;

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 55 dari 59 Halaman



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

- Akta Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge No. 108 tanggal 18 Juni 2013, yang semuanya dibuat dihadapan Notaris Roosmidar,SH., (Penggugat II DR/Tergugat-II DK) ;
- 2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Notulen rapat umum anggota Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Cambridge Medan yang dibuat oleh Notulen Teddy Sinaga tanggal 01 Juni 2013 dan legalisasi Penggugat II DR/Tergugat-II DK atas Notulen rapat umum anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan non Hunian Cambridge Medan ;
- 3. Menyatakan putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan secara Serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) ;

Menimbang, bahwa ternyata petitum Penggugat dalam rekonvensi hanyalah kebalikan/lawan dari petitum gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat dalam konvensi yang berkaitan dengan penyelenggaraan Rapat Umum Anggota untuk pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang diselenggarakan oleh Penggugat dalam Rekonvensi-I/Tergugat dalam Konvensi- dinyatakan tidak sah dengan segala produknya telah dikabulkan, dengan sendirinya petitum dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang mohon agar Rapat Umum Anggota untuk pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge (PPPSRS) Medan yang hasilnya telah dituangkan dalam Akta Notaris No. 51 tanggal 08 Juni 2013, Akta Notaris No. 107 tanggal 18 Juni 2013 dan Akta Notaris No. 108 tanggal 18 juni 2013 beserta Notulennya dinyatakan sah, haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum agar putusan dalam rekonvensi ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya perlawanan,banding maupun kasasi, oleh karena petitum pokok



dalam gugat balik/rekonvensi ditolak, maka petitum inipun harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, seluruh petitum dalam gugatan balik/rekonvensi dari para Penggugat rekonvensi/para Tergugat dalam konvensi ditolak untuk seluruhnya ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dapat dikabulkan untuk sebagian sedangkan gugatan balik/Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi ditolak seluruhnya, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam rekonvensi berada dipihak yang dikalahkan sehingga padanya dihukum untuk membayar biaya dari perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah nanti ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam rekonvensi berada dipihak yang kalah maka kepada Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini ;

Mengingat, akan ketentuan dari peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat-II ;

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tidak sah Akta Notaris yang dibuat oleh Tergugat II yakni :
  - 2.1. Akta Notaris No.51 tanggal 08 Juni 2013 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Cambridge Medan.

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn  
Halaman 57 dari 59 Halaman



- 2.2. Akta Notaris No. 107 tanggal 18 Juni 2013 Tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan.
- 2.3. Akta Notaris No. 108 tanggal 18 Juni 2013 Tentang Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Cambridge Medan adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tidak memberikan Pengesahan PPPSRS yang telah dibentuk secara sepihak oleh Tergugat;
5. Menolak petitem gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONVENSI :**

Menolak gugatan balik/Rekonvensi para Penggugat dalam Rekonvensi/ Para Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya dari perkara ini sebesar Rp. .761.000.. (Tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara ini;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari **SENIN, tanggal 18 AGUSTUS 2014**, oleh kami **HIRAS SIHOMBING, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DAHLAN SINAGA, SH., MH.**, dan **SUPOMO, SH., MH.**, masing –masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **KAMIS**, tanggal **21 AGUSTUS 2014**, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim–



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

Hakim Anggota dengan dibantu oleh **SRI AFNI, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan Kuasa Para Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan tidak dihadiri oleh Kuasa dari Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

**HIRAS SIHOMBING, SH.**

**DAHLAN SINAGA, SH.,MH.**

**SUPOMO, SH.,MH.**

Panitera Pengganti

**SRI AFNI, SH.**

**Perincian Biaya Perkara :**

• Ongkos Panggil .....	Rp. 750.000,-	
• Materai .....	Rp.	6.000,-
• Redaksi .....	Rp.	5.000,-
Jumlah .....		Rp. 761.000,-

Terbilang : *(Tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah)* }

Putusan Perk.Reg.No.597/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 59 dari 59 Halaman