

**ANALISA KASUS PEMBAYARAN FASILITAS ANTARA
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN TERKAIT
DENGAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA
DEVELOPER DENGAN PIHAK KETIGA**



TESIS

**HENNY
0706.177.564**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009**

**ANALISA KASUS PEMBAYARAN FASILITAS ANTARA
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN TERKAIT
DENGAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA
DEVELOPER DENGAN PIHAK KETIGA**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**HENNY
0706.177.564**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009**

**JUDICIAL REVIEW ON CLAIM OF FACILITY
BETWEEN THE RELEVANT RESIDENTS ASSOCIATION
AND THE PRELIMINARY SALE AND PURCHASE
AGREEMENT ENTERED INTO BY AND BETWEEN THE
DEVELOPER AND ANY THIRD PARTY**

TESIS

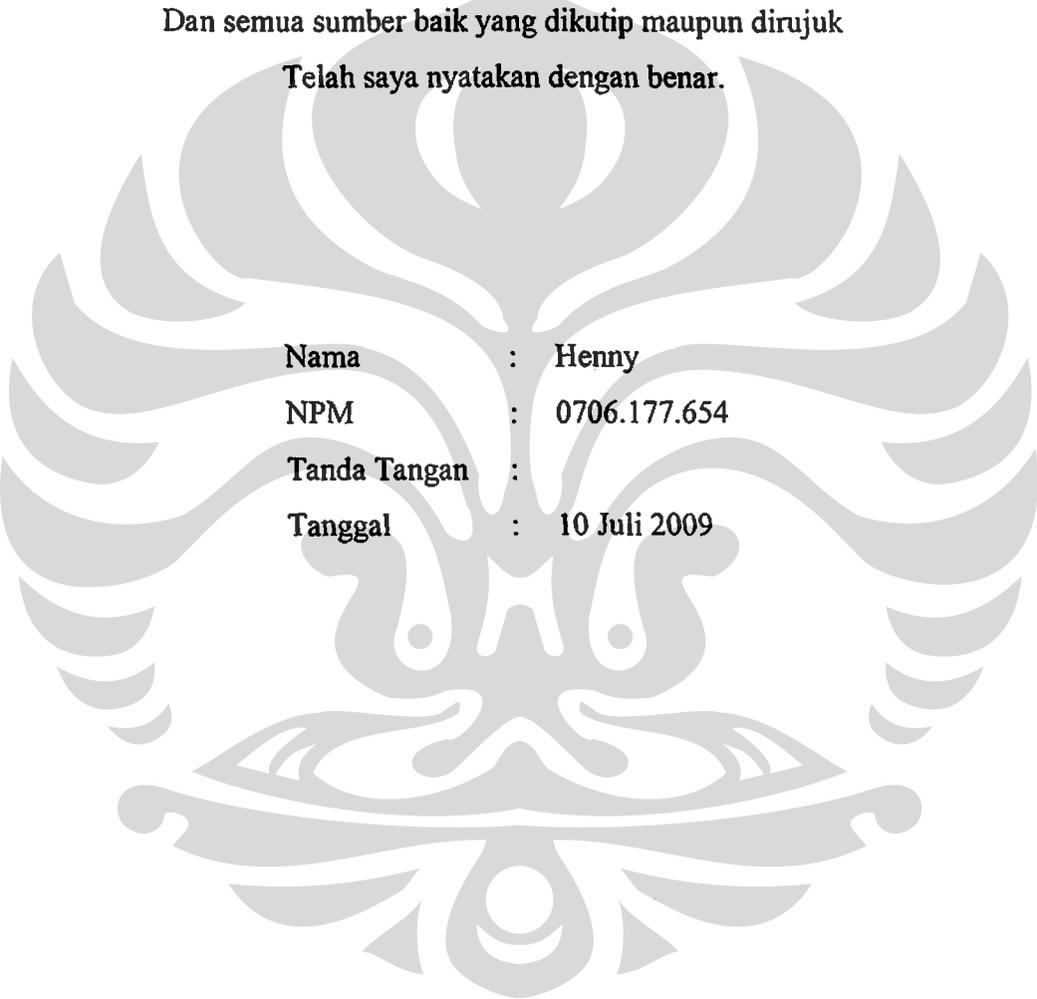
**HENNY
0706.177.564**



**INDONESIA UNIVERSITY
LAW FACULTY
NOTARY MAGISTER PROGRAM
DEPOK
JULY 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.



Nama : Henny
NPM : 0706.177.654
Tanda Tangan :
Tanggal : 10 Juli 2009

UNIVERSITAS INDONESIA.

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Henny
NPM : 0706.177.564
Program studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisa Kasus Pembayaran Fasilitas Antara
Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Terkait
Dengan Pengikatan Jual Beli Antara Developer
dengan Pihak Ketiga.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : (Arikanti Natakusumah, S.H)
Penguji : (Dr. Drs. Widodo Suryadono, S.H., M.H.)
Penguji : (Enny Koeswarni, S.H., M.k.n)

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 10 Juli 2009.

KATA PENGANTAR

Dengan menghaturkan puji syukur kepada Tuhan Yesus atas segala karunia dan anugrahnya maka penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat waktu. Peulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotaratan dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Berhasilnya penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara material maupun moral. Untuk itu melalui kesempatan ini saya sampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Yang terhormat Bapak Widodo Suryadono, S.H., M.H., selaku ketua sub Program Magister Kenotariatan fakultas Hukum Universitas Indonesia dan penguji tesis ini.
2. Yang terhormat Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing yang penuh kesabaran dan kemurahan hatinya memberikan bimbingan serta petunjuk-petunjuk dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Yang terhormat Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.kn., selaku dosen penguji tesis ini.
4. Segenap Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan masukan ilmu selama penulis mengikuti pendidikan.
5. Staff Tata Usaha Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu dan mengurus segala keperluan administrasi selama perkuliahan dan sehubungan dengan penyusunan tesis ini.

UNIVERSITAS INDONESIA

6. Kepada papa dan mama saya yang selalu memberi dukungan, semangat dalam penyusunan tesis ini.
7. Kepada kakak – kakak dan keponakan-keponakan saya, Cyntiah, Lianne, Elke Lina, Ko Hendi, Ko Aceng, Nikki, Cindy, Chealsea dan Jordy yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan tesis ini.
8. Kepada teman-teman seangkatanku Erliani RS, Adi, Pak.Bobby, Novant, Bimo P, Yuni, Vivi Erisa, Grace, mba Isma, Yade. dan yang lainnya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang selalu memberikan dukungan dalam penyusunan tesis ini.
9. Kepada Michael S, Lienny M, Cecilia, Meiling, Linda Kurnia, Monika widyantoro, Sonia Kurnianingsih. dan yang lainnya yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu.
10. Kepada semua Pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Maka dari itu, kritik dan saran sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan tesis ini, sehingga dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 16 Juli 2009

(Penulis)

UNIVERSITAS INDONESIA

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Henny
NPM : 0706.177.564
Program studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisa Kasus Pembayaran Fasilitas Antara Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Terkait Dengan Pengikatan Jual Beli Antara Developer dengan Pihak Ketiga. beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 10 Juli 2009
Yang Menyatakan

(Henny)

UNIVERSITAS INDONESIA

ABSTRAK

Nama : Henny
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisa Kasus Pembayaran Fasilitas Antara Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Terkait Dengan Pengikatan Jual Beli Antara Developer dengan Pihak Ketiga.

Peraturan mengenai rumah susun saat ini diatur didalam Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Penghuni Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni yang bertugas mengatur kehidupan bersama sesama penghuni didalam rumah susun. Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli pemindahan haknya harus dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) akan tetapi, dewasa ini dalam kegiatan pemasaran properti khususnya rumah susun di Indonesia seringkali satuan rumah susun dijual dengan jalan Perjanjian Pengikatan Jual beli yang tidak dilanjutkan ketahap pembuatan Akta Jual Beli. Yang menjadi pertanyaan dan akan dibahas dalam penulisan ini adalah bagaimana penyelesaian perkara yang terjadi antara Perhimpunan Penghuni Rumas Susun terkait dengan persoalan kehidupan bersama didalam rumah susun bila dikaitkan dengan unit-unit rumah susun yang dijual hanya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Apakah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah terjadi peralihan hak antara Developer dengan pihak ketiga? Apa saja tugas, kewajiban dan kewenangan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam mengatur kehidupan di rumah susun?

Kata kunci:

Rumah susun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perhimpunan Penghuni

UNIVERSITAS INDONESIA

ABSTRACT

Name : Henny
Study Program : Notary Magister.
Title : Judicial Review On Claim Of facility Between The Relevant Residents Association And The Preliminary Sale And Purchase Agreement Entered Into By And Between The Developer And Any Third Party.

Development of housing flats is one of the alternative problem-solving of the housing and settlement needs, especially in urban areas, the number continues to increase because the construction of housing flats could reduce the use of land. Regulations regarding the housing flat this time are set in the Law Number 16 year 1985 regarding the Housing Flat. In the regulation jo. The Government regulations are governed that the residents of Housing Flat must establish an Association of Resident which has a duty to set up the life of a fellow in the housing flat. Basically, based on Article 10 of Law number 16 of 1985 regarding the Housing Flat, the transfer of title on housing flat unit from the development management to the purchaser, the transfer of rights must be made with a deed of the Land Deed Official (PPAT), however, currently in the property marketing activities especially the housing flat in Indonesia are often a unit of housing flat that has not been completed which has a lot of devotees is sold with the Sale and Purchase Binding Agreement which is not continued until the making level of the Sale and Purchase Deed. The question and the one will be discussed by the author in this writing is how the settlement of cases occurred between Association of Housing Flat Resident related to problem of living together in the housing flat when it is associated with the unit housing flats sold only based on the Sale and Purchase Binding Agreement. Has the right's transition occurred through the Sale and Purchase Binding Agreement between the Developer with third parties? What's duties, responsibilities and authority of the Association of Housing Flat Resident in managing life at housing flat?

Keywords : housing flats, Sale and Purchase Binding Agreement, Association of Housing Flat Resident

UNIVERSITAS INDONESIA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4. Metode Penelitian	7
1.5. Sistematika Penulisan	9
BAB 2 ANALISA KASUS PEMBAYARAN FASILITAS ANTARA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN TERKAIT DENGAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA DEVELOPER DENGAN PIHAK KETIGA.	
2.1. Pengertian dan Prosedur Pembangunan Rumah Susun	11
2.2. Akta Pengikatan Jual Beli	25
2.3. Fungsi, Tugas dan Wewenang Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.....	39
2.3.1. Hak, larangan dan kewajiban penghuni.....	40
2.3.2. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.....	28
2.3.3. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.....	44
2.3.4 Keanggotaan Perhimpunan Penghuni.....	46
2.3.5 Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun	50
2.3.6 Penunjukan, tugas, hak dan wewenang Badan Pengelola.	52

UNIVERSITAS INDONESIA

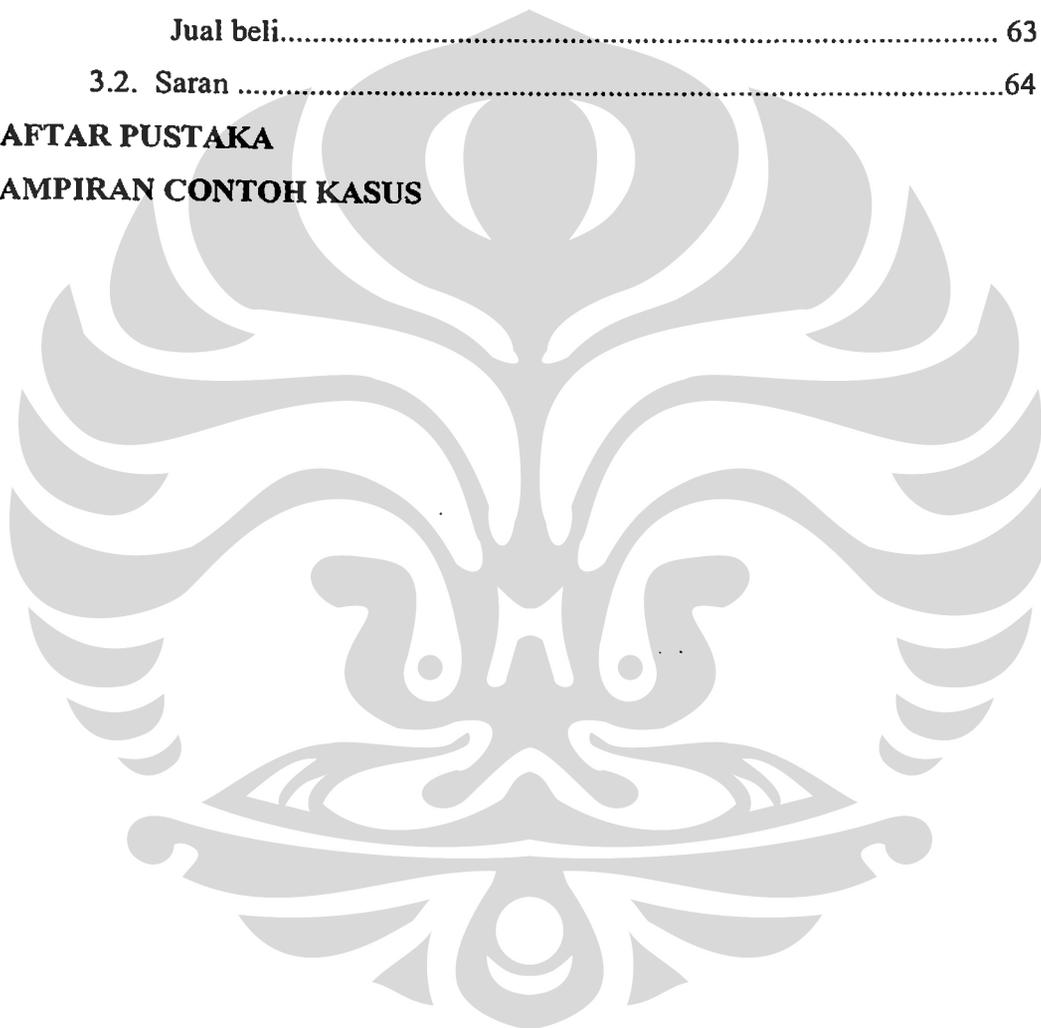
- 2.4 Analisa kasus 377.PDT.G/2007/PN.JKT.PST tentang keabsahan Perhimpunan Penghuni dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dengan pihak ketiga 54

BAB 3 PENUTUP

- 3.1. Kesimpulan61
- 3.1.1. Mekanisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni.....61
- 3.1.2. Fungsi, tugas dan wewenang Perhimpunan Penghuni..... 61
- 3.1.3. Pembayaran fasilitas dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli..... 63
- 3.2. Saran64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN CONTOH KASUS



UNIVERSITAS INDONESIA

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.

Perumahan adalah suatu kebutuhan primer bagi setiap orang, akan tetapi dewasa ini seiring dengan perkembangan umat manusia yang terus bertambah setiap harinya sedangkan lahan untuk perumahan semakin berkurang menyebabkan masalah perumahan menjadi suatu masalah yang dihadapi baik oleh pemerintah maupun bagi masyarakatnya. Hal lain yang ikut menyebabkan masalah perumahan menjadi masalah ialah kebutuhan perumahan dan pemukiman yang sangat terbatas pada satu sisi dan pada sisi lain konsentrasi penduduk yang setiap hari bertambah ke kota, akibatnya terjadi penumpukan tanah-tanah pada orang-orang tertentu sehingga masyarakat lain tidak memiliki tanah yang memadai untuk membangun perumahan dan pemukiman. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah terpaksa mendirikan perumahan yang bersifat vertikal atau bersusun.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama didaerah perkotaan yang jumlahnya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega.¹

Bila dipandang dari sudut riwayat rumah susun dari awal mulanya, maka kenyataan membuktikan bahwa sistem rumah susun sudah lama sekali dikenal orang, namun pengaturannya secara yuridis-formal pada waktu itu sangatlah sederhana atau bahkan mungkin sama sekali tidak ada. Sebagai contoh misalnya saja sistem rumah susun yang sudah diterapkan oleh bangsa dravida yang berwilayah didaerah dataran tinggi dekhana dan sekitarnya, dari reruntuhan kota

¹ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya edisi Revisi*, cet .I, (Jakarta : Badan Penerbit fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal 2.

serta fosil-fosil mereka yang diketemukan kemudian para ahli sejarah dan budayawan berpendapat bahwa bangsa Dravida ini sudah memiliki tingkat peradaban yang tinggi. Salah satu buktinya adalah kota Mohenjo Daro dan Harapa, kedua kota ini benar-benar dibangun dengan sistem pembangunan yang teratur. Salah satu wujud dari sistem pemukiman penduduknya yang tertata dengan baik itu adalah pembangunan gedung-gedung bertingkat yang menjadi tempat tinggal bersama warga di Mohenjo Daro dan Harapa tersebut, meskipun tingkat yang dimiliki oleh gedung tersebut paling-paling hanya dua buah dan bentuknyapun masih sangat sederhana. Selanjutnya sejarah membuktikan bahwa rumah susun kian berkembang seiring dengan kian majunya pembangunan gedung-gedung bertingkat di kelima benua di benua ini, terutama Eropa dan Amerika yang sudah mengalaminya sejak dini atau jauh lebih dahulu daripada ketiga benua lainnya yang baru kemudian dan menyusul pula termasuk Negara kita didalamnya

Di Indonesia permasalahan mengenai perumahan diatur oleh pemerintah, sebagaimana ternyata dalam Alinea ke-4 Undang-Undang Dasar 1945 dimana salah satu tujuan Negara adalah memajukan kesejahteraan umum, yang termasuk juga memberikan kehidupan yang layak bagi warga negaranya dimulai dengan memberikan perumahan yang layak. Sampai saat ini banyak upaya yang telah dilakukan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakatnya, yaitu melalui kredit pemilikan kapling siap bangun dan kredit pemilikan rumah. Salah satu kebijakan pemerintah lainnya dalam mengatasi masalah perumahan dan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan tersedianya lahan tanah yang sangat terbatas adalah dengan jalan melaksanakan pembangunan perumahan menurut sistem rumah susun. Landasan yang dijadikan dasar pembangunan perumahan sistem rumah susun tersebut adalah Undang-Undang No 16 tahun 1985, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1985 Nomor 75 yang lebih dikenal dengan istilah Undang-Undang Rumah susun atau disingkat UURS, serta Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1988 Nomor.7.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun, Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Dalam peraturan perundang-undangan ini diatur mengenai aspek hukum dari pembangunan rumah susun seperti syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun, prosedur pemisahan hak atas satuan-satuan rumah susun, cara pemilikan, peralihan dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun sampai dengan penghunian dan pengelolaan rumah susun dan hapusnya hak milik atas satuan rumah susun..seperti misalnya bahwa Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 tentang rumah susun, yaitu sebagai berikut

1. Persyaratan Teknis.

- a. Persyaratan teknis untuk ruangan.
- b. Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan bangunan.
- c. Kelengkapan rumah susun.
- d. Syarat untuk satuan rumah susun
- e. Bagian bersama dan benda bersama.
- f. Lokasi rumah susun
- g. Kepadatan dan tata letak bangunan
- h. Prasarana lingkungan.
- i. Fasilitas lingkungan.

2. Persyaratan Administratif

yang mana mengenai penjelasan tentang persyaratan tersebut baik persyaratan teknis maupun persyaratan administratif tersebut akan diuraikan lebih lanjut di bab kedua.

Dewasa ini rumah susun telah diminati oleh semua golongan masyarakat, baik masyarakat yang berpenghasilan rendah maupun masyarakat yang

berpendapatan menengah keatas. Terlepas dari tujuan pembangunan rumah susun untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah atau yang berpenghasilan menengah keatas, pembangunan rumah susun juga merupakan suatu strategi pemanfaatan tanah terutama daerah perkotaan.

Sesuai dengan peruntukannya yaitu rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan untuk masyarakat banyak dan sesuai dengan bentuknya yaitu dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, hal tersebut menyebabkan mungkin timbul permasalahan antara sesama penghuni rumah susun. Masing-masing pemilik atau penghuni satuan rumah susun tidak mengetahui apa yang menjadi kewajiban dan hak-hak nya dalam tinggal bersama dalam rumah susun tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985, maka rumah susun sebagai tempat hunian yang bersifat heterogen, baik dari segi agama, suku dan ras, sehingga wajar kalau penghuni membentuk wadah sebagai organisasi orang-orang yang tinggal di rumah susun tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 yang menyatakan bahwa penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni. Pembentukan perhimpunan penghuni ini harus disesuaikan dengan luas lingkup rumah susun, yang masih terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersama dan tanah bersama. Jika dalam suatu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk perhimpunan penghuni yang berstatus badan hukum.

Perhimpunan penghuni diberi kedudukan sebagai wadah hukum berdasarkan undang-undang. Perhimpunan penghuni berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya. Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagi bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya.

Atas dasar hal tersebut, tidak terkecuali bagi para penghuni satuan rumah susun hunian taman Kemayoran condominium yang berdasarkan Undang-Undang Rumah susun tersebut membentuk Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun

Hunian. Namun didalam pelaksanaannya masih terdapat permasalahan-permasalahan berkaitan dengan penghunian dan pengelolaan rumah susun tersebut. Hubungan-hubungan hukum tersebut meliputi :¹

- a. hubungan hukum antara pengembang dengan para penghuni ;
- b. Hubungan hukum antara penghuni / anggota perhimpunan ;
- c. Hubungan antara penghuni / anggota perhimpunan dengan pengurus perhimpunan ;
- d. Hubungan antara pengurus perhimpunan dengan badan pengelola ;
- e. Hubungan antara badan pengelola dengan penghuni.

Sekarang ini banyak sekali rumah susun yang sudah dibangun yang penjualan *spaceny* cukup laris. Bahkan sampai begitu banyak peminatnya, calon pembeli sudah antri meskipun rumah susun yang akan mereka beli tersebut masih belum dibangun. Dalam rangka pemasarannya developer telah berhasil dengan memanfaatkan berbagai media periklanan dengan iklan-iklannya yang menawan dan hasilnya cukup memuaskan developer, sehingga ada rumah susun yang sudah “*sold out*” meskipun lokasinya masih kosong dan belum dibangun, bahkan ada lokasi yang belum dilakukan pembebasan tanahnya.²

Praktek jual beli tersebut seringkali disebut atau dikenal dengan istilah pre-project selling dan seringkali menimbulkan permasalahan hukum dalam hubungan antara pengembang dengan pemilik satuan rumah susun adalah dalam hal berpindahnya kepemilikan. Seringkali praktek jual beli satuan rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan atau bahkan yang telah jadi sekalipun dilakukan dengan jalan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan calon pembeli, yang biasanya tidak dilanjutkan keproses pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang. Pada dasarnya pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang tidak dilanjutkan keproses pembuatan akta jual beli dapat menimbulkan masalah apabila terjadi persengketaan dikemudian hari, dikarenakan perjanjian pengikatan jual beli bukan dasar berpindahnya suatu hak,

¹ Sujipto, *Potensi Konflik dan Penyelesaian Perselisihan dalam pengelolaan Apartemen / perkantoran / Rièl*, (Media notariat 43 , april 1999), hal 55-57.

² Prof Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Depok : Penerbit FHUI, 1999), hal 160.

akan tetapi dewasa ini kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli seringkali disamakan dengan kekuatan hukum akta jual beli

Hal tersebut dapat dilihat dalam kasus Perdata No : 377/PDT.G/2007/PN.JKT.PST antara Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC) dengan PT Adhiputra sebagai developer Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium, dimana PPRS TKC selaku pengurus merasa berwenang mengelola segala sesuatu menyangkut rumah susun taman kemayoran termasuk pembayaran fasilitas Rumah susun tersebut menggugat PT. Adhiputra selaku developer yang dianggap sebagai pemilik 33 satuan rumah susun untuk melakukan pembayaran fasilitas yang tertunggak selama beberapa tahun. Bantahan yang dilakukan PT. Adhiputra untuk gugatan tersebut adalah bahwa didalam anggaran dasar PPRS TKC, yang berwenang melakukan pemungutan adalah pengelola yang harus dibentuk sebagai badan hukum, dimana hal pembentukan pengelola belum dilakukan, sehingga PPRS TKC berdasarkan anggaran dasarnya tidak berwenang melakukan pemungutan tersebut. selain itu PT.Adhiputra bukanlah pemilik dari 33 satuan rumah susun tersebut, dikarenakan ke-33 satuan rumah susun tersebut telah berpindah kepemilikannya ke pihak ketiga dengan Akta pengikatan jual beli, dengan demikian seharusnya gugatan PPRS TKC ditujukan kepada pihak ketiga.

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan diatas maka penulis berminat mengangkat judul ANALISA KASUS PEMBAYARAN FASILITAS ANTARA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN TERKAIT DENGAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA DEVELOPER DENGAN PIHAK KETIGA.

1.2. Rumusan Permasalahan

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah mekanisme dan proses pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun?
2. Apa saja Fungsi, Tugas dan wewenang Perhimpunan Penghuni Rumah susun ditinjau dari peraturan per Undang-Undangan yang terkait?

UNIVERSITAS INDONESIA

3. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual beli antara PT. Adhiputra dengan pihak ketiga dihubungkan dengan Gugatan antara PPRS TKC dengan PT. Adhiputra?

1.3. Tujuan Penelitian.

Maksud dan tujuan dari penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian hingga mendapat status hukum yang sah.
2. Untuk mengetahui sampai sejauh mana fungsi, Tugas dan wewenang Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian.
3. Untuk mengetahui sejauh mana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. Adhiputra dengan pihak ketiga dihubungkan dengan gugatan antara Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan PT. Adhiputra.

1.4. Metode Penelitian.

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian, yang berfungsi sebagai pengembangan ilmu pengetahuan. Fungsi metodologi dalam suatu penelitian merupakan suatu pedoman bagi ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa dan memahami permasalahan yang sedang ditulis.

Metodologis artinya suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu; sedangkan sistematis artinya dalam melakukan penelitian ada langkah-langkah atau tahapan yang diikuti ; dan konsisten berarti penelitian dilakukan secara taat asas.³

Sedangkan penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten. Penelitian

³ Sri Mamudji, et.al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok : Penerbit FHUI, 2005), hal 2.

dapat dikatakan sebagai sarana untuk memperkuat, membina dan mengembangkan ilmu pengetahuan manusia.⁴

Dalam melakukan penulisan tesis ini, metode yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang menggunakan bahan-bahan pustaka yang merupakan dasar yang dalam ilmu pengetahuan digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, maka dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.

Sesuai dengan jenis penelitian yang bersifat yuridis normatif, maka alat pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bahan hukum primer.

Adalah dokumen yang berisi pengetahuan ilmiah atau fakta yang diketahui ataupun tentang ide lainnya, yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang rumah susun dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait.

2. Bahan hukum sekunder.

Adalah dokumen yang berisi informasi yang mendukung bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku hukum, makalah-makalah dan pendapat-pendapat para ahli yang dapat mendukung penelitian kepustakaan yang terkait dengan penelitian ini.

3. Bahan hukum tertier.

Yang termasuk dalam bahan hukum tertier adalah berupa kamus besar bahasa Indonesia, abstrak, dan lain-lain.

Sedangkan sifat penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Sifat penelitian yang bersifat deskriptif analisis ini bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang keadaan atau gejala-gejala lainnya yang juga memberikan solusi dari suatu permasalahan.⁵

3. ⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet-3, (Jakarta : UI Press, 1986), hal

⁵ *Ibid.*, hal.10.

Untuk dapat memperoleh data yang seteliti mungkin maka diperlukan data-data yang seakurat mungkin.

Untuk mendapatkan data deskriptif yang juga memberikan solusi permasalahan, maka penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif pada dasarnya mempunyai arti suatu penyorotan terhadap suatu masalah serta pemecahannya, yang banyak didasarkan pada pemahaman suatu gejala untuk menemukan pemecahan dari suatu permasalahan.

Berdasarkan pendekatan yang dipakai penulis, yaitu data kualitatif, maka pengolahan dan analisis data akan diolah berdasarkan pendekatan kualitatif tersebut, yaitu dengan cara menelaah sistematis peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas. Kemudian data akan dianalisis dengan menggunakan metode induktif, yaitu data tersebut akan dianalisis dari preposisi-preposisi umum yang kebenarannya telah diyakini dan berakhir pada konklusi-konklusi yang bersifat khusus, dalam hal ini untuk menemukan kesimpulan yang bersifat khusus yaitu menemukan jawaban.

Dalam pendekatan kualitatif, instrument penelitiannya adalah peneliti sendiri. Gejala-gejala yang diteliti dipahami dan dijelaskan maknanya, makna yang ingin diperoleh dan dikaji dalam pendekatan kualitatif dilihat sebagai sebuah system, artinya suatu gejala yang ingin dipahami didalam penelitian kualitatif selalu dilihat sebagai suatu hal yang mempunyai komponen-komponen yang lebih kecil, komponen yang satu dengan yang lainnya saling terkait satu dengan yang lainnya secara fungsional (saling mempengaruhi).⁶

Selain menggunakan metode penelitian hukum normatif, penulis juga menggunakan penelitian hukum empiris, yang mana penelitian hukum empiris tersebut hanyalah sebagai data penunjang dari penelitian hukum normatif. Penelitian hukum empiris sering disebut sebagai penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mencari kebenaran ilmiah yang dilakukan dengan cara mencari kebenaran melalui pencarian dan pengumpulan data primer. Dalam mencari data ini, penulis menggunakan alat pengumpulan data dengan jalan wawancara tidak terstruktur.

⁶ Burhan Ashshofid, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Rineka Cipta, 2001), hal 20-21.

1.5. Sistematika Penulisan.

Guna mempermudah pembaca dalam mendapatkan gambaran mengenai tesis ini, maka dibawah ini disusun sistematika penulisan tesis sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang penulisan judul, ruang lingkup, pembahasan masalah, metode penelitian dan penulisan.sistematika

Bab II :ANALISA GUGATAN PERHIMPUNAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KEPADA DEVELOPER TERKAIT DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KEPADA PIHAK KETIGA.

Dalam bab ini penulis akan menguraikan secara singkat mengenai kedudukan rumah susun di Indonesia sampai proses terbentuknya Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian serta fungsi, tugas dan wewenangnya, landasan teori dan pendapat dari berbagai ahli hukum.

Selanjutnya akan diuraikan mengenai tinjauan yuridis mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli baik dari segi kekuatan hukum dan pembuktiannya, selain itu juga akan membahas mengenai kaitannya dengan kasus yang akan diangkat oleh penulis.

Selanjutnya penulis akan menganalisis kasus yang diangkat penulis baik dari segi keabsahan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dengan pihak Ketiga.

Bab III : PENUTUP.

Dalam bab ini, sebagai penutup, penulis akan memberikan kesimpulan dan saran-saran yang didapat dari penelitian dan penulisan ini.

BAB II

ANALISA GUGATAN PERHIMPUNAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KEPADA DEVELOPER TERKAIT DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KEPADA PIHAK KETIGA.

2.1. Pengertian dan Prosedur Pembangunan Rumah Susun.

Apabila kita membahas mengenai rumah susun, maka tidak terlepas dari pembahasan mengenai condominium. Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata yaitu “con” berarti bersama-sama dan “dominium” yang berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, Condominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut diatas.⁸

Di Indonesia, penggunaan rumah susun digunakan dalam banyak istilah seperti apartemen, flat, condominium dan lain-lain, namun dalam bahasa hukum semuanya disebut rumah susun, karena kesemuanya mengacu kepada Undang-Undang No.16 tahun 1985 mengenai rumah susun

Sebelum dengan munculnya Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang rumah susun (UURS), sebenarnya telah terbit tiga peraturan yang menyatakan memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang dipakainya, yaitu :

⁸ Arie S. Hutagalung, *sistem Condominium Indonesia : Implikasi dan Manfaatnya Bagi Developer / Property Owner*, (Makalah Program Pendidikan lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengecaraan, Jakarta), hal.1.

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah Kepunyaan Bersama dan *pemilikan Bagian-Bagian* Bangunan yang ada di atasnya serta *penerbitan sertifikatnya*.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran tanah mengenai Hak atas Tanah yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Di atasnya.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang disertai dengan Pemilikan secara Terpisah Bagian-Bagian pada Gedung Bertingkat.

Dari peraturan-peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Negara kita memberikan landasan hukum bagi masyarakatnya yang memungkinkan untuk memiliki secara individual bagian-bagian dari bangunan diatas tanah yang dimiliki bersama, bahkan sebelum terbitnya Undang-Undang No.16 tahun 1988 tentang Rumah Susun (UURS).

Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor.16 tahun 1985 tentang Rumah susun, maka penafsiran asas pemisahan horizontal oleh Menteri Dalam negeri tersebut memperoleh kepastian hukum. Dalam Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual dalam bentuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS). Sedangkan bagian-bagian lainnya yang digunakan bersama, demikian juga tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun (SRS), yang masing-masing merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan SRS yang bersangkutan.⁸

Landasan hukum pembangunan Rumah Susun di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria – Isi dan Pelaksanaannya Hukum Tanah Nasional* jilid I, (Jakarta : Djambatan, 1994), hal. 272-273.

2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.
3. Peraturan Badan pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
4. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik ata Satuan Rumah Susun.
5. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 3 tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.
7. Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
8. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Sedangkan peraturan yang mengatur mengenai Rumah Susun di DKI Jakarta adalah sebagai berikut :

1. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor.540 tahun 1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi atau lahan Atas Bidang Tanah Untuk Pembangunan Fisik Kota di DKI Jakarta.
2. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta.
3. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 924 tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 354 tahun 1992 tentang Petunjuk Teknis pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Sederhana / murah bagi pemegang Surat persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi / Lahan (SP3L)

5. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 640 tahun 1992 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi / Lahan Tanpa Izin dari Gubernur Kepala DKI Jakarta.

Di dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS), yang dimaksud rumah susun adalah *bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi-bagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.*

Dengan diciptakannya undang-undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun maka terbentuk pula dasar hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang meliputi :⁹

1. Hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah.
2. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun.
3. Hak bersama atas benda-benda.
4. Hak bersama atas tanah.

Yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Sebelum membahas lebih lanjut, kita harus mengetahui terlebih dahulu maksud daripada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Yang dimaksud dengan bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Sebagai contoh bagian bersama adalah kolom, balok, pondasi, dinding, lantai, atap, air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi serta ruang untuk umum.

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, sebagai contoh benda bersama adalah tanaman, bangunan, pertanaman, bangunan

⁹ Indonesia, *Penjelasan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985.*

sarana social, tempat ibadah, tempat bermain, tempat paker, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Sedangkan yang dimaksud dengan tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.

Besarnya hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tersebut masing-masing didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemiliknya untuk pertama kali, yaitu yang disebut nilai perbandingan proposional. Nilai perbandingan proposional tersebut menentukan juga besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai pengelolaan dan pengoperasian apa yang merupakan milik bersama diatas. Biaya pengelolaan dan pengoperasiannya merupakan beban bersama semua pemilik satuan rumah susun.

Pembangunan rumah susun di Indonesia hanya dapat diselenggarakan oleh:

1. Badan Usaha Milik Negara.
2. Badan Usaha Milik Daerah.
3. Koperasi.
4. Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dibidang pembangunan perumahan dan Swadaya Masyarakat.

Badan usaha milik swasta tersebut harus merupakan badan hukum Indonesia, yang modalnya murni nasional atau dapat merupakan usaha patungan dengan modal asing yang disesuaikan lagi dengan Undang-Undang Penanaman Modal.

Selain itu, penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah, diatas mana rumah susun yang bersangkutan dibangun. Karena selain akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, ia sejak sebelum rumah susun tersebut dibangun harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah dengan status :

1. Hak Milik.

Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang berlaku secara turun menurun yang dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963, seperti bank pemerintah, Koperasi pertanian, Badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial.

2. Hak Guna Bangunan.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.

Subjek hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Pakai.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah. Jangka waktu hak pakai paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi 30 tahun untuk kemudian dapat diperbaharui lagi.

Yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Warga Negara Asing yang bertempat tinggal di Indonesia.
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak Pakai dapat dijadikan jaminan hutang dengan lembaga Fiducia Tanah dengan hak pakai paling tepat untuk pembangunan rumah susun, dikarenakan :

- e. Hak pakai dapat digunakan sebagai agunan berupa Hak Tanggungan yang merupakan hak agunan yang paling aman.

UNIVERSITAS INDONESIA

- f. Hak pakai mempunyai jangka waktu kepemilikan dengan waktu yang relatif lama.
- g. Hak pakai dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, baik yang bermodal asing, bermodal campuran maupun yang bermodal asing.

4. Hak Pengelolaan tanah.

Hak Pengelolaan Tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah.
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri.
- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Dalam hal rumah susun didirikan diatas hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan rumah susun tersebut wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan dan menentukan batas status tanah yang bersangkutan. Pemberian status Hak Guna Bangunan tersebut harus telah selesai dilaksanakan sebelum penjualan satuan rumah susun dilakukan. Hal tersebut ditujukan untuk melindungi kepentingan para calon pembeli satuan rumah susun.

Pembangunan mengenai rumah susun juga diatur secara rinci didalam Undang-Undang yang berkaitan dengan rumah susun, seperti yang diatur didalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun juncto Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, dimana dijelaskan bahwa untuk membangun Rumah Susun harus dipenuhi berbagai macam persyaratan pembangunan baik secara teknis maupun administratif. Hal tersebut dikarenakan rumah susun memiliki perbedaan yang cukup mendasar dengan perumahan tersebut dimana rumah susun adalah bangunan bertingkat yang bertujuan untuk penghunian banyak orang, oleh karena itu harus adanya syarat-

syarat tersebut untuk menjamin adanya kepastian keamanan, keselamatan dan kenyamanan penghuninya saat berada dirumah susun tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, persyaratan teknis yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun adalah :

- a. **Persyaratan teknis untuk ruangan**
Yaitu semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup.
- b. **Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan bangunan.**
Pembangunan rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku.
- c. **Kelengkapan Rumah Susun**
Yaitu segala sesuatu yang berfungsi melengkapi satuan rumah susun seperti jaringan air bersih, listrik, gas, pembuangan air, pembuangan sampah, jaringan komunikasi, alat transportasi, dan segala sesuatu yang berhubungan dengan alat untuk keselamatan calon penghuni baik dari bencana alam ataupun kesalahan manusia.
- d. **Satuan Rumah Susun.**
Syarat satuan rumah susun yang dimaksud adalah seperti misalnya ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai fungsi dan penggunaannya serta dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari.
- e. **Bagian dan benda bersama.**
Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan dengan benda bersama dengan memperhatikan keseimbangan, keserasian dan keterpaduan sehingga dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi para penghuni maupun pihak lain.
- f. **Kepadatan dan tata letak bangunan.**
Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus dapat mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan

lingkungan sekitarnya. Sedangkan untuk tata letak harus menunjang kegiatan penghuni sehari-hari.

g. Lokasi rumah susun.

Yang dimaksud dengan lokasi adalah harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan, harus mudah dicapai oleh angkutan umum, mudah dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, serta memungkinkan berfungsinya saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.

h. Prasarana dan fasilitas Lingkungan.

Sedangkan Persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengenai :

- a. Ijin Lokasi (SP3L atau Surat Persetujuan Prinsip Penggunaan Lahan dan SIPPT atau Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah)
- b. Sertifikat Hak atas Tanah.
- c. Farwa Peruntukan Tanah (advice planning), yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan mengenai peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan.
- d. Rencana tapak (site plan) yaitu rencana tata letak tanah bangunan.
- e. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaan yang menunjukkan dengan jelas batasan vertical dan horizontal.
- f. Gambar rencana struktur beserta bangunannya.
- g. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- h. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Disamping itu , penyelenggara pembangunan rumah susun wajib pula membuat pertelaan dalam bentuk gambar tentang :

- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan
- c. Batas dan uraian tanah bersama serta besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing

Di Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi kepemilikan satuan rumah susun, maka Negara menyediakan alat pembuktian yang kuat yaitu berupa sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS).

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 menetapkan bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun adalah salah satu bentuk dari semua rangkaian proses perizinan pada satuan rumah susun.

Pada dasarnya, kepemilikan atas HM-SRS dilandasi pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda. Menurut hukum, suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Dalam pemilikan bersama atas suatu benda atau bangunan pada pokoknya dikenal dua bentuk pemilikan yaitu :¹⁰

1. Pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*), maka dasar utamanya adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada diantara para pemilik benda bersamanya. Misalnya : pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan atau harta peninggalan. Para pemilik bersama (*mede eigendom*) tidak dapat bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan *mede eigendom* lainnya.
2. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*), dimana antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Disini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama.

Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (HM-SRS) diatur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989 sedangkan bentuk dan tata cara pengisian serta pendaftaran akta pemisahan rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989.

Yang berhak melakukan permohonan adalah penyelenggara pembangunan yang telah melakukan atau memenuhi semua persyaratan diatas tanah yang bersangkutan setelah memenuhi semua persyaratan administratif tersebut

¹⁰ Badan Pertanahan Nasional, *Kebijaksanaan Pertanahan dalam Pembangunan Rumah Susun*, (Jakarta, 1989), hal.58-60.

penyelenggara pembangunan melakukan pengajuan permohonan untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna bangunan (induk) atas nama penyelenggara pembangunan baik untuk tanah diatas tanah pengelolaan dengan pembuatan perjanjian dengan pemegang hak pengelolaan atau apabila tanahnya tanah Negara maka penyelenggara pembangunan dapat meminta langsung Hak Guna Bangunan.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) adalah hak kepemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak dapat dipisahkan.

Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dimulai dari rangkaian perizinan yang diakhiri sampai sertifikasi rumah susun, hal pertama yang harus dilakukan adalah melakukan pencadangan tanah atau izin lokasi, penyelenggara pembangunan melakukan permintaan pencadangan tanah atau izin lokasi dengan jalan mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilih oleh penyelenggara untuk pembangunan rumah susun. Izin lokasi tersebut berlaku untuk jangka waktu selama setahun dan dapat dimintakan perpanjangannya kembali untuk setahun kedepan dengan berbagai macam pertimbangan untuk menyetujui atau menolak permintaan perpanjangan izin lokasi yaitu minimal 50% areal tanah telah diperoleh atau dikuasai dan kemampuan penyelenggara pembangunan untuk melanjutkan pembangunannya.

Dalam hal izin lokasi telah didapat, maka selanjutnya penyelenggara pembangunan melakukan kegiatan untuk memperoleh tanah atau lokasi yang bersangkutan dengan jalan pembebasan tanah.

Perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut : ¹¹

1. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara, perolehan haknya melalui proses permohonan dan pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.
2. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah ulayat, maka caranya adalah meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adapt yang bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan

¹¹ Sugiarto, *Kebijaksanaan Umum Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Makalah pada Seminar Nasional Pengadaan Tanah untuk Pembangunan : Jakarta, 1994), hal.7.

memberikan ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya. Tanah tersebut dimohonkan hak atas tanah yang sesuai dengan status pihak yang akan menggunakan dan peruntukannya, melalui acara pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.

3. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidaknya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan, dengan kemungkinan:
 - a. apabila ada kesediaan untuk menyerahkan dengan sukarela maka perolehan haknya dapat dilakukan dengan pemindahan hak (jual beli), yaitu jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai subjek hak atas tanah yang dipindahkan atau dilakukan melalui pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan dan pemberian hak, dalam hal pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi persyaratan sebagai subjek hak atas tanah yang diperlukan.
 - b. Apabila tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, maka perolehan haknya dapat dilakukan melalui proses pencabutan hak, yaitu proses pengambilan tanah secara paksa. Proses pencabutan hak menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, dilakukan secara paksa demi kepentingan umum oleh penguasa atau pemerintah.

Untuk melakukan kegiatan pembangunannya, maka penyelenggara pembangunan harus terlebih dahulu mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB), hal tersebut diatur dalam Pasal 6 ayat 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988. didalam IMB tersebut harus telah ditentukan apakah pembangunan rumah susun tersebut untuk hunian atau non hunian. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut dimohonkan kepada Pemerintah Daerah setempat dengan melampirkan berkas-berkas yang diperlukan. Penyelenggara pembangunan baru dapat memulai kegiatan pembangunannya setelah IMB selesai diproses dan pemohon menyerahkan bukti tanda pelunasan pembayaran. Setelah

pembangunan rumah susun tersebut selesai dilaksanakan maka, penyelenggara pembangunan wajib mengajukan pengesahan pertelaan kepada Pemerintah Daerah.

Didalam buku tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dilihat mengenai pertelaan. Pertelaan ialah uraian dalam bentuk tulisan dan gambar yang memperjelas masing-masing satuan rumah susun mengenai berapa besar bagian hak masing-masing pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan nilai perbandingan secara proposional. Pertelaan dalam proses munculnya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sangat penting, karena dari pertelaan tersebut sebagai titik awal yang berakhir pada munculnya akta pemisahan satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum.

Pertelaan tersebut dibuat sendiri oleh penyelenggara bangunan dengan jalan membuat terlebih dahulu gambar perencanaan yang sudah jelas dan terperinci dan diterima oleh instansi yang bersangkutan dengan diterbitkannya Ijin Pendahuluan. kemudian dimohonkan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah tingkat II, kecuali di daerah khusus ibukota Jakarta disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Permohonan pengesahan Akta pertelaan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, dengan disertai :

- a. Pertelaan ;
- b. Salinan IMB ;
- c. Salinan Sertifikat Tanah Bersama ;
- d. Salinan SIPPT.

Akta pertelaan tersebut disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur.

Selain itu, untuk menjamin keselamatan calon penghuni rumah susun maka disyaratkan adanya ijin layak huni terlebih dahulu sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan. Menurut

penjelasan Pasal 35 Peraturan pemerintah Nomor 4 tahun 1988, ijin layak huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bagian lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang bersangkutan

Berdasarkan Pasal 7 ayat 3 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dan meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas, yang dilakukan dalam bentuk akta. Bentuk dan tata cara pengisian serta pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 1989.

Permohonan pengesahan akta pemisahan yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan tersebut diajukan oleh penyelenggara kepada Pemerintah Daerah Tingkat II dan di DKI Jakarta diajukan kepada gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta dengan melampirkan Akta Pemisahan dan Pengesahan Pertelaan, yang kemudian kesemuanya itu diteliti dan diperiksa oleh Kakanwil BPN dan disahkan oleh Wakil Gubernur bidang Pemerintahan. Akta pemisahan yang telah mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah selanjutnya didaftarkan pada kantor pertanahan setempat dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, izin layak huni dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan. Akta pemisahan dan berkas-berkas tersebut merupakan dasar bagi penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan Pasal 39 ayat 5 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun lahir atau terjadi sejak didaftarkannya Akta Pemisahan pada Kantor Pertanahan setempat dan dibuatkan buku tanah untuk tiap satuan rumah susun yang bersangkutan.

Setelah kesemuanya diatas telah dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan, maka oleh kantor pertanahan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan jumlah satuan rumah susun yang kesemuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan. HM-SRS adalah hak kepemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun. Perbedaan antara sertifikat atas

tanah dengan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) adalah yaitu sertifikat hak atas tanah hanya terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, sedangkan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) menurut Pasal 9 Undang-Undang rumah susun nomor 16 tahun 1985, terdiri dari :

1. Salinan buku tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS)
2. Salinan surat ukur atau gambar situasi tanah bersama.
3. Gambar denah satuan rumah susun yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi rumah susun.

Sertifikat Hak atas tanah bersama yang masih atas nama penyelenggara pembangunan menurut Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1989 ditahan dan disimpan di kantor pertanahan sebagai warkah, dengan dibubuhi catatan bahwa telah diterbitkan sekian sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS).

Untuk selanjutnya, penyelenggara pembangunan dapat menjual masing-masing satuan rumah susun kepada calon peminat. Jual beli tersebut dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Agar perbuatan hukum tersebut mengikat pihak ketiga dan memenuhi asas publisitas, maka Akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat dengan melampirkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) atas nama penyelenggara pembangunan, Anggaran dasar atau Anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni serta surat-surat lainnya, yang kemudian oleh kantor pertanahan dilakukan pencatatan peralihan haknya. Baru setelah itu Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat diserahkan kepada pembeli sebagai pemegang haknya yang baru.

2.2. Akta Pengikatan Jual Beli

Untuk dapat memahami pengertian secara menyeluruh mengenai Akta Pengikatan Jual Beli, maka terlebih dahulu kita harus membahas mengenai pengertian jual beli itu terdahulu. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu, si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya yaitu si pembeli berjanji untuk

membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari peroleh hak milik tersebut.¹²

Di Indonesia, perbuatan jual beli telah diatur atau dimuat didalam buku III pada bagian khusus yaitu bab V dari Pasal 1457- 1518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) berjudul “perihal perikatan”, perkataan “perikatan” (verbinteniss) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “Perjanjian” sebab dalam buku III itu diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumbet pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari suatu perbuatan melanggar hukum (Onrechtmatigedaad) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (zaakwaarneming). Tetapi sebagian besar dari buku III ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum perjanjian.¹³

Adapun yang dimaksud sebagai suatu perikatan oleh buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) ialah suatu hubungan hukum(mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi” yang menurut Undang-Undang dapat berupa :¹⁴

1. menyerahkan suatu barang.
2. melakukan suatu perbuatan.
3. tidak melakukan suatu perbuatan.

Bentuk perikatan yang paling sederhana yang telah dikenal sejak dahulu ialah suatu perikatan yang masing-masing pihak hanya terdapat satu orang dan satu prestasi yang seketika juga harus dilaksanakan dan seketika juga dapat ditagih pembayarannya, selain bentuk yang paling sederhana tersebut terdapat juga berbagai macam perikatan yaitu Perikatan Bersyarat (*voorwardelijk*), Perikatan yang digantungkan pada suatu ketetapan waktu (*tijdsbepaling*).

¹² Soebekti , *Aneka Perjanjian Cet-8*, (Bandung : Alumni, 1989), hal 1.

¹³ Soebekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata cet-XXVI*, (Jakarta : Intermasa, 1994), hal 122

¹⁴ *Ibid*, hal 123.

Perikatan yang membolehkan memilih (*alternatief*), Perikatan Tanggung Menanggung (*hoofdelijk* atau *solidair*), Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi dan Perikatan dengan penetapan hukuman (*strafbeding*).

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh Undang-Undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (Perjanjian) atau dari Undang-Undang. Perikatan yang lahir dari Undang-Undang dapat dibagi lagi atas:

1. yang lahir dari Undang-Undang saja, yaitu perikatan yang timbul oleh hubungan kekeluargaan.
2. yang lahir dari Undang-Undang karena perbuatan seorang, sedangkan perbuatan orang ini dapat berupa perbuatan yang diperbolehkan atau yang melanggar hukum (*Onrechtmatigedaad*)

Sedangkan perjanjian termasuk kedalam pengertian perikatan, menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam suatu perjanjian harus ada unsur yang merupakan kehendak bebas dari para pihak untuk menentukan materi atau isi perjanjian. Dalam hukum perdata dikatakan bahwa sebagaimana hukum benda yang mempunyai suatu sistem tertutup, maka pada hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Dengan kata lain memberikan kebebasan yang seluasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan untuk membuat perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) lazimnya disimpulkan melalui Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Disamping adanya sistem terbuka dari hukum perjanjian, dikenal pula adanya asas konsensualitas yaitu yang berarti bahwa pada dasarnya perjanjian yang timbul karenanya sudah terjadi saat terjadinya kesepakatan itu sendiri. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak diperlukan formalitas sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Jual beli termasuk kedalam perikatan yang lahir dari perjanjian yang dengan demikian syarat sahnya akan jual beli tersebut juga didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Kata sepakat antara mereka yang saling mengikatkan diri.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat sendiri dan kemauan itu harus dinyatakan, pernyataan tersebut dapat dilakukan secara tegas atau diam-diam. Kemauan tersebut merupakan syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan, kekhilafan ataupun penipuan.

Yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan secara rohani atau jiwa, kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan yaitu apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu mengenai objek atau tentang kecakapannya.

2. Kecakapan masing-masing pihak untuk membuat suatu perikatan tersebut.

Maksudnya adalah masing-masing pihak yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) orang-orang yang tidak cakap misalnya seperti dibawah umur, dibawah pengampuan dan atau pengawasan.

3. Adanya suatu hal tertentu.

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu (jenisnya, statusnya, banyaknya, dan sebagainya). Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) suatu perjanjian yang tidak memaknai suatu hal tertentu atau dibuat dengan suatu hal tertentu yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

4. Sebab yang halal.

Sebab yang halal berarti bahwa hal tertentu tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Dalam hal-hal semacam ini, perjanjian itu dianggap dianggap dari semula sudah batal

Keempat syarat yang tersebut diatas harus dipenuhi dalam suatu perjanjian yang dibuat sehingga perjanjian tersebut dapat dianggap sah. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yaitu apabila tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum¹⁵ dan hakim berwenang karena jabatannya mengucapkan pembatalan itu, meskipun tidak dimintakan oleh salah satu pihak.

Perjanjian, sebagaimana diuraikan diatas, harus ada unsur yang merupakan kehendak bebas dari para pihak untuk menentukan materi atau isi perjanjian. Dalam hukum perdata dikatakan bahwa sebagaimana hukum benda yang mempunyai suatu sistem tertutup, maka pada hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Dengan kata lain memberikan kebebasan yang seluasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan untuk membuat perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) lazimnya disimpulkan melalui Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Didalam perjanjian jual beli terdapat 2 unsur sifat yang paling penting yaitu penyerahan dan pembayaran, kedua unsur ini merupakan syarat utama dalam jual beli, yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas objek jual beli tersebut dan bukan sekedar kekuasaan atas objek jual beli tersebut. Hak milik tersebut baru berpindah dari penjual ke pembeli dengan dilakukannya levering atau penyerahan.

Apa yang dikemukakan diatas mengenai sifat jual beli menurut hukum perdata sebagai "*obligatoir*" saja. Hal ini nampak jelas sekali dari Pasal 1459 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang

¹⁵ Soebekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998), hal.17.

bersangkutan.¹⁶ Dalam penulisan ini, objek yang dimaksud adalah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Menurut Pasal 616 dan 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), khusus untuk barang tetap (tak bergerak) penyerahan yang dinamakan “balik nama” (*overschrijving*) biasanya oleh para pihak dibuat dalam suatu akta.

Perjanjian jual beli secara umum dapat dibuat secara bawah tangan oleh para pihak yang bersangkutan atau juga dapat atau beberapa perjanjian jual beli diharuskan dibuat secara akta otentik oleh Notaris, sebagaimana dinyatakan didalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana itu dibuat “

Notaris sebagai pejabat umum selain berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang diharuskan oleh peraturan perUndang-Undangan juga berwenang “membuatkan” perjanjian para pihak agar perbuatan hukumnya dinyatakan dalam akta otentik.

Didalam kehidupan lalu lintas hukum ada kemungkinan perbuatan hukum tidak atau belum tercakup didalam peraturan perUndang-Undangan akan tetapi tumbuh dan berkembang sesuai dengan dinamika dan kebutuhan didalam masyarakat. Dalam hal demikian Notaris mempunyai peran yang cukup penting dalam mencari bentuk perjanjian yang paling sesuai untuk peristiwa hukum tersebut dengan tetap mengacu kepada unsur perjanjian dan syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang dimaksud diantaranya perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian sewa beli.

Perjanjian pengikatan jual beli digolongkan pada perjanjian bantuan. Perjanjian bantuan adalah perjanjian pendahuluan yang mendasar pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh para pihak.

¹⁶ Op.Cit, *Aneka Perjanjian*, Hal 11

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian sementara mengatasi menanti keadaan dipenuhinya syarat perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan yang berwenang. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan didalamnya tentunya adalah hal yang subjektif sesuai dengan keinginan para pihak yang harus dijaga oleh notaris agar tidak melanggar Undang-Undang serta menjamin kepentingan dan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Hal tersebutlah yang membuat peran notaris cukup penting dalam “menciptakan” suatu akta yang dapat menampung kebutuhan masyarakat.

Akta jual beli sementara ini dapat dibuat bawah tangan atau notariil. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat melakukan perjanjian pokoknya, biasanya pada saat pembuatan persetujuan jual beli dan penyerahan barang tidak bergerak masih jalan beberapa lama oleh karena alasan yang beragam misalnya karena belum dibayar lunas seluruh harga jual belinya, atau sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada instansi yang berwenang sedangkan calon penjual dan calon pembeli sudah setuju melaksanakan transaksi jual beli ataupun oleh karena pembeli masih harus mengumpulkan uangnya atau karena sebab-sebab lain.

Seperti yang telah dikemukakan diatas, Akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh notaris, hal-hal yang mejadi dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah :

1. jual beli tersebut dilakukan secara mengangsur
2. jual beli sudah dibayar secara tunai (lunas) akan tetapi karena pajak-pajak yang muncul karena jual beli tersebut nilainya terlalu besar, maka dibuatlah akta pengikatan jual beli tersebut
3. objek yang akan diperjualbelikan masih dalam cicilan pihak penjual (selaku debitur) dari suatu bank (selaku kreditur), akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin terlebih dahulu dari pihak kreditur tersebut.
4. objek yang akan diperjualbelikan ternyata masih menjadi agunan atau jaminan hutang dari pihak penjual dan baru akan melunasi hutang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli. Hal ini pun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak Bank (kreditur / penerima jaminan)

5. objek jual beli tersebut belum bersertifikat dan pihak pembeli menghendaki pelunasan jual beli baru terlaksana apabila tanah sudah bersertifikat.
6. tidak tersedianya blanko akta jual beli di kantor pos dan giro.

Notaris, selain berwenang membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut tetap mempunyai kewajiban dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut, yaitu menjamin isi daripada perjanjian tersebut dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. waktu dan tempat pembayaran serta jumlah angsuran (jika dengan jalan mengangsur) yang akan dibayarkan yang telah ditetapkan oleh para pihak yang membuat perjanjian.
2. waktu dan tempat penyerahan hak kebendaan dari pihak penjual kepada pihak pembeli pada saat terjadinya pelunasan pembayaran harga jual beli yang telah disepakati dan seketika dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli.
3. pihak penjual menjamin objek dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah benar miliknya, tidak dalam keadaan sengketa dan tidak sedang menjadi jaminan hutang kepada pihak lain.
4. bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut tetap memenuhi ketentuan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada dasarnya berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi, dewasa ini dalam kegiatan pemasaran properti khususnya rumah susun di Indonesia seringkali satuan rumah susun yang belum selesai dibangun telah banyak peminatnya bahkan tidak jarang terjadi pada saat baru perencanaan dan pematangan tanah oleh penyelenggara pembangunan. Hal tersebut ditempuh berdasarkan atas pertimbangan ekonomi yaitu bagi para perusahaan pembangunan dan pemukiman guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar dan bagi kepentingan calon pembeli atau konsumen agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar dimuka.

Keadaan seperti ini ditempuh oleh para perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan para calon pembeli karena adanya ketentuan

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun yang menetapkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Sedang untuk pelaksanaan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten atau kotamadya yang bersangkutan.

Hal tersebut menyebabkan timbulnya jual beli dengan sistem pesan terlebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan, (*preliminary purchase*). Sistem penjualan *preliminary purchase* ini banyak menimbulkan pro dan kontra diantara kalangan sarjana hukum.

Menurut Dr. Maria SW Sumardjono, ia mengatakan bahwa jika dilihat bahwa pengertian jual beli dengan objek tanah dan bangunan yang di atasnya sebagai perbuatan hukum yang tunduk pada hukum tanah nasional yang memegang asas hukum adat dan bias dianggap melanggar Undang-Undang Satuan Rumah Susun . karena jual beli menurut hukum adat bersifat tunai, dimana dengan dibayarnya harga objek jual beli walaupun sebagian maka pada saat itu juga haknya sudah beralih kepada pembeli. Sehingga benar bahwa rumah susun baru dapat dijual bila bangunannya benar-benar sudah selesai, bersertifikat dan mempunyai izin layak huni. Namun jika pembayaran yang dilakukan pada saat bangunan belum ada atau masih dalam proses pembangunan, yang ditempuh bukan jual beli riil namun pengikatan jual beli, oleh karena itu hal tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang Satuan Rumah Susun karena pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum yang bersifat riil dan tunai. Tujuan pengikatan jual beli hanyalah untuk mengikat untuk sesuatu prestasi yang akan terlaksana dikemudian hari. Akibat hukumnya hanyalah janji untuk melakukan sesuatu dimasa datang.¹⁷

Sedangkan menurut Profesor Boedi Harsono. S.H, cara tersebut sebetulnya masih dibenarkan oleh Undang-undang satuan Rumah Susun, karena yang terjadi baru pemesanan bukan jual beli, menurutnya memang cara pembelian dengan

¹⁷ Maria SW Sumardjono, *Membeli Gambar Mengobral Resiko*. Majalah properti, September 1994, hal.23

sistem indent mengandung kelemahan alias bias merugikan calon pembeli. Sebab, perlindungan hak atas tanahnya belum ada. Jadi jika proyek tersebut gagal yang rugi adalah si konsumen sendiri. Karena mereka terpaksa menggugat developer di pengadilan, selain dasar hukumnya kurang kuat, diperlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit.¹⁸

Untuk mengamankan kepentingan penyelenggara pembangunan dan calon pembeli dalam mengadakan sistem pesan terlebih dahulu maka pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Menurut angka III Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11 / KPTS / 1994 mengenai pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun aspek-aspek hukum dalam perikatan jual beli satuan rumah susun adalah ¹⁹:

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun.
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
 - a. nama dan / atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan.
 - b. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun.
 - c. Luas satuan rumah susun.
 - d. Harga jual satuan rumah susun.
 - e. Ketentuan pembayaran uang muka.
 - f. Spesifikasi bangunan.
 - g. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun.
 - h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta

¹⁸ Bodiarsono, *Membeli Apartement dalam Karung*, Tempo, juni 1993, hal 47

¹⁹ Kementerian Negara Perumahan Rakyat, *keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmen Perumahan Rakyat no.11/KPTS/1994. Lampiran

menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika kelalaian berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Objek yang diperjual belikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.
- b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Yang merupakan kewajiban seluruh penghuni sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

- c. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, yaitu :
1. yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati atau walikotamadya KDH tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Perumahan Rakyat (MENPERA), dengan melampirkan salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, salinan surat izin mendirikan bangunan dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat
 2. Menyediakan dokumen-dokumen pembangunan perumahan, antara lain :
 - a. sertifikat hak atas tanah ;
 - b. rencana tapak ;
 - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan berserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun ;
 - d. gambar rencana struktur berserta perhitungannya ;
 - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ;
 - f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
 3. Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan.
 4. Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatanganinya berita acara penyerahan satuan rumah susun dari pengusaha pembangunan kepada pemesan dengan ketentuan :
 - a. tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun.
 - b. Kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
 5. bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui dikemudian hari.
 6. menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk

7. mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan.
 8. Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi force majeure yang diluar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.
 9. Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dan / atau Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.
 10. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas social secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan keputusan pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangun perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.
- d. Kewajiban Pemesan Rumah susun. :
1. Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni dan dokumen-dokumen terkait serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli.

2. Setiap pemesan adalah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (management fee) dan biaya utilitas (utility charge) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan perhimpunan penghuni
3. yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :
 - a. biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
 - b. biaya jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun.
 - c. Biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun (biaya pegalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan Setempat.
4. setelah akta jual beli ditandatangani, tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh kantor badan pertanahan setempat :
 - a. jika satuan rumah susun dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang besarnya tidak lebih dari 1% dari harga jual.
 - b. Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
5. Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan hutang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

Dalam hal terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

Dari hal yang telah dikemukakan diatas dapat diketahui bahwa pemasaran unit satuan rumah susun yang belum selesai / *pre project selling* telah mendapat

legalitas. Pemerintah telah mengizinkan pola pemasaran secara *pre-project selling* dengan ketentuan harus melalui acara penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun dan sejumlah persyaratan yang harus dipatuhi dan dipenuhi oleh semua pihak yang terlibat

Poin ke 5 tersebut diatas menyiratkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut belum mengakibatkan berpindahnya hak kepemilikan dari penyelenggara pembangunan rumah susun ke pembeli satuan rumah susun, untuk mengakibatkan berpindahnya kepemilikan maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus dilanjutkan ke pembuatan akta jual beli satuan rumah susun.

2.3. Fungsi, Tugas dan Wewenang Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Apabila kita memperhatikan yang telah dibahas di subbab sebelumnya, maka kita dapat menyimpulkan bahwa para penghuni suatu lingkungan rumah susun, baik untuk hunian maupun non hunian, diwajibkan untuk membentuk apa yang disebut perhimpunan penghuni. Perhimpunan penghuni, yang diberi kedudukan sebagai badan hukum, mutlak diperlukan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun yang mereka huni bersama. SRS yang merupakan milik individual dikelola sendiri oleh pemiliknya, tetapi apa yang merupakan hak bersama, harus dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan orang banyak. Selain bertugas mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, perhimpunan penghuni juga bertugas mengatur tata tertib penghuniannya, sehingga dapat diwujudkan ketertiban, ketenteraman serta keserasian dalam lingkungan rumah susun yang bersangkutan.

Keberadaan perhimpunan penghuni tersebut bukanlah sekedar untuk mematuhi peraturan Perundang-Undangan yang memwajibkan dibentuknya badan tersebut yaitu Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa penghuni rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni dan Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 yang menyatakan bahwa para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk Perhimpunan

Penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian dan pengelolaan , tetapi beranjak juga pada penggunaan akal sehat dimana pada bangunan rumah susun terdapat hal-hal yang bersifat komunal, yang dimiliki bersama, sehingga sebagai konsekuensi logis mutlak diperlukan perhimpunan penghuni tersebut agar tidak terjadi tabrakan kepentingan antar masing-masing penghuni.

2.3.1. Hak, Larangan dan Kewajiban Penghuni dan atau pemilik rumah susun.

Berdasarkan ketentuan dalam perundang-undangan rumah susun, hak pribadi para penghuni satuan rumah susun adalah :

1. Menghuni satuan rumah susun yang dimilikinya, serta menggunakan bagian-bagian bersama, benda-benda bersama dan tanah bersama masing-masing sesuai dengan peruntukannya.
2. Menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu hak atas tanah bersamanya.
3. Menunjuk Hak Milik Satuan Rumah Susun (HM-SRS) yang dimilikinya sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan atau Fidusia.
4. Memindahkan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HM-SRS) tersebut kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar ataupun hibah.
5. Mengalihkan kepada ahli warisnya, karena Hak Milik Satuan Rumah Susun (HM-SRS) dapat beralih karena pewarisan.

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau memanfaatkan satuan rumah susun dilarang untuk :

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun.
2. menjadikan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesulitan, norma-norma agama dan adat istiadat serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Merubah peruntukan rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian.

4. Menambah bangunan diluar rumah susun baik untuk kepentingan pribadi, kepentingan tetangga atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus Perhimpunan Penghuni.
5. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran atau sambungan listrik, air bersih (PAM), gas bumi (Gas negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum.
6. Menjadikan teras, tangga, gang (ruang untuk blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, baik sebagian ataupun seluruhnya untuk kepentingan pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus Perhimpunan Penghuni.
7. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti ayam, anjing, burung dan sebagainya.
8. Memagari halaman lantai dasar dan mengakui lantai tanah dasar sebagai milik pribadinya, termasuk kunci ke halaman atau tanah lantai dasar tersebut.
9. Menutupi bagian ruangan jalan tangga darurat.
10. Mengubah bagian ruangan jalan tangga darurat.
11. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan bentuk dari Pengurus Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga.

Sedangkan yang menjadi kewajiban para penghuni satuan rumah susun menurut Pasal 61 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 adalah :

1. Mematuhi tata tertib yang disusun oleh Perhimpunan Penghuni dan telah disahkan dalam rapat serta dimuat dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
2. Membayar iuran pengelolaan yang biasanya ditentukan per meter persegi, dengan komponennya, yaitu biaya kebersihan, biaya perawatan dan perbaikan, biaya jasa manajer, biaya personal, premi asuransi dan penggantian instalasi
3. memelihara satuan rumah susun dan lingkungan disekeliling satuan rumah susun.

Selain itu berdasarkan Pasal 54 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 kewajiban lainnya adalah bahwa para penghuni satuan rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni. Perhimpunan penghuni tersebut merupakan

suatu badan hukum yang bertugas untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun dan penghuninya sebagai pemilikan, penghunian dan pengelolaannya agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi.

2.3.2. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ialah suatu lembaga Perhimpunan para penghuni yang anggota-anggotanya terdiri dari penghuni dari suatu rumah susun tertentu.²⁰ dan berdasarkan pasal 9 ayat 2 Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dimaksud dengan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah suatu organisasi berbadan hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Rumah Tangga dan dijamin oleh Undang-Undang

Untuk mempermudah pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, maka Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional mengeluarkan Surat Keputusan nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun

Dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun, Dinas perumahan mempunyai peranan yang cukup penting yaitu :

1. Memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang berlaku.
2. Menyiapkan surat rekomendasi dan konsep rancangan Surat Keputusan Gubernur tentang pengesahan Akta pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
3. Melakukan koordinasi dengan instansi terkait.

Sedangkan proses pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah:

1. Persiapan Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sementara sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni

²⁰ A. Ridwan Halim, *Hukum Pemukiman, Perumahan dan Rumah Susun (suatu himpunan Tanya jawab praktis)*, (Jakarta : Puncak karma, 2001), hal.139.

Rumah Susun yang sebenarnya dan wajib mewujudkan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang sebenarnya

Penyelenggara Pembangunan wajib mengelola rumah susun dalam waktu minimal 3 bulan dan paling lama 1 tahun sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun atas biaya penyelenggara.

2. Pelaksanaan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dilakukan dengan cara para pemilik dan / atau para penghuni rumah susun terlebih dahulu mengadakan rapat umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang dari rapat tersebut dituangkan dalam risalah (notulen) rapat, setelah itu oleh rapat ditunjuk anggota atau peserta rapat dan diberi kuasa guna menghadap notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam rapat tersebut yaitu kedalam Akta Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang berisi mengenai penunjukan ketua, sekretaris, bendahara, pengawasan dan pengelolaan.

Setelah dibuatnya Akta Pendirian tersebut maka dilanjutkan dengan pembuatan Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang kemudian disahkan dalam rapat umum yang kemudian disahkan oleh gubernur. Yang kemudian dilanjutkan dengan pembentukan badan pengelola yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bagian bersama, benda bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.

Tugas Perhimpunan Penghuni Rumah Susun pertama kali adalah menyusun konsep Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berkoordinasi dengan dinas perumahan, yang kemudian bertugas mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga melalui rapat umum dan mengajukan permohonan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga kepada Gubernur melalui dinas perumahan.

Perhimpunan penghuni tersebut oleh undang-undang diberi suatu kedudukan istimewa yaitu sebagai badan hukum yang susunan organisasinya, hak dan kewajibannya diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya,

sehingga dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni dan dengan wewenang yang dimilikinya

Maksud dan tujuan Perhimpunan Penghuni Rumah susun ini adalah :

1. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun serta perundang-undangan lainnya.
2. Untuk Membina, mengatur dan mengurus kepentingan bersama diantara para penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban, keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
3. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
4. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama) diantara penghuni.
5. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan diantara para penghuni satuan rumah susun

Tugas pokok perhimpunan adalah :

1. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum.
2. Membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya.
3. Mengangkat pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan hasil rapat umum.
4. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Perhimpunan Penghuni bubar, karena antara lain tanah dan bangunan rumah susun musnah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988.

2.3.3. Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga memuat susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban anggota serta tertib penghunian, sebagaimana dimaksud dalam Bab IV Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun dan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, dengan memperhatikan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih dan disahkan oleh Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.

Perbedaan antara Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah bahwa Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni merupakan peraturan-peraturan yang intern dalam lembaga Perhimpunan Rumah Susun yang bersifat fundamental atau bersifat pokok atau dasar dan berisi peraturan-peraturan pokok yang berlaku dalam segala situasi dan kondisi, sehingga sifatnya lebih normatif. Sedangkan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun merupakan peraturan-peraturan intern dalam lembaga Perhimpunan Penghuni Rumah susun yang bersifat aktual dan praktis dan berisi peraturan-peraturan pelaksanaan yang menjabarkan tata cara menerapkan berbagai peraturan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.²¹

Hal-hal yang harus diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni adalah :

1. Bab tentang ketentuan umum untuk penyeragaman dan kejelasan pengertian setiap istilah atau terminologi
2. Bab tentang nama tempat kedudukan dan saat didirikan,
3. Bab tentang azas, maksud dan tujuan serta tugas pokok,
4. Status perhimpunan penghuni,
5. Keanggotaan dan daftar anggota,
6. Kedaulatan dan hak suara,
7. Hak dan kewajiban anggota perhimpunan penghuni,
8. Susunan organisasi, persyaratan, wewenang dan kewajiban pengurus,
9. Penunjukan, tugas, hak dan wewenang badan pengelola,

²¹ A. Ridwan Halim, Op.Cit, hal 143-144.

10. Musyawarah dan rapat-rapat.
11. Kuorum dan pengambilan keputusan,
12. Keuangan,
13. Perubahan Anggaran Dasar,
14. Pembubaran Perhimpunan,
15. Peraturan Peralihan.

Sedangkan hal-hal yang diatur dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ialah sebagai berikut :

1. Hal keanggotaan.
2. Hal pengurusan perhimpunan.
3. Hal badan pengelola.
4. Hal musyawarah dan rapat – rapat yang pada dasarnya terdiri dari Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni, Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
5. Hal keuangan.
6. Hal peralihan dan penyerahan hak penggunaan rumah susun.
7. Hal perpanjangan hak atas tanah
8. Harta kekayaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun
9. Hal tata tertib penghunian.
10. Hal larangan-larangan.
11. Hal tata tertib pemilikan rumah susun.
12. Hal perbaikan kerusakan-kerusakan.
13. Hal pembinaan, pengawasan dan masa pengelolaan sementara.
14. Hal sanksi-sanksi pidana kepada para pelanggar hukum
15. Hal aturan-aturan lain

Perubahan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga hanya dapat dilaksanakan dengan keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk maksud itu oleh pengurus, Rapat umum tersebut harus dihadiri sekurang-kurangnya 2/3 dari anggota perhimpunan penghuni dan disetujui oleh 2/3 dari jumlah yang memiliki hak suara penghunian.

2.3.4. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Yang dapat menjadi anggota dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah subjek hukum yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni dilingkungan rumah susun tersebut. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni didasarkan pada kenyataan penghunian, yaitu yang dapat menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah mereka yang benar benar menghuni atau menempati satuan rumah susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya.

Apabila penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan tersebut berhak bertindak sebagai anggota Perhimpunan Penghuni.

Keanggotaan Perhimpunan Penghuni berakhir bilamana penghuni pindah dan atau tidak berdomisili dilingkungan rumah susun yang bersangkutan atau karena pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan peralihan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya dan akta tersebut harus didaftarkan pada Perhimpunan Penghuni. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hak, kewajiban dan tanggung jawab kepada penghuni baru

Kedaulatan dan hak suara Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berada ditangan para anggota Perhimpunan Penghuni tersebut berdasarkan nilai proposional hak suara yang dimilikinya. Hak suara para penghuni terbagi atas 3 yaitu hak suara Penghunian, hak suara pengelolaan dan hak suara pemilihan

Hak suara penghunian adalah hak suara para anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang untuk itu setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Hak suara pengelolaan adalah hak suara para anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proposional dari setiap satuan rumah susun.

Hak suara pemilihan adalah hak suara para anggota penghuni untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun, pemilihan pengurus Perhimpunan penghuni dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proposional dari setiap satuan rumah susun.

Anggota Perhimpunan Penghuni satuan rumah susun, memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi, adapun yang menjadi hak-hak anggota perhimpunan penghuni adalah :

1. Memilih dan dipilih menjadi pengurus Perhimpunan penghuni Rumah Susun sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
2. Mengajukan usul, pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.
3. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan / atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
4. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Kewajiban para anggota adalah :

1. memenuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat

Umum atau Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni atau oleh pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui Pengurus.

2. Memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah daerah yang mengatur tentang rumah susun.
3. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan Penghuni dan / atau badan pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara pengurus dan badan pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.
4. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungan atas bagian bersama dan tanah bersama.
5. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimilikinya dan dihuninya.
6. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok pengurus perhimpunan dan badan pengelola.
7. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan makna-makna kehidupan bermasyarakat dan berbangsa Indonesia.

Selain hak-hak dan kewajiban-kewajiban umum para anggota Perhimpunan penghuni yang telah diuraikan diatas, terdapat juga hak-hak dan kewajiban-kewajiban secara khusus berkenaan dengan biaya-biaya pengelolaan rumah susun, yaitu apa saja dan seberapa besar kewajiban masing-masing pemilik yang berkenaan dengan biaya operasional rumah susun tersebut, yaitu gaji dan upah untuk perusahaan badan pengelola, biaya untuk utilitas bagi pengguna bagian bersama dan benda bersama, biaya untuk pembuatan kontrak dengan cleaning, maintenance dan sebagainya, biaya kebutuhan rutin, biaya kantor, jasa profesional, asuransi kebakaran, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai diterbitkannya sertifikat hak milik satuan rumah susun.²²

Biaya-biaya yang diuraikan diatas termasuk kedalam beban kolektif yang ditanggung bersama oleh seluruh anggota perhimpunan penghuni.

²² Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Jawa Timur : Bayumedia Publishing, 2004), hal.84.

Selain kewajiban yang berasal dari biaya operasional tersebut tadi ada juga kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik satuan rumah susun yang langsung ditagih kepada yang bersangkutan. Kewajiban ini berkaitan dengan jasa yang telah dinikmati secara individu atau keluarga pemilik satuan rumah susun saja, seperti tagihan listrik, tagihan telepon, tagihan air, tagihan gas dan Pajak Bumi dan Bangunan setelah terbitnya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.²³

2.3.5. Pengurus Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun

Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, seorang pengawas pengelola dan penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan pengurus Perhimpunan Penghuni disesuaikan dengan jumlah anggota dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola, adapun yang menjadi syarat-syarat untuk diangkat menjadi anggota pengurus adalah:

1. Warga Negara Indonesia yang setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945
2. Berdomisili dilingkungan rumah susun yang dimaksud
3. Berstatus sebagai penghuni yang sah dilingkungan rumah susun tersebut.
4. Memiliki kartu penduduk dan kartu keluarga yang sah dilingkungan rumah susun tersebut.
5. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik.
6. Mampu bekerjasama dengan sesama pengurus lainnya.
7. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik didalam maupun diluar Perhimpunan Penghuni guna kebutuhan dan kepentingan penghuni.

Apabila telah memenuhi persyaratan diatas maka pemilihan pengurus Perhimpunan penghuni dipilih berdasarkan musyawarah dan mufakat serta asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut, yang apabila pada rapat pertama tersebut tidak tercapai musyawarah dan mufakat maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak.

Adapun yang menjadi kewenangan pengurus adalah :

²³ Ibid, hal.86.

1. Pengurus berhak untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.
2. Pengurus berwenang untuk melakukan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak menaati aturan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga, aturan tata tertib, keputusan rapat umum, keputusan rapat pengurus dan perjanjian dengan badan pengelola.
3. Ketua dan sekretaris berwenang mewakili perhimpunan penghuni didalam dan diluar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian sesuai dengan Anggaran dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pengurus adalah :

1. Memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum perhimpunan penghuni.
2. Menyampaikan laporan kepada perhimpunan penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan badan pengelola.
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian perhimpunan penghuni. Melaksanakan putusan rapat umum perhimpunan penghuni.
4. Membina penghuni kearah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi dan seimbang dalam perhimpunan penghuni.
5. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perikatan perjanjian dengan badan pengelola.
6. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan rapat umum perhimpunan penghuni, keputusan rapat pengurus, Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni serta perjanjian dengan badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari dinas perumahan, Pemda dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak memenuhi tata tertib penghunian.

7. Menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

2.3.6. Penunjukan, Tugas, Hak dan Wewenang Badan Pengelola.

Badan pengelola rumah susun ialah suatu lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni yang berstatus badan hukum yang secara profesional bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun atau apartemen dan sejenisnya dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang bersangkutan. Pada dasarnya peran dan peranan badan pengelola rumah susun atau apartemen dan sejenisnya sangat diperlukan dalam pemeliharaan dan perawatan gedung bertingkat seperti rumah susun atau apartemen yang artinya diperlukan keahlian yang tinggi, kecermatan yang bijaksana dan pengaturan dana yang tepat. Selanjutnya pengelolaan gedung seperti ini memerlukan profesionalisme yang tinggi dan tidak bisa dilakukan sembarangan.²⁴

Apabila badan pengelola rumah susun dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni yang paling penting untuk diperhatikan adalah :

1. Unit Organisasi yaitu badan pengelola yang dibentuk merupakan unit organisasi dari badan pengelola rumah susun.
2. Personal, yaitu orang-orang yang diserahi tugas menangani badan pengelola dikhususkan untuk itu. disamping itu hendaknya dipilih orang-orang yang mampu memikul tugas dengan baik.
3. Peralatan, yaitu organisasi pengelola ini memiliki peralatan yang layak yang mampu mendukung pelaksanaan semua tugas pengelolaan bangunan rumah susun, seperti : peralatan kantor, alat-alat kebersihan dan sebagainya.

Sedangkan badan pengelola bangunan rumah susun yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni yang paling penting untuk diperhatikan adalah :

1. Badan pengelola ini harus berbentuk badan hukum atau *rechts person* yang melaksanakan tugas berdasarkan suatu perjanjian formal dengan Perhimpunan Penghuni.

²⁴ A. Ridwan Halim, Op.Cit, hal 165-166

2. Badan pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni ini harus profesional, artinya suatu badan hukum yang benar-benar mempunyai kemampuan untuk mengelola suatu bangunan bertingkat.

Badan Pengelola ditunjuk dan diberi tugas oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni yang selanjutnya badan pengelola tersebut bertanggung jawab terhadap Pengurus perhimpunan penghuni dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penunjukan badan pengelola dilakukan dengan :

1. Pengurus perhimpunan penghuni dapat menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun.
2. Jika badan pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara profesional dapat menggati badan pengelola tersebut dan menunjuk badan pengelola lain yang lebih profesional.
3. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam batas-batas yang dapat ditangani sendiri, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Badan pengelola mempunyai tugas yang pada hakikatnya telah ditentukan dalam Pasal 68 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 yang esensinya mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, penjagaan kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
3. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan.
4. mempertanggungjawabkan kepada pengurus perhimpunan penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Adapun yang menjadi hak dan wewenang badan pengelola adalah :

1. Membuat tata tertib dan segenap peraturan lain yang berhubungan dengan pengelolaan rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus perhimpunan penghuni.
2. Menetapkan dan memungut iuran pengelolaan kepada setiap penghuni.

2.4. Analisa Kasus 377/PDT.G/2007/PN.JKT.PST Tentang Keabsahan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Dikaitkan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Developer Dengan pihak Ketiga

Secara garis besar kasus No.377/PDT.G/2007/PN.JKT.PST adalah antara Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC) dengan PT Adhiputra sebagai developer Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium, dimana PPRS TKC selaku pengurus merasa berwenang mengelola segala sesuatu menyangkut rumah susun taman kemayoran termasuk pembayaran fasilitas Rumah susun tersebut menggugat PT. Adhiputra selaku developer yang dianggap sebagai pemilik 33 satuan rumah susun untuk melakukan pembayaran fasilitas yang tertunggak selama beberapa tahun. Bantahan yang dilakukan PT. Adhiputra untuk gugatan tersebut adalah bahwa didalam anggaran dasar PPRS TKC, yang berwenang melakukan pemungutan adalah pengelola yang harus dibentuk sebagai badan hukum, dimana hal pembentukan pengelola belum dilakukan, sehingga PPRS TKC berdasarkan anggaran dasarnya tidak berwenang melakukan pemungutan tersebut. selain itu PT.Adhiputra bukanlah pemilik dari 33 satuan rumah susun tersebut, dikarenakan ke-33 satuan rumah susun tersebut telah berpindah kepemilikannya ke pihak ketiga dengan Akta pengikatan jual beli, dengan demikian seharusnya gugatan PPRS TKC ditujukan kepada pihak ketiga, yang untuk selanjutnya akan dibahas secara rinci satu persatu pada subbab ini.

Dari Putusan tersebut dapat diketahui bahwa dalam hal ini penggugat adalah suatu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium yang Anggaran Dasarnya dan Anggaran Rumah Tangganya telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada tahun 2002. bahwa didalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga tersebut dinyatakan dengan jelas bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tersebut mempunyai kewenangan untuk

menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan dan berwenang juga menerima dan memungut bayaran dari seluruh anggota perhimpunan.

Isi daripada Anggaran Dasar yang berhubungan dengan perkara ini adalah:

1. Alinea ke-5 Mukadimah Anggaran Dasar.

“ Perhimpunan Penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun diperoleh dari pungutan iuran pengelolaan dari anggota perhimpunan “
2. Pasal 1 ayat (8) Anggaran Dasar, tentang ketentuan umum.

“ Badan pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun Hunian Taman kemayoran Condominium yang dibentuk atau ditunjuk oleh pengurus perhimpunan berdasarkan proses pelelangan yang transparan dan profesional “
3. Pasal 9 ayat (5) Anggaran Dasar, tentang tugas pokok Perhimpunan.

“ Menunjuk atau membentuk Badan Pengelola dan mengawasi Badan Pengelola dalam pengelolaan rumah susun dalam lingkungannya “
4. Pasal 22 Anggaran Dasar, tentang Penunjukan Badan Pengelola.
 - a. Ayat 1, “Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional dengan proses tender yang transparan sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan Rumah Susun“
 - b. Ayat 2, “Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk oleh Perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional, perhimpunan dapat mengganti Badan Pengelola lain yang lebih profesional“
5. Pasal 23 Anggaran Dasar, tentang tugas-tugas pokok Badan Pengelola.
 - a. Ayat (1), “Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama“

- b. Ayat (2), “Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama sesuai dengan peruntukannya”
 - c. Ayat (5), “Mempertanggungjawabkan kepada pengurus tentang penyelenggaraan pengelolaan”
6. Pasal 24 ayat (2) Anggaran Dasar, tentang hak dan kewenangan Badan Pengelola

“Melaksanakan pemungutan iuran pengelolaan dan iuran lainnya”

Pasal dari Anggaran Rumah Tangga yang berkaitan dengan Pasal ini adalah Pasal 7 ayat (4) tentang Badan Pengelola yang menyatakan bahwa Badan Pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan rumah susun.

Tergugat adalah perusahaan swasta berbadan hukum Indonesia yang bertindak sebagai developer seluruh bangunan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium tersebut.

Bahwa sejak berdirinya Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, segala pembayaran fasilitas seperti service charge, listrik (PLN), air (PAM) ditagih oleh dan dibayarkan oleh penghuni kepada tergugat dikarenakan pada saat itu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun belum dibentuk. Setelah pengesahan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium pada bulan November 2002, maka wewenang pengelolaan segala sesuatu menyangkut Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium termasuk pembayaran fasilitas tersebut diserahkan atau dibayarkan kepada Penggugat (Perhimpunan Penghuni).

Bahwa penggugat sebagai penghuni dan pemilik atas 33 (tiga puluh tiga) unit rumah susun di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, bersama dengan penghuni dan penyewa lain di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium berkewajiban membayar retribusi kepada Perhimpunan Penghuni melalui penggugat (Developer) setiap bulannya, yang berupa pembayaran service charge, pembayaran iuran dana cadangan, pembayaran listrik, air dan utilitas lainnya sesuai dengan jumlah pemakaian perbulannya. Jumlah mana telah

diputuskan dalam Rapat Pengurus ditambah dengan 6 (enam) orang wakil pemilik yang ditetapkan oleh rapat umum.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penggugat (Perhimpunan Penghuni) menggugat Developer untuk membayar tagihan-tagihan tersebut dengan disertai dengan uang denda.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, tergugat (developer) memberikan pembelaan yaitu bahwa secara fakta hukum, tergugat bukanlah sebagai pemilik permanen atas 33 (tiga puluh tiga) unit-unit Rumah Susun Taman Kemayoran sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat (Perhimpunan Penghuni), karena tergugat hanya sebagai developer atau pemilik perantara atas unit-unit dimaksud, dimana atas unit-unit tersebut telah dilakukan tindakan hukum jual beli oleh Tergugat kepada pihak ketiga selaku pembeli dan pemilik sah atas satuan rumah susun dan terhadap beberapa unit rumah susun tersebut telah dilakukan pengikatan Jual Beli antara tergugat dengan pihak lainnya sesuai dengan bukti-bukti Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dengan pihak ketiga yang dilakukan antara sebagian besar pada tahun 1994 – 1996. oleh karena itu tergugat menyatakan bahwa pihak ketiga adalah pemilik yang sah atas unit-unit Rumah Susun tersebut dan seharusnya gugatan Penggugat (Perhimpunan Penghuni) ditujukan kepada pihak ketiga tersebut.

Selain itu, tergugat memberikan pembelaan, bahwa seharusnya Pihak ketiga tersebut dilibatkan atau diikutsertakan dalam gugatan tersebut karena materi pokok gugatan penggugat dalam perkara ini adalah tentang pembebanan biaya pengelolaan atas pemakaian atau penempatan satuan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominiun, maka seharusnya secara subjek hukum subjek tergugat dalam perkara ini adalah para pihak yang telah membeli atau pemilik dan pihak yang menempati.

Pembelaan lainnya adalah bahwa secara hukum berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, Penggugat (Perhimpunan Penghuni) tidak berwenang, tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk melakukan pemungutan iuran pengelolaan di rumah susun Taman Kemayoran Condominium, karena berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga Kemayoran Condominium dinyatakan bahwa yang berhak untuk

melakukan kegiatan pengelolaan, termasuk melakukan kegiatan pemungutan iuran terhadap seluruh unit satuan Rumah Susun tersebut adalah merupakan tugas dan kewenangan dari pihak Badan Pengelola yang telah pasti dan berdasarkan Pasal-Pasal dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang telah diuraikan diatas, Penggugat wajib untuk menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional guna menyelenggarakan kegiatan pengelolaan atas Rumah Susun Taman kemayoran Condominium, yang mana hal tersebut belum dilakukan.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan diatas, Pengadilan negeri Jakarta Pusat pada akhirnya memutuskan :

1. Menolak gugatan penggugat karena gugatan Penggugat kurang pihak, sebab tergugat selaku developer atau pemilik sementara telah menjual seluruhnya kepada pihak ketiga atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli, dengan demikian tergugat bukan lagi sebagai pemilik atas objek sengketa.

Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dari yang telah diuraikan diatas, timbul pertanyaan baru, siapakah yang harus bertanggung jawab terhadap pembayaran fasilitas rumah susun tersebut? Apakah Developer yang masih bertindak selaku pemilik sah unit-unit rumah susun tersebut atau pihak yang menempati rumah susun tersebut?

Apabila dilihat dari sudut pandang hukum maka, Peralihan hak dan kewajiban atas rumah susun tersebut belum beralih dari developer kepada pihak ketiga karena baru hanya dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan Akta Pengikatan Jual beli, oleh karena itu kewajiban akan pembayaran fasilitas tersebut masihlah ditangan developer. Akan tetapi apabila dilihat dari sudut pandang moral maka yang memakai fasilitas tersebut yang harus membayar apa yang telah dipakainya, dalam hal ini yaitu pihak ketiga yang menempati dan menggunakan fasilitas dalam rumah susun tersebut.

2. Bahwa Penggugat secara hukum berdasarkan ketentuan Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium tidak mempunyai wewenang atau kapasitas untuk

melakukan pemungutan iuran pengelolaan di rumah susun Taman Kemayoran Condominium karena merupakan tugas dan kewenangan dari Badan Pengelola Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium.

Berdasarkan Alinea ke-5 Mukadimah Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Perhimpunan Penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun diperoleh dari pungutan iuran pengelolaan dari anggota perhimpunan.

Dari alinea diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Perhimpunan Penghuni dapat menunjuk Badan Pengelola, bukan wajib mengangkat Badan Pengelola

3. Bahwa gugatan Penggugat tidak didasari oleh dasar hukum dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat.

Bahwa berdasarkan dari putusan Pengadilan, dapat diketahui bahwa telah terdapat bukti- bukti yang cukup mendukung, antara lain :

1. Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran.
2. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran.
3. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 2925/XV/B.
4. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3137/XII/D
5. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3153/XV/D
6. Akta Jual Beli No. 24/kemayoran/2002.
7. Akta Jual Beli No. 104/2003.
8. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No 2798/IX/A.
9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No 3099/IV/D
10. Akta Jual Beli No. 24/Kemayoran/2002.
11. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 2936/I/C..
12. Akta Pengikatan Jual Beli No.57.
13. Akta Pengikatan Jual Beli No 210.
14. Akta Pengikatan Jual Beli No. 37.
15. Akta Pengikatan Jual Beli No. 37.

16. Akta Pengikatan Jual Beli No. 110.
17. Akta Pengikatan Jual Beli No 235.
18. Akta Pengikatan Jual Beli No. 62.
19. Akta Pengikatan Jual Beli No 258.
20. Akta Pengikatan Jual Beli No. 43
21. Akta Pengikatan Jual Beli No. 44
22. Akta Pengikatan Jual Beli No 62
23. Akta Pengikatan Jual Beli No. 16
24. Akta Pengikatan Jual Beli No. 44.
25. Akta Pengikatan Jual Beli No. 163.
26. Akta Pengikatan Jual Beli No. 136.
27. Akta Pengikatan Jual Beli No. 194.
28. Akta Pengikatan Jual Beli No. 270.
29. Akta Pengikatan Jual Beli No. 2
30. Akta Pengikatan Jual Beli No. 4
31. Pengikatan Dengan kwitansi dengan tanda terima tertanggal 05 agustus 1996.
32. Pengikatan Dengan kwitansi dengan tanda terima tertanggal 3 juni 1996.
33. Pengikatan Dengan kwitansi dengan tanda terima tertanggal 3 Juni 1996

Berdasarkan bukti-bukti yang telah dijabarkan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu pertimbangan hakim yang mengatakan bahwa Perkara tersebut kurang disertai dengan bukti-bukti yang jelas dapat dipertanyakan.

BAB III PENUTUP

3.1. Kesimpulan.

3.1.1 Proses Pembentukan Perhimpunan Penghuni

Mekanisme dan proses pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dimulai dilakukan dengan cara para pemilik dan / atau para penghuni rumah susun terlebih dahulu mengadakan rapat umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang dari rapat tersebut dituangkan dalam risalah (notulen) rapat, setelah itu oleh rapat ditunjuk anggota atau peserta rapat dan diberi kuasa guna menghadap notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam rapat tersebut yaitu kedalam Akta Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang berisi mengenai penunjukan ketua, sekretaris, bendahara, pengawasan dan pengelolaan.

Setelah dibuatnya Akta Pendirian tersebut maka dilanjutkan dengan pembuatan Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang kemudian disahkan dalam rapat umum yang kemudian disahkan oleh gubernur. Yang kemudian dilanjutkan dengan pembentukan badan pengelola yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bagian bersama, benda bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.

3.1.2 Fungsi, tugas dan wewenang Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Dalam Pasal 19 Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, diwajibkan dibentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah susun, yang mempunyai fungsi untuk membina. Mengatur dan mengurus kepentingan bersama diantara para penghuni satuan rumah susun, menjaga dan melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan dan menjaga kelestarian benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, membina penghuni kearah kesadaran hidup bersama secara serasi,

selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya dan mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta mengangkat Pengurus dan mengawasi Badan Pengelola.

Pengurus Perhimpunan Penghuni diangkat oleh Perhimpunan Penghuni, adapun yang menjadi kewenangan pengurus adalah Pengurus berhak untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni., Pengurus berwenang untuk melakukan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak menaati aturan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga, aturan tata tertib, keputusan rapat umum, keputusan rapat pengurus dan perjanjian dengan badan pengelola dan Ketua dan sekretaris berwenang mewakili perhimpunan penghuni didalam dan diluar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian sesuai dengan Anggaran dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pengurus adalah :

1. Memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum perhimpunan penghuni.
2. Menyampaikan laporan kepada perhimpunan penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan badan pengelola.
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian perhimpunan penghuni. Melaksanakan putusan rapat umum perhimpunan penghuni.
4. Membina penghuni kearah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi dan seimbang dalam perhimpunan penghuni.
5. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perikatan perjanjian dengan badan pengelola.
6. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan rapat umum perhimpunan penghuni, keputusan rapat pengurus, Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah

Tangga perhimpunan penghuni serta perjanjian dengan badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari dinas perumahan, Pemda dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak memenuhi tata tertib penghunian.

7. Menjalinkan hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

3.1.3. Kesimpulan tentang pembayaran fasilitas dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya mengenai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli, maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara pihak developer (PT. Adhiputra) dengan pihak ketiga tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan mengikat. Karena pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian bantuan atau pendahuluan yang harus ditingkatkan dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang baru dapat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Karena peralihan hak di Indonesia mempunyai sifat yang tunai dan terang.

Dari yang telah diuraikan diatas, timbul pertanyaan baru, siapakah yang harus bertanggung jawab terhadap pembayaran fasilitas rumah susun tersebut? Apakah Developer yang masih bertindak selaku pemilik sah unit-unit rumah susun tersebut atau pihak yang menempati rumah susun tersebut?

Pertama untuk menentukan siapa yang berkewajiban membayar fasilitas tersebut harus dilihat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nya tersebut, apakah diperjanjian tersebut dicantumkan secara jelas dalam Pasal tertentu siapa yang berkewajiban membayar penggunaan fasilitas tersebut, apabila didalam Pernjian tersebut tidak dicantumkan secara jelas maka dilihat dari sudut pandang hukum maka, Peralihan hak dan kewajiban atas rumah susun tersebut belum beralih dari developer kepada pihak ketiga karena baru hanya dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan Akta Pengikatan Jual beli, oleh karena itu kewajiban akan pembayaran fasilitas tersebut masihlah ditangan developer. Akan tetapi apabila dilihat dari sudut pandang moral maka yang memakai fasilitas tersebut

yang harus membayar apa yang telah dipakainya, dalam hal ini yaitu pihak ketiga yang menempati dan menggunakan fasilitas dalam rumah susun tersebut

3.2. Saran.

Saran yang dapat penulis berikan dalam analisa kasus dalam penulisan ini adalah bahwa sebaiknya dalam mengajukan gugatan harus dilihat terlebih dahulu siapa yang akan digugat, sehingga gugatan tidak akan ditolak karena kurangnya para pihak.

Saran lainnya mengenai permasalahan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun adalah bahwa sebaiknya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan secara jelas dalam Pasal tersendiri bagaimana mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban Developer, apakah berpindah ke Pembeli ataukah masih tetap ditangan developer, sebaiknya juga dicantumkan dengan jelas bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut harus ditingkatkan ke Akta Jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jangka waktu yang ditentukan untuk menjamin kepastian hukum, selain itu saran mengenai siapa yang seharusnya bertanggung jawab atas pembayaran fasilitas rumah susun dalam perkara ini adalah sebaiknya antara developer, Pihak ketiga dan Perhimpunan Penghuni saling bermusyawarah dalam menentukan siapa yang bertanggung jawab, apakah ditanggung oleh Penghuni rumah susun sebagai pengguna fasilitas tersebut, Developer atau secara bersama-sama antara penghuni dengan developer dengan bagian-bagian yang telah disepakati oleh masing-masing pihak.

REFERENSI

A. Buku.

Ashshofd, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta : PT Rineka Cipta, 2001)

Badan Pertanahan Nasional. *Kebijaksanaan Pertanahan dalam Pembangunan Rumah Susun*. (Jakarta, 1989)

Bodiarsono. *Membeli Apartement Dalam Karung*. (Tempo, Juni 1993).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria – Isi dan Pelaksanaan Hukum Tanah Nasional Jilid I*. (Jakarta : Djambatan, 1994).

Hutagalung, S, Arie. *Condominium dan Permasalahannya edisi Revisi, cet-1*. (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007).

Hutagalung, S, Arie. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*. (Depok : Penerbit fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999).

Koeswahyono, Imam. *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. (Jawa Timur : Bayumedia Publishing, 2004).

Mamudji , Sri, et. Al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. (Depok : Penerbit FHUI, 2005).

Sujipto. *Potensi Konflik dan Penyelesaian Perselisihan dalam Pengelolaan Apartement / Perkantoran / Ritel*. (media Notariat 43, April 1999)

Soebekti. *Aneka Perjanjian Cet-8*. (Bandung : Alumni, 1989).

Soebekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta : Penerbit Intermedia, 1998).

Soebekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata cet – XXVI*. (Jakarta : Intermedia, 1994).

UNIVERSITAS INDONESIA

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum, Cet-3.* (Jakarta : UI Press. 1986).

Sumardjono, Maria SW. *Membeli Gambar Mengobral Resiko.* (Majalah Properti, September 1994).

B. Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Keputusan Menteri Negara Perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

C. Makalah.

Hutagalung, S, Srie. *Sistem Condominium Indonesia : Implikasi dan Manfaatnya Bagi Developer / Property Owner.* (Makalah program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan, Jakarta).

Sugiarto. *Kebijaksanaan umum Pengadaan Tanah untuk Pembangunan.* (Makalah pada Seminar Nasional untuk Pembangunan : Jakarta, 1994).

P U T U S A N

NOMOR : 377/PDT.G/2007/PN.Jkt.Pst.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN TAMAN KEMAYORAN

CONDOMINIUM (PPRS TKC) dalam hal ini diwakili oleh AHMAD WIDJAYA dan POEDJI PURJANTO selaku Ketua dan Sekretaris PPRS TKC tersebut beralamat di Club House Lt.2 Taman Kemayoran Condominium, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya J.B GREGORIUS, SH Advokat dan Pengacara pada Kantor J B GREGORIUS, SH & Partners berkantor di Puskopal Armabar Jakarta Bldg 2 nd floor, Jl. Tabah Raya, Kompleks TNI AL Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Nopember 2007 ,
Selanjutnya disebut **PENGGUGAT ;**

M E L A W A N :

PT. DUTA ADHIPUTRA, Perusahaan swasta, beralamat di Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony, Lantai Dasar No.03 Kemayoran Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ALAMSYAH HANAFIAH, SH., HENDRA HERIANSYAH, SH., dan M. SYAFRI NOER, SH.Msi Advokat dan Pengacara pada Kantor Law Office ALAMASYAH HANAFIAH & Partners berkantor di Jl. Letjen R. Suprpto Ruko Cempaka Mas Boulevard Barat Blok C No.7 Jakarta Pusat Indonesia 10640 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Desember 2007,
Selanjutnya disebut : **TERGUGAT ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 15 Nopember 2007 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 Nopember 2007 dibawah Register perkara No.377/PDT.G/2007/PN.JKT.PST. yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah suatu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium, yang Anggaran Dasar (AD) (Bukti P-1) dan Anggaran Rumah Tangganya (ART) (Bukti P-2) disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 22 Oktober 2002;
2. Bahwa berdasarkan Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan (vide Bukti P-1 dan P-2) tersebut, wewenang PENGGUGAT adalah antara lain menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan (vide Pasal 9 (6) AD) selain itu, PENGGUGAT juga berwenang menerima dan memungut bayaran dari seluruh anggota Perhimpunan (vide Pasal 9 (8) AD);
3. Bahwa TERGUGAT adalah perusahaan swasta berbadan hukum Indonesia yang telah membangun (sebagai developer) seluruh bangunan Rumah Susun Taman Kemayoran Comdominium tersebut;
4. Bahwa sejak berdirinya Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, segala pemnbayaran fasilitas seperti *service charge*, Listrik (PLN), air (PAM) ditagih oleh dan dibayarkan kepada TERGUGAT oleh Penghuni atau Penyewa, karena Perhimpunan belum dibentuk. Setelah pengesahan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium pada bulan November 2002, maka wewenang mengelola segala sesuatu menyangkut Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium termasuk pembayaran fasilitas tersebut di atas diserahkan/dibayarkan kepada PENGGUGAT;
5. Bahwa TERGUGAT sebagai Penghuni dan pemilik atas 33 (tiga puluh tiga) unit rumah susun (Bukti P-3) di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, bersama pernghuni dan penyewa lain di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium berkewajiban membayar retribusi kepada perhimpunan melalui PENGGUGAT setiap bulan berupa, pembayaran *Service Charge* sebesar Rp. 3500/m², pembayaran iuran dana cadangan (*Sinking Fund*) sebesar Rp. 500/m², pembayaran listrik (PLN), air (PAM) dan utilitas lainnya sesuai dengan jumlah pemakaian perbulan, jumlah pembayaran mana telah diputuskan dalam Rapat Pengurus ditambah dengan 6 (enam) orang wakil Pemilik yang ditetapkan oleh Rapat Umum;

6. Bahwa sejak pelimpahan wewenang pengurusan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium pada bulan November 2002 dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, pembayaran Biaya Pengelolaan Sarana/BPS (*service charge + sinking fund*), listrik, air dari utilitas lainnya dari unit-unit rumah susun milik TERGUGAT (vide Bukti P-3) sampai pada tanggal gugatan ini didaftarkan, belum pernah dibayar oleh TERGUGAT;
7. Bahwa tunggakan BPS, listrik dan air yang belum dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk 33 unit rumah susun tersebut sejak bulan November 2002 sampai tanggal 30 Oktober 2007 adalah sebesar Rp. 1.011.266.740 (Satu milliard sebelas juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah) sebagaimana perincian tunggakan tersebut pada Bukti P-4;
8. Bahwa selama bertahun-tahun tunggakan tersebut tidak tertagih karena TERGUGAT berdalih bahwa 33 unit rumah susun tersebut belum laku terjual, atau dengan alasan lain bahwa pembayaran tunggakan-tunggakan tersebut menunggu unit-unit itu laku terjual. Dalil mana adalah kelalaian TERGUGAT sebagai pelanggaran terhadap Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium;
9. Bahwa kelalaian TERGUGAT tidak membayar tunggakan BPS, Listrik dan Air kepada PENGGUGAT dari bulan November tahun 2002 sampai bulan Oktober tahun 2007 sebesar Rp. 1.011.266.740 (Satu milliard sebelas juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah), merupakan bukti bahwa TERGUGAT telah melakukan Wan-Prestasi;
10. Bahwa kelalaian TERGUGAT telah menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, tidak hanya karena TERGUGAT tidak membayar kewajibannya tetapi PENGGUGAT harus menanggung membayar terlebih dahulu tagihan pemakaian listrik dan air yang digunakan pada unit-unit milik TERGUGAT tersebut antara lain (seperti tagihan bulan Oktober 2007): di Tower Flamboyan (Bukti P-5,5a,5b,5c,5d,5e,5f,5g, dan 5h), Tower Akasia (Bukti P-6, 6a), Tower Aster (Bukti P-7, 7a,7b,7c,7d,7e) Tower Bougenville (Bukti P-8,8a,8b,8c,8d,8e,8f), Tower Ebony (bukti P-9,9a,9b,9c,9d) dan Tower Cendana (Bukti P-10,10a,10b dan 10c). hal tersebut juga menunjukkan ketidakadilan dan arogansi TERGUGAT bagi penghuni lain yang selalu membayar kewajiban-kewajibannya kepada PENGGUGAT pada waktu dan sesuai dengan jumlahnya;
11. Bahwa kerugian PENGGUGAT karena TERGUGAT tidak membayar tunggakan tersebut pada point 9 di atas, jika dihitung bunga bank yang berlaku saat ini yaitu minimum 1% perbulan atau pertahun menjadi 12%, maka keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh PENGGUGAT dari bunga bank adalah:

11.1.	Total Tunggakan Tahun 2002 sebesar Rp. 30.297.588. Bunga bulan Nov-Des 2002 (12 bulan= 2%)	Rp. 704.645.
11.2.	Total Tunggakan Tahun 2003 sebesar Rp 184.879. 180. Bunga Tahun 2003 (12%).....	Rp. 22.185.502.
11.3.	Total Tunggakan Tahun 2004 sebesar Rp 187.839.075. Bunga Tahun 2004 (12%).....	Rp. 22.540.689.
11.4.	Total Tunggakan Tahun 2005 sebesar Rp 189.472.009 Bunga Tahun 2005 (12%),.....	Rp. 22.736.641.
11.5.	Total Tunggakan Tahun 2006 sebesar Rp 204.315.781. Bunga Tahun 2006 (12%).....	Rp. 24.517.894.
11.6.	Total Tunggakan Tahun 2007 sebesar Rp 170.103.733 Bunga Tahun 2007 (10 bulan = 10%).....	Rp. 20.412.488

Berdasarkan uraian tersebut maka TOTAL TUNGGAKAN TERGUGAT dari bulan November 2002 sampai bulan Oktober 2007 adalah sebesar Rp. 1.011.266.740,- dan TOTAL BUNGA dari tahun 2002 sampai tahun 2007 adalah sebesar Rp. 113.097.818,- maka TOTAL TUNGGAKAN dan BUNGA yang harus dibayar TERGUGAT sampai bulan Oktober 2007 adalah Rp. 1.124.364.561.- jumlah tunggakan dan bunga mana harus dibayar lunas oleh TERGUGAT tunai dan seketika;

12. Bahwa atas kelalaian TERGUGAT membayar tagihan pembayaran atas fasilitas-fasilitas yang digunakannya di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium tersebut, PENGGUGAT telah menunjuk Kuasa Hukumnya dari Kantor Advokat dan Pengacara, "J B GREGORIUS, SH & PARTNERS" tersebut di atas, dan selanjutnya Kuasa Hukum PENGGUGAT telah tiga (3) kali mengirimkan Surat Peringatan, yang pertama tanggal 22 Agustus 2007 (Bukti P-11) kedua tanggal 21 September 2007 (Bukti P-12) dan ketiga tanggal 2 Oktober 2007 (Bukti P-13) tetapi TERGUGAT tetap tidak membayar tunggakan tersebut;

DALAM PROVISI:

13. Bahwa guna menghindari kerugian lebih besar dialami oleh PENGGUGAT membayar semua tagihan listrik dan air dan fasilitas-fasilitas lain atas unit-unit milik TERGUGAT (tersebut dalam bukti P-3), maka dengan ini kami mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memerintahkan kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun/PPRS Taman Kemayoran Condominium (PENGGUGAT) atau suatu Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PENGGUGAT untuk segera dan seketika mencabut dan atau memutuskan semua fasilitas air dan listrik dan atau fasilitas lain yang digunakan dalam unit-unit milik TERGUGAT (vide bukti P-3) di Rumah

Susun Taman Kemayoran Condominium sampai semua kewajiban TERGUGAT dibayar lunas;

MOHON SITA

14. Bahwa untuk menjamin gugatan PENGGUGAT ini tidak sia-sia (ilusoir) maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk meletakkan sita jaminan atas bangunan kantor TERGUGAT/DUTA ADHI PUTRA yang terletak di Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. dasar No. 03, Jakarta Pusat dan 33 unit rumah susun milik TERGUGAT yang beralamat di:

No.	TOWER/wisma	LT	UNIT
1	FLAMBOYAN	02	F/07
2	FLAMBOYAN	04	B/02
3	FLAMBOYAN	07	B / 02
4	FLAMBOYAN	08	E / 06
5	FLAMBOYAN	08	E / 06
6	FLAMBOYAN	09	C / 03
7	FLAMBOYAN	10	F / 07
8	FLAMBOYAN	10	D/05
9	FLAMBOYAN	14	B / 02
10	AKASIA	08	C / 03
11	AKASIA	16	A/01
12	ASTER	01	C / 03
13	ASTER	02	B / 02
14	ASTER	04	C /03
15	ASTER	04	G/08
16	ASTER	04	B / 02
17	ASTER	07	D/05
18	BOUGENVILLE	06	E / 06
19	BOUGENVILLE	06	C / 03
20	BOUGENVILLE	07	A/01
21	BOUGENVILLE	12	E / 06
22	BOUGENVILLE	14	A/01
23	BOUGENVILLE	16	C / 03
24	BOUGENVILLE	17	A/01
25	EBONY	01	C / 03
26	EBONY	01	D / 05
27	EBONY	01	E / 06
28	EBONY	01	C / 03
29	EBONY	04	C / 03

30	CENDANA	04	D / OS
31	CENDANA	09	C / 03
32	CENDANA	14	C ! 03
33	CENDANA	16	B / 02

15. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini didasari oleh bukti-bukti yang sah, oleh karena itu patut menurut hukum apabila Gugatan PENGGUGAT diterima dan dikabulkan seluruhnya dan Pengadilan menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor Recht*), TERGUGAT telah melakukan Wan-Prestasi tidak membayar tunggakan, pembayaran fasilitas kepada PENGGUGAT sejumlah Rp. 1.011.266.740 (*Satu milliard sebelas juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah*), tunggakan mana harus dibayar TERGUGAT segera dan seketika dengan bunga dari bulan November tahun 2002 sampai bulan Oktober tahun 2007, sebesar Rp. 113.097.818,- Sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 1.124.364.561.- (*satu milliard seratus dua puluh empat juta tiga ratus enam puluh empat ribu lima ratus enam puluh satu rupiah*);
16. Bahwa untuk memenuhi kepastian hukum, adalah patut menurut hukum jika TERGUGAT harus membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 5.000.000. perhari jika TERGUGAT lalai menjalankan putusan perkara ini sampai seluruh hutang TERGUGAT tersebut di atas lunas terbayar;
17. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT ini didasari oleh bukti-bukti yang sah, oleh karena itu patut juga menurut hukum apabila PENGGUGAT memohon supaya Pengadilan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari TERGUGAT (*Uit Voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai dengan bukti yang sah tersebut di atas maka PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi kepada PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar tunggakan BPS, listrik dan air di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium dari bulan November tahun 2002 sampai bulan Oktober Tahun 2007, sebesar Rp 1.011.266.740 (*Satu milliard sebelas juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah*), kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT sebesar 12% setahun (atau 1 % perbulan) dari bulan November tahun 2002 sampai bulan Oktober Tahun 2007 sebesar Rp. 113.097.818,- sampai dengan TERGUGAT melunasi seluruh hutangnya tersebut;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Reslag*) atas bangunan kantor TERGUGAT/PT DUTA ADHIPUTRA yang terletak di Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. dasar No. 03, Jakarta Pusat dan 33 unit rumah susun milik TERGUGAT yang beralamat di:

No.	TOWER/wisma	LT	UNIT
1	FLAMBOYAN	02	F/07
2	FLAMBOYAN	04	B/02
3	FLAMBOYAN	07	B / 02
4	FLAMBOYAN	08	E / 06
5	FLAMBOYAN	08	E / 06
6	FLAMBOYAN	09	C / 03
7	FLAMBOYAN	10	F / 07
8	FLAMBOYAN	10	D/05
9	FLAMBOYAN	14	B / 02
10	AKASIA	08	C / 03
11	AKASIA	16	A/01
12	ASTER	01	C / 03
13	ASTER	02	B / 02
14	ASTER	04	C / 03
15	ASTER	04	G/08
16	ASTER	04	B / 02
17	ASTER	07	D/05
18	BOUGENVILLE	06	E / 06
19	BOUGENVILLE	06	C / 03
20	BOUGENVILLE	07	A/01
21	BOUGENVILLE	12	E / 06
22	BOUGENVILLE	14	A/01
23	BOUGENVILLE	16	C / 03
24	BOUGENVILLE	17	A/01
25	EBONY	01	C / 03
26	EBONY	01	D / 05
27	EBONY	01	E / 06
28	EBONY	01	C / 03
29	EBONY	04	C / 03
30	CENDANA	04	D /.05

31	CENDANA	09	C / 03
32	CENDANA	14	C 1 03
33	CENDANA	16	B / 02

6. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- perhari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan putusan perkara ini;
7. Menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi dari TERGUGAT. (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
8. Menyatakan blaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya : J B GREGORIUS, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Nopember 2007, sedangkan untuk Tergugat telah datang menghadap Kuasanya : M. SYAFRI NOER, SH.Msi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2007 ;

Menimbang, bahwa setelah Mediator mengusahakan perdamaian kedua belah pihak yang berperkara melalui mediasi tidak berhasil, maka gugatan Penggugat dibacakan dipersidangan dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada tanggal 12 Maret 2008 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 15 November 2007, yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Register Perkara No.: 377/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst, tertanggal 21 November 2007, terkecuali hal-hal yang diakui dengan tegas dan tertulis sebagaimana tersebut dibawah ini;

2. bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak / kurang partai, sebagaimana yang di dalilkan Penggugat di dalam Gugatannya poin ke-5, kami kutip sebagai berikut :

5. " *Bahwa Tergugat sebagai PENGHUNI dan PEMILIK atas 33 (tiga puluh tiga) unit rumah susun di rumah susun Taman Kemayoran Condominium,.....dst (Vide Surat Gugatan);*

Bahwa secara fakta hukum, *Tergugat (PT. Duta Adhiputra) BUKANLAH sebagai PEMILIK Permanen atas 33 (tiga puluh tiga) unit-unit rumah susun yang ada di Taman Kemayoran Condominium sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat tersebut diatas, karena Tergugat hanya sebagai Developer / pemilik perantara atas unit-unit dimaksud, dimana atas unit-unit tersebut telah dilakukan tindakan hukum JUAL BELI dari Tergugat (PT. Duta Adhiputra) kepada Pihak Ketiga selaku Pembeli dan Pemilik Sah atas satuan rumah susun yang digugat oleh Penggugat aquo. Disamping itu terhadap beberapa unit rumah susun tersebut sudah dilakukan Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dengan Pihak lain, sebagaimana yang akan Tergugat uraikan dibawah ini;*

Bahwa sebagaimana surat Gugatan Penggugat pada poin 14 Jo. Petitumnya pada poin 5, yang menguraikan seolah-olah bahwa 33 (tiga puluh tiga) unit-unit rumah susun tersebut adalah milik Tergugat (demikian pendapat Penggugat).

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan 33 (tiga puluh tiga) unit rumah susun tersebut adalah MILIK Tergugat adalah MERUPAKAN SUATU suatu KESALAHAN/ KEKELIRUAN OBJEK. Karena terhadap unit-unit rumah susun tersebut BUKANLAH milik Tergugat, melainkan milik orang lain atau Badan Hukum lain (Pihak Ke-3) yang dapat di buktikan dengan sertifikat hak kepemilikan karena terjadi peralihan / terjadi transaksi Jual Beli antara PT. Duta Adhiputra (selaku Developer) dan sebagiannya lagi telah di lakukan Pengikatan Jual Beli dengan pihak lain, hal ini dapat di lihat dan di buktikan dalam lampiran bukti yaitu antara lain berdasarkan;

- a. **SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 2925/XV/B, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 158.83M2, atas nama DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN, berkedudukan di Jakarta, yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium No.**

01, lantai XVI Blok. B, Blok A. 1, (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 11), dengan Gambar Situasi Nomor : 429/1995, akta Jual Belinya di buat di hadapan Pejabat PPAT Haji Zamri, SH. tanggal 31 Desember 2004 No. 241/2004;---(Bukti T-1)

- b. **SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 3137/XII/D**, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 90,14M2, atas nama **DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN**, berkedudukan di Jakarta, yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium No. 06, lantai XII Blok. D, Blok A. 1, (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 21), dengan Gambar Situasi Nomor : 429/1995, akta Jual Belinya di buat di hadapan Pejabat PPAT Haji Zamri, SH. tanggal 31 Desember 2004 No. 191/2004;---(Bukti T-2)
- c. **SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 3153/XV/D**, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 76,45M2, atas nama **DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN**, berkedudukan di Jakarta yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium No. 03, lantai XVI Blok. D, Blok A. 1, (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 23), dengan Gambar Situasi Nomor : 429/1995, akta Jual Belinya di buat di hadapan Pejabat PPAT Haji Zamri, SH. tanggal 31 Desember 2004 No. 255/2004;---(Bukti T-3)
- d. **Akta Jual Beli** untuk Satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : **24/Kemayoran/2002**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh Sdr. Thonnius Max Wagannia, selaku pihak pertama dengan sdr. **Bernny Kolondang**, selaku pihak kedua, atas objek Hak Milik atas satu unit Rumah Susun No. 2821/XIII/A/Kebon Kosong, yang terletak di Nomor. 2, Lantai XIV, Blok A, Wisma Flamboyan (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 9), dengan luas 77,27 M2, tertanggal 3 Juli 2002;-----**(Bukti T-4)**
- e. **Akta Jual Beli** untuk Satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : **104/2003**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh sdr. Thonnius Max Wagannia, selaku pihak pertama dengan sdr. **Fenny Widjaja**, selaku pihak kedua, atas objek Hak Milik atas satu unit Rumah Susun No. 3103/VII/D/Kebon Kosong, yang terletak di Nomor. 01, Lantai VII, Blok D, Wisma Bougenvile (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan

Petitum No. 5, nomor urut 20), dengan luas 90,10 M2, tertanggal 18 Nopember 2003;-----*(Bukti T-5)*

- f. Sertifikat Hak Milik untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, No.2798/IX//A. Kel. Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat atas nama Sdr. Leo Sudiby, yang terletak di Tower A.1 Wisma Flamboyan, Lantai , unit C/03 type 96 Rumah Susun Taman Kemayoran (vide dalil gugatan Penggugat di dalam posita No.14 dan petitum No.5 Nomor urut 6) dengan luas 109 M2 ; ----- *(Bukti T-6)* ;
- g. Sertifikat Hak Milik untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, No.3099/IV/D/Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat atas nama Dana Pensiunan Perkebunan, yang terletak di Tower B.2 Wisma Bougenvile, Lantai 6 Unit C/03, Type 80, Rumah Susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 93 M2 (vide dalil gugatan Penggugat di dalam posita No.14 dan Petitum No.5 No. Urut 19) tertanggal 1 September 1994; ----
----- *(Bukti T-7)* ;
- h. Akta Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 24/ Kemayoran/2002 Kemayoran/2002 antara PT. Duta Adhiputra selaku pihak pertama dengan sdr. BERNNY KOLONANG, bertindak untuk dan atas nama Tuan Chandur Hassaram Mahtani selaku pihak kedua, atas obyek yang terletak Tower A-1, Wisma Flamboyan, Lantai 7, UNIT b/02 type 80, Rumah Susun Taman Kemayoran berukuran lebih luas gross area 94 M2 (vide dalil gugatan Penggugat di dalam Posista No.14 dan No.5 Nomor Urut 3 -----
----- *(Bukti -8)* ;
- i. Sertifikat Hak Milik atas nama Rumah Ssuns Taman Kemayoran, No. 2936/I/C, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran atas nama dana Pensiunan Perkebunan yang terletak Tower B. 1/Wisma Aster, Lantai 4, Unit C/03 type 96, Rumah Susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 108 M2 (vide dalil gugatan Penggugat di dalam posita No.14 dan petitum No.5 Nomor urut 14 ----- *(Bukti T-9)* ;

Bahwa disamping atas unit-unit yang di gugat tersebut status hukum kepemilikannya adalah milik orang lain/ pihak ke-3, dan bukan milik Tergugat, sebagaimana bukti Sertifikat dan Akta Jual Beli tersebut di atas, diperoleh pula suatu fakta hukum bahwa terhadap unit-unit yang di gugat tersebut telah dilakukan tindakan hukum Pengikatan Jual Beli antara PT. Duta Adhiputra dengan

pihak lain / badan hukum lainnya, hal ini dapat kita lihat dan kita buktikan sebagaimana bukti yang tersebut dibawah ini :

- j. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 57**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Lucia Kanda Suhardi** selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak di Tower A.1, Wisma Flamboyan, Lantai 10, unit D/05, type 96 Rumah susun Taman Kemayoran (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 8**), dengan luas 109 M2, tertanggal 23 Mei 1994;-----**(Bukti T-10)**
- k. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 210**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Sunyoto Chandra**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak di Tower A.2, Wisma Akasia, Lantai 8, unit C/03, type 96 Rumah susun Taman Kemayoran (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 10**), dengan luas 109 M2, tertanggal 24 Juni 1994;-----**(Bukti T-11)**
- l. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 37**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Insinyur Kiming Marsono**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Blok C, Nomor 03, sebagaimana ternyata dari Sertifikat tanah Hak Milik atas satuan rumah Susun Nomor : 2936/I/C/Kebon Kosong luas/type 90,14 M2 Rumah susun Taman Kemayoran (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 12**), tertanggal 19 Maret 1998;-----**(Bukti T-12)**
- m. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 37**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Insinyur Kiming Marsono**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Blok C, Nomor 02, sebagaimana ternyata dari Sertifikat tanah Hak Milik atas satuan rumah Susun Nomor : 2943/II/C/Kebon Kosong luas/type 37,54 M2 Rumah susun Taman Kemayoran (vide dalil

Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 13, tertanggal 19 Maret 1998;-----(*Bukti T-13*)

- n. Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 110**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan Ny. Maria Silva Gunawan Susilo, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower B – 1, Wisma Aster, lantai 7, Unit D/05, Type 80, Rumah Susun Taman Kemayoran, (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 17), tertanggal 24 Mei 1994;-----(*Bukti T-14*)
- o. Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 235**, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Robby Hutajulu, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower B.2, Wisma Bougenville, Lantai 14 Unit A / 01, type 96 Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 108 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 22), tertanggal 30 Mei 1994;-----(*Bukti T-15*)
- p. Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 62**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Djuandi, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower B.2, Wisma Bougenville, Lantai 17 Unit A / 01, type 96 Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 108 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 24), tertanggal 10 Juni 1994;----(*Bukti T-16*)
- q. Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 258**, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Lukas Sempuno, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower C.2, Wisma Cendana, Lantai 14 Unit C / 03, type 128 Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 136 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, nomor urut 32), tertanggal 31 Mei 1994;-----(*Bukti T-17*)

- r. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 43, antara PT. Duta Adhiputra yang diwakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Ferryanto Gunawan**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower A - 1 , Wisma Flamboyan, Lantai 2, Unit F / 07, type 80, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 94 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 1)**, tertanggal 25 Mei 1994;-----***(Bukti T-18)***
- s. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 44, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Ferryanto Gunawan**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower A - 1, Wisma Flamboyan, Lantai 4, Unit B / 02, type 80, Rumah Susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 94 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 1)**, tertanggal 25 Mei 1994;-----***(Bukti T-19)***
- t. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 62, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Bartolomeus Saleh**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower A. 1, Wisma Flamboyan, Lantai 3, Unit E / 06, type 80, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 94 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 4)**, tertanggal 23 Mei 1994;-----***(Bukti T-20)***
- u. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 16, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Ir. Sugiono Nusalim**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower A - 1, Wisma Flamboyan, Lantai 10, Unit F / 07, type 80, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 94 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 7)**, tertanggal 20 Nopember 1995; -----
-----***(Bukti T-21)***

- v. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 44**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Djoni**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower B. 1, Wisma Aster, Lantai 4, Unit B / 02, type 40.A, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 40 M2 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 16**), tertanggal 27 Agustus 1997;-----**(Bukti T-22)**
- w. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 163**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **Nyonya Winny Muliati**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower B. 2, Wisma Bougenvile, Lantai 6, Unit E / 06, type 96, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 108 M2 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 18**), tertanggal 27 Mei 1994;-----
-----**(Bukti T-23)**
- x. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 136**, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **Nyonya Tjhin Thai Mei**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower C. 1, Wisma Ebony, Lantai 1, Unit D / 05, type 128, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 136 M2 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 26**), tertanggal 26 Mei 1994;-----**(Bukti T-24)**
- y. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 194**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **Nona Sheila Kadir**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower C. 1, Wisma Ebony, Lantai 4, Unit C / 03, type 128, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 136 M2 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 29**), tertanggal 24 Juni 1994;----**(Bukti T-25)**
- z. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 270**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR.

Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **Arun Purshotam Mahtani dan Melwani Bhagwan Bherumal**, bertindak untuk dan atas nama PT. Dharma Hastipura, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower C. 2, Wisma Cendana, Lantai 4, Unit D / 05, type 128.A, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 136 M2 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 30**), tertanggal 31 Mei 1994;-----
-----**(Bukti T-26)**

aa. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 2**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **Nona Retno Irianti Dahlan Putri**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower C. 2, Wisma Cendana, Lantai 9, Unit C / 03, type 128, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 128 M2 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 31**), tertanggal 1 Nopember 1996;-----
-----**(Bukti T-27)**

bb. **Akta Pengikatan Jual Beli** untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 4**, antara PT. Duta Adhiputra yang diwakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Suleman Lasmana**, selaku pihak kedua, atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower B.2, Wisma Bougenvile, Lantai 6 Unit C / 03, type 80, Rumah susun Taman Kemayoran berukuran kurang lebih luas gross area 93 M2 (vide dalil Gugatan Penggugat di dalam Posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 19**), tertanggal 1 September 1994;-----
-----**(Bukti T-28)**

cc. Atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak **Tower B. 1, Wisma Aster, Lantai 4, Unit G / 08, Type 40 A**, telah di adakan **Pengikatan** antara PT. Dhuta Adhiputra dengan **sdr. Tan Yung Fong**, atas 1 (satu) unit tersebut **telah dilakukan Pembayaran dengan uang muka sebesar 30 % (tiga puluh persen)**, sebagaimana **Kwitansi tanda terima tertanggal 05 Agustus 1996** (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 15**);-----
-----**(Bukti T-29)**

dd. Atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower C. 1, Wisma Ebony, Lantai 01, Unit E / 06, telah di adakan Pengikatan antara PT. Dhuta Adhiputra

dengan **sdr. Hermes Thamrin**, atas 1 (satu) unit tersebut telah dilakukan Pembayaran dengan uang muka sebesar 12 %, sebagaimana Kwitansi tanda terima tertanggal 3 Juni 1996 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 27**);-----
(Bukti T-30)

- ee. Atas objek satu unit Rumah Susun yang terletak Tower C. 1, Wisma Ebony, Lantai 01, Unit C / 03, telah di adakan Pengikatan antara PT. Dhuta Adhiputra dengan **sdr. Hermes Thamrin**, atas 1 (satu) unit tersebut telah dilakukan Pembayaran dengan uang muka sebesar 11%, sebagaimana Kwitansi tanda terima tertanggal 3 Juni 1996 (vide dalil Gugatan penggugat di dalam posita No. 14 dan Petitum No. 5, **nomor urut 25**);-----**(Bukti T-31)**

Bahwa sebagaimana bukti-bukti otentik tersebut diatas, jelas bahwa PIHAK KETIGA adalah PEMILIK SAH atas UNIT-UNIT yang di dalilkan oleh Penggugat sebagaimana tertuang di dalam sertifikat kepemilikan hak atas satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, dan berdasarkan bukti tersebut diatas secara fakta hukum dan nyata bahwa TERGUGAT BUKANLAH sebagai PEMILIK / PENGHUNI atas Unit-unit aquo.

Timbul pertanyaan hukum : "*mengapa terhadap Tergugat di bebaskan kewajiban membayar tunggakan pihak lain / orang lain yang secara yuridis hal tersebut bukan menjadi tanggung jawab Tergugat*".

Bahwa berdasarkan uraian yuridis Eksepsi diatas yang didukung oleh bukti-bukti otentik, oleh karena terhadap unit-unit yang dikatakan oleh Penggugat adalah merupakan milik dari Tergugat yang dianggap telah tidak memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat, sehingga oleh Penggugat dimohonkan untuk diletakkan Sita Jaminan, padahal atas unit-unit rumah susun sebagaimana terurai diatas, adalah BUKAN merupakan MILIK Tergugat lagi secara penuh, melainkan telah beralih menjadi milik dari Pihak Ke-3 (ketiga) selaku Pembeli/Pemilik yang secara yuridis mempunyai hak hukum pula dalam perkara ini. Akan tetapi pihak ke-3 (ketiga) selaku Pemilik tersebut TIDAK DILIBATKAN / TIDAK DI IKUT SERTAKAN sebagai Pihak Tergugat dan atau Turut Tergugat dalam perkara ini. Maka secara yuridis formil Gugatan Penggugat menjadi KABUR, karena KURANG PIHAK/KURANG PARTAI, dan oleh sebab itu secara hukum sudah sepatutnya Gugatan Penggugat yang Kurang Pihak/Kurang Partai tersebut dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

3. Bahwa demikian pula *Tergugat* juga **BUKANLAH** sebagai **PENGHUNI** atas **33 (tiga puluh tiga) unit** Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (TKC), karena sebagaimana bukti-bukti tersebut diatas jelas bahwa *Tergugat* bukanlah sebagai Pemilik/ Penghuni, disamping itu juga sebagaimana yang **telah di ketahui** dan **DI AKUI** oleh *Penggugat* sendiri di dalam dalil gugatan *Penggugat* pada poin ke - 3 yang menyatakan bahwa:

- "3. *Bahwa Tergugat adalah perusahaan swasta berbadan hukum Indonesia yang telah membangun (sebagai developer) seluruh bangunan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium tersebut*"----(Vide Surat Gugatan);

Bahwa sebagaimana yang telah di ketahui dan **DI AKUI** *Penggugat* sendiri didalam Gugatannya, bahwa *Tergugat* bukanlah sebagai Penghuni atas 33 unit rumah susun di Taman Kemayoran Condominium, Tetapi *Tergugat* adalah sebagai *developer atas seluruh bangunan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium tersebut, dan sekali lagi Tergugat tegaskan bahwa Tergugat* **BUKAN SEBAGAI PENGHUNI:**

Bahwa secara fakta hukum, Pengakuan *Penggugat* didepan persidangan ini secara Yuridis berdasarkan ketentuan *pasal 1925 jo. Pasal 1926 KUHPerdata (BW) jo. Pasal 174 HIR, PENGAKUAN* yang diucapkan di depan persidangan adalah merupakan suatu ***BUKTI YANG SEMPURNA DAN TIDAK DAPAT DI CABUT KEMBALI;***

Pasal 1925 KUHPerdata menyatakan :

-----"*Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus di kuasakan untuk itu*"-----

Pasal 1926 KUHPerdata menyatakan :

-----"*Suatu Pengakuan, yang dilakukan di muka hakim tidak dapat di tarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi*"-----

Pasal 174 H.I.R. menyatakan :

-----"*Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik di ucapkannya sendiri*

maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa yang di kuasakan untuk itu "-----

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut diatas membuktikan bahwa dalil Penggugat pada poin 3 gugatannya yang menyatakan " bahwa Tergugat adalah perusahaan swasta berbadan hukum Indonesia yang telah membangun (developer) seluruh bangunan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium tersebut.....dst" adalah jelas-jelas fakta hukum membuktikan dan Penggugat "**mengakui**" bahwa Tergugat bukanlah sebagai Penghuni dirumah susun (Condominium) Taman Kemayoran tersebut.

Oleh karena itu secara yuridis formil gugatan Pengugat adalah kurang partai (kurang pihak), karena seharusnya pihak yang di gugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah **pihak penghuni dan atau pemilik dari unit-unit dimaksud**, atau setidaknya terhadap pihak Penghuni dan atau Pemilik Satuan Rumah Susun harus turut pula di jadikan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, sesuai dengan hak dan tanggung jawab hukumnya masing-masing;

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar yuridis tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutuskan dan menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak / kurang partai;**

EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT SALAH SUBJEK HUKUM, YANG SEHARUSNYA GUGATAN DIAJUKAN TERHADAP PIHAK KE-III (KETIGA) SELAKU PEMILIK BERDASARKAN BUKTI SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN, MAUPUN BERDASARKAN BUKTI AKTA JUAL BELI CQ. AKTA PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM, DAN BUKAN TERHADAP TERGUGAT :

4. Bahwa secara fakta hukum berdasarkan Bukti-bukti Otentik berupa BUKTI-BUKTI yang telah Tergugat uraikan diatas, sebagaimana Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium dan Bukti Akta Jual Beli maupun Bukti berupa Pengikatan Akta Jual Beli atas Satuan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Vide Bukti T.-1 sampai dengan Bukti T.-31), jelas secara nyata bahwa pemilik sah atas unit-unit satuan Rumah Susun yang didalilkan oleh Penggugat adalah milik dari Tergugat adalah **KELIRU / SALAH SUBJEK HUKUMNYA.**

5. Bahwa oleh karena materi Pokok gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tentang Pembebanan Biaya Pengelolaan atas Pemakaian/Penempatan satuan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, maka seharusnya secara hukum SUBJEK TERGUGAT dalam perkara ini adalah Para Pihak yang telah MEMBELI atau PEMILIK dan pihak yang MENEMPATI satuan rumah susun aquo.

Akan tetapi dalam Perkara ini Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat yang semata-mata hanya bertindak selaku DEVELOPER (PEMBANGUN/PENGEMBANG) sehingga secara yuridis Tergugat tidak mempunyai kapasitas dan kewajiban untuk bertanggung jawab secara hukum kepada Penggugat mengenai pembayaran biaya Perawatan/Pengelolaan sebagaimana materi Gugatan Penggugat. Karena Tergugat tidak memiliki atau bukan sebagai pemilik dan juga tidak menempati atau bukan sebagai penghuni dari satuan rumah susun Taman Kemayoran Condominium dimaksud.

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, vide bukti T.1 sampai dengan bukti T.31, ternyata unit-unit rumah susun aquo bukanlah milik Tergugat dan bukan pula Tergugat yang menempatinnya sebagai penghuni. Maka secara yuridis formil Gugatan Penggugat dalam perkara ini seharusnya dan sepatutnya diajukan Penggugat terhadap Para Pemilik dan atau Penghuni, bukan terhadap Tergugat. Oleh karena itu Gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah SALAH SUBJEK HUKUM.

Maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan perkara ini dengan *Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima karena "SALAH SUBJEK HUKUMNYA"*;

EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT (PPRS TKC) SECARA HUKUM BERDASARKAN KETENTUAN ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA (AD/ART PPRS TKC) TIDAK BERWENANG, TIDAK MEMPUNYAI HAK / KAPASITAS UNTUK MELAKUKAN PEMUNGUTAN IURAN PENGELOLAAN DI RUMAH SUSUN TKC, KARENA MERUPAKAN TUGAS DAN KEWENANGAN DARI BADAN PENGELOLA RUMAH SUSUN TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM :

7. Bahwa secara yuridis berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (AD/ART PPRS TKC), Penggugat Cq. Pengurus PPRS TKC, adalah tidak berwenang dan tidak mempunyai hak untuk melaksanakan kegiatan

pengelolaan secara langsung (secara by pass), tanpa membentuk dan menunjuk BADAN PENGELOLA;

8. Bahwa tentang Penggugat Cq. Pengurus PPRS TKC **tidak diperkenankan** untuk melaksanakan kegiatan pengelolaan, termasuk melakukan kegiatan pemungutan iuran terhadap seluruh unit Satuan Rumah Susun TKC. Karena hal ini sudah diatur secara tegas berdasarkan ketentuan AD maupun ART Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (AD/ART PPRS TKC), dimana dikatakan : yang berhak untuk melaksanakan kegiatan pengelolaan, termasuk melakukan kegiatan pemungutan iuran terhadap seluruh unit Satuan Rumah Susun TKC tersebut adalah merupakan tugas dan hak serta kewenangan dari pihak BADAN PENGELOLA Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium yang telah tetap dan pasti;-----**(Bukti T-32)**
9. Bahwa untuk lebih jelasnya kami kutip Dasar Hukum kegiatan pengelolaan rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Anggaran Dasar maupun ketentuan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium), yang mengatur tentang BADAN PENGELOLA;

Alenia ke-5 Mukadimah Anggaran Dasar :

"Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun diperoleh dari pungutan iuran pengelolaan dari anggota perhimpunan"

Pasal 1 ayat (8) Anggaran Dasar (tentang Ketentuan Umum):

"Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun Hunian Taman Kemayoran Condominium yang dibentuk atau ditunjuk oleh pengurus perhimpunan penghuni berdasarkan proses pelelangan yang transparan dan profesional"

Pasal 9 ayat (5) Anggaran Dasar (tentang Tugas Pokok Perhimpunan):

"Menunjuk atau membentuk Badan Pengelola dan mengawasi Badan Pengelola dalam pengelolaan rumah susun dalam lingkungannya ;

Pasal 22 Anggaran Dasar (tentang Penunjukkan Badan Pengelola):**Ayat (1) :**

"Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk Badan Pengelola yang berstatus Badan Hukum dan profesional dengan proses tender yang transparan sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun"

Ayat (2) :

"Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk oleh perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional, perhimpunan dapat mengganti Badan pengelola tersebut dan menunjuk Badan pengelola lain yang lebih profesional"

Pasal 23 Anggaran Dasar (tentang Tugas-tugas Badan Pengelola):**Ayat (1) :**

"Melaksanakan pemeriksaan; pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama";

Ayat (2) :

"Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, sesuai dengan peruntukannya"

Ayat (5) :

"Mempertanggungjawabkan kepada pengurus tentang penyelenggaraan pengelolaan"

Pasal 24 ayat (2) Anggaran Dasar (tentang Hak dan Kewenangan Badan Pengelola):

"Melaksanakan pemungutan iuran pengelolaan dan iuran lainnya.....dst"

Pasal 7 ayat (4) Anggaran Rumah Tangga / ART (tentang Badan Pengelola):

"Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan rumah susun"

Pasal 8 Anggaran Rumah Tangga / ART (tentang Badan Pengelola):

"Badan Pengelola mempunyai tugas sebagaimana telah diatur dalam Pasal 23 Anggaran Dasar"

10. Bahwa berdasarkan ketentuan dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa Penggugat cq. Pengurus PPRS TIDAK DIPERKENANKAN untuk melakukan kegiatan pengelolaan terhadap Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, termasuk melakukan kegiatan pemungutan iuran terhadap seluruh unit Satuan Rumah Susun TKC. Karena berdasarkan ketentuan AD maupun ART Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (AD/ART PPRS TKC), sebagaimana tersebut diatas, yang berhak untuk melaksanakan kegiatan pengelolaan, termasuk melakukan kegiatan pemungutan iuran terhadap seluruh unit Satuan Rumah Susun TKC tersebut adalah merupakan tugas dan hak serta kewenangan dari pihak BADAN PENGELOLA Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, dan bukan tugas dan kewenangan dari Penggugat selaku Pengurus Perhimpunan;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal-Pasal dalam AD / ART PPRS TKC sebagaimana tersebut diatas, Penggugat WAJIB untuk menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional, guna menyelenggarakan kegiatan pengelolaan atas rumah susun Taman Kemayoran Condominium.

Selanjutnya, timbul PERTANYAAN HUKUM yang harus dijawab oleh Penggugat :

- *Apakah Penggugat selaku Pengurus Perhimpunan Rumah Susun TKC telah membentuk ataupun menunjuk Badan Pengelola yang berstatus Badan Hukum dan profesional yang bertugas untuk menyelenggarakan kegiatan pengelolaan sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga (AD / ART).....?*
- *Apakah Penggugat cq. Pengurus secara nyata-nyata secara melawan hukum telah melanggar sendiri ketentuan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga (AD / ART), dengan secara langsung mengambil alih (by pass) tugas dan hak serta kewenangan Badan Pengelola dalam melakukan pemungutan iuran terhadap unit-unit rumah susun yang ada di TKC, tanpa menunjuk Badan Pengelola rumah susun TKC.....?*

12. Bahwa secara yuridis ketentuan Anggaran Dasar maupun ketentuan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman

Kemayoran Condominium) adalah merupakan kedudukan tertinggi dalam suatu Organ Badan Hukum, dan karenanya haruslah dipedomani oleh Pengurus dan Perhimpunan;

Bahwa berdasarkan uraian yuridis diatas, oleh karena Penggugat TIDAK BERWENANG dan tidak berkapasitas serta tidak mempunyai hak untuk melakukan kegiatan pengelolaan terhadap Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, termasuk melakukan kegiatan pemungutan iuran terhadap seluruh unit Satuan Rumah Susun TKC, maka Penggugat TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS PULA dalam mengajukan Gugatan dalam perkara ini. Sudah sepatutnya Gugatan Penggugat aquo haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBELS), DAN KARENYA HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ;

13. Bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak jelas / kabur (**obscuur libel**), dan salah tentang jumlah hitungan nilai kerugian materilnya, hal ini sebagaimana tertuang dalam surat gugatan Penggugat pada poin ke 11, yang menjumlahkan total nilai kerugian tunggakan oleh Tergugat dari bulan Nopember 2002 sampai bulan Oktober 2007 adalah sebesar Rp.1.011.26.740,- (satu milyar sebelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah), demikian hitungan Penggugat yang tertulis dalam gugatannya point 11 tersebut ;

Bahwa secara fakta hukum, setelah Tergugat hitung dengan seksama berdasarkan ilmu hitungan matematika, ternyata Penggugat telah salah dan keliru dalam menjumlah nilai kerugiannya yang berkaitan dengan nilai tunggakan bulan Nopember 2002 s/d bulan Oktober 2007. Karena setelah Tergugat hitung dalil Penggugat pada point 11 khususnya yang berkenaan dengan tunggakan adalah hanya berjumlah sebesar Rp.966.907.366,- (sembilan ratus enam puluh enam juta sembilan ratus tujuh ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah) dan bukan berjumlah sebesar Rp. 1.011.26.740,- (satu milyar sebelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah) sebagaimana perhitungan Penggugat yang keliru tersebut ;

Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dan keliru dalam menjumlahkan nilai kerugiannya dalam perkara ini, dan secara hukum terhadap nilai pejumlahan yang keliru dan salah dari Penggugat tersebut, menyebabkan gugatan menjadi tidak cermat dan

salah/keliru nilai kerugiannya, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankeijke verklaard*);

14. Bahwa disamping salah perhitungan jumlah kerugian materilnya, secara fakta hukum gugatan Penggugat dalam perkara ini **KABUR / tidak jelas**, karena tidak menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai nilai uang, sebagaimana di dalam Surat Gugatan Penggugat pada poin ke - 6 dan ke - 11, yang entah dari mana cara penghitungan nilai uang tersebut, hingga tanpa perincian dan tanpa perhitungan langsung muncul nilai sebesar Rp. 1.011.266.740 (satu milyar sebelas juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);
15. Bahwa Gugatan Penggugat mengenai nilai tunggakan terlalu berlebihan dan mengada-ada, bagaimana mungkin Penggugat tanpa menjelaskan dan tanpa menguraikan secara terperinci di dalam gugatannya mengenai tunggakan apa saja.....?, berapa lamanya tunggakan.....?, tunggakan untuk bulan apa.....? dan berapa masing-masing nilai tunggakan setiap unit-unitnya?, hingga tiba-tiba muncul angka / nilai sebesar Rp. 1.011.266.740 (satu milyar sebelas juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);
16. Bahwa secara yuridis dari Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah **TIDAK JELAS / KABUR**, karena secara fakta hukum Penggugat didalam Surat Gugatannya tidak ada menjelaskan dan menguraikan secara terperinci mengenai tunggakan-tunggakan dari masing-masing unit satuan Rumah Susun tersebut, dan bagaimana mungkin tanpa menyebutkan tunggakan apa saja dan berapa besarnya nilai masing-masing tunggakan dan juga Penggugat tidak merinci tunggakan - tunggakan apa saja yang di tanggung Penggugat tersebut, sehingga muncul nilai sedemikian besarnya ?;

Bahwa berdasarkan ketentuan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.: 492 K / Sip / 1970** tertanggal **21 November 1970**, dikatakan bahwa :

-----"*gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut adalah **harus dinyatakan tidak dapat diterima**, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan : agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) **tanpa merinci untuk kerugian-kerugian apa saja dan berapa nilainya**;*

Bahwa oleh karena terbukti **Gugatan Penggugat adalah tidak jelas / kabur (obscuur libel)**, maka secara yuridis **Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;**

EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDASARI OLEH DASAR HUKUM DAN TIDAK DIDUKUNG DENGAN BUKTI-BUKTI HUKUM YANG KUAT, DAN KARENYA HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA :

17. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum;
18. Bahwa secara fakta hukum Gugatan Penggugat sebagaimana terdaftar dalam Register No. 377 / Pdt.G / 2007 / PN.Jkt.Pst. aquo haruslah dinyatakan ditolak, karena tidak disertai dan tidak didukung oleh Bukti-bukti yang kuat;-----
-----*(Vide Surat Gugatan Penggugat);*
19. Bahwa secara yuridis berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata dan *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, dikatakan bahwa Surat Gugatan yang tidak didasari oleh dasar hukum dan tidak disertai / tidak didukung oleh Bukti-bukti yang kuat dan sah Gugatan tersebut HARUSLAH DINYATAKAN DITOLAK;*
20. Bahwa selanjutnya Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya;

Bahwa berdasarkan uraian dan Alasan yuridis **EKSEPSI** tersebut diatas, selanjutnya Tergugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak;
3. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel);
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;
6. Menetapkan biaya menurut hukum;

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

21. Bahwa dalil-dalil hukum Tergugat sebagaimana yang termuat dalam uraian Eksepsi diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan karenanya termasuk di dalam uraian Pokok Perkara ini;
22. Bahwa Tergugat **dengan tegas** menolak dalil-dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas dan tertulis sebagaimana tersebut dibawah ini;
23. *Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin ke-6, yang menyatakan bahwa "sejak pelimpahan wewenang pengurusan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium pada bulan Nopember 2002 dari Tergugat ke pada Penggugat, Pembayaran Biaya Pengelolaan sarana / BPS (service charge + sinking fund), listrik air dan utilitas lainnya dari unit-unit rumah susun milik Tergugat sampai pada tanggal gugatan ini di daftarkan, **BELUM PERNAH DIBAYAR oleh TERGUGAT**";*
24. Bahwa sebelum Tergugat menguraikan mengenai Pengurusan PPRS TKC, terlebih dahulu tergugat sampaikan di muka persidangan ini bahwa tunggakan pembayaran baik Listrik, air (PAM), BPS dan utilitas lainnya terhadap unit-unit sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat adalah BUKAN MERUPAKAN TANGGUNG JAWAB DARI TERGUGAT, tetapi menjadi tanggung jawab pihak ketiga selaku pemilik atas unit satuan Rumah Susun, karena unit-unit Rumah Susun sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat adalah menjadi HAK MILIK ORANG LAIN / BADAN HUKUM lain / PIHAK KETIGA sebagaimana BUKTI-BUKTI SERTIFIKAT hak kepemilikan satuan rumah Susun tersebut diatas, dan tunggakan-tunggakan tersebut menjadi tanggung jawab dari masing-masing pemilik unit itu sendiri;
25. Bahwa perlu Tergugat jelaskan, bahwa sebelum Pengurus *Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC) berada di bawah pimpinan Penggugat (Pengurus PPRS periode ke-III)*, sebelumnya Pengurus *Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC) Periode ke-I, **PENGURUS PERTAMA (dari sejak Periode Tahun 2001 s/d Tahun 2004) yaitu alm. Bapak Brigjend. Sutan Iskandar, SH.** selaku ketua PPRS TKC, dan pada saat di bentuk dan di pilihnya ketua PPRS TKC tersebut, secara fakta hukum berdasarkan kesepakatan dalam Rapat Umum maupun*

kesepakatan yang dibuat secara lisan pada waktu itu antara PT. Duta Adhiputra dengan Pengurus PPRS TKC Periode yang Ke-I (pertama), disepakati dan berlaku pada saat itu terhadap Unit-unit rumah susun PT. Duta Adhiputra yang belum laku terjual atau yang belum di sewakan atau yang belum beralih kepada pihak lain atau terhadap unit-unit yang masih kosong, PT. Duta Adhiputra selaku developer hanya dibebani kewajiban membayar biaya Perbaikan Sarana (BPS) sebesar 10 % (sepuluh persen), dan apabila sudah terjual barulah atas unit-unit tersebut diwajibkan membayar BPS sebesar 100 % (seratus persen) yang dibebani kepada pemilik, dan bukan lagi menjadi beban tanggung jawab dari PT. Duta Adhiputra (Tergugat);

26. Bahwa kesepakatan mengenai pembayaran biaya Perbaikan Sarana (BPS) sebesar 10 % (sepuluh persen), Pembayaran listrik (PLN), air (PAM) sesuai dengan pemakaian / abodemen TELAH DILAKUKAN PEMBAYARAN OLEH TERGUGAT mulai dari Pengurus pertama (Bapak Brigjend. Sutan Iskandar, SH.), hal ini terus berlanjut kepada PENGURUS KEDUA (dari sejak periode Tahun 2004 s/d tahun 2007) yaitu Bapak H. ST. Soekamotomo selaku ketua PPRS TKC periode ke - II, dan pembayaran sebesar 10 % (sepuluh persen) ini tetap berjalan tanpa ada tegoran, dan di sepakati serta diterima dengan baik oleh pengurus yang kedua PPRS TKC;
27. Bahwa perlu Tergugat tegaskan sekali lagi, bahwa mekanisme pembayaran BPS sebesar 10 % (sepuluh persen) atas unit-unit PT. Duta Adhiputra yang masih kosong dan atau belum terjual, adalah telah disetujui oleh Pengurus PPRS periode ke-I (Pertama), dimana pembayaran BPS 10 % (sepuluh persen) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, telah diterima dengan baik oleh Pengurus PPRS periode ke-I, dan mekanisme pembayaran tersebut dilanjutkan oleh Pengurus PPRS Periode ke-II, dan selalu diterima dengan baik tanpa ada komplain / keberatan dari Pengurus PPRS;
28. Bahwa secara fakta hukum dengan diterimanya pembayaran BPS sebesar 10 % (sepuluh persen) atas unit-unit PT. Duta Adhiputra yang masih kosong / belum terjual tersebut oleh Pengurus PPRS Periode I (Tahun 2001 s/d Tahun 2004), dan kemudian dilanjutkan oleh pengurus Periode ke-II (Tahun 2004 s/d Tahun 2007), adalah merupakan suatu kesepakatan yang telah berjalan dan terlaksana dari sejak tahun 2001 s/d Tahun 2007 (selama 6 tahun), dan adalah merupakan kesepakatan management (kepengurusan) periode Pengurus ke-I dan Pengurus ke-II. Oleh karena itu penerapan pengenaan pembayaran BPS sebesar 10 % (sepuluh persen) adalah merupakan ketentuan tetap yang diberlakukan oleh Pengurus PPRS pada

waktu itu. Maka ketentuan yang dibuat dan diterapkan oleh Pengurus PPRS ke-I dan pengurus PPRS ke-II terhadap Tergugat adalah SAH SECARA HUKUM. Sedangkan tugas dan tanggung jawab Penggugat (Pengurus PPRS Periode ke-III, hanyalah sebatas dan berlaku sejak tahun 2007 s/d sekarang). Oleh karena itu apabila Penggugat (Pengurus PPRS ke-III) ingin melakukan suatu perubahan aturan / sistem tentang Biaya Pungutan (BPS) hanyalah dapat diberlakukan terhitung sejak Penggugat menjabat sebagai Pengurus PPRS, dan Penggugat tidak mempunyai kewenangan secara hukum untuk mengkritisi dan atau merubah ketentuan yang sudah diberlakukan dan diterapkan oleh Pengurus-pengurus PPRS TKC sebelumnya (Pengurus PPRS Periode ke-I dan Pengurus Periode ke-II);

29. Bahwa pada awalnya *pembayaran biaya Perbaikan Sarana (BPS) sebesar 10% (sepuluh persen), Pembayaran listrik (PLN), air (PAM) sesuai dengan pemakaian / abodemen* dari pengurus kedua yang kemudian diteruskan / di lanjutkan oleh **PENGURUS KETIGA** yaitu **Bapak Achmad Widjaya**, hingga pembayaran tersebut terus di lakukan dan hal ini berjalan dengan baik dan lancar seperti sebelumnya saat PPRS TKC di pegang oleh Pengurus Pertama dan Kedua, ini dapat kami buktikan dengan bukti pembayaran yang selama ini terus berjalan;
30. Bahwa Penggugat dalam dalilnya pada poin 6 sebagaimana tersebut diatas terlalu mengada-ada dan berlebihan, karena sejak pelimpahan wewenang *pengurusan Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium dari PT. DUTA ADHIPUTRA ke Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC), TELAH DI LAKUKAN PEMBAYARAN, kepada PENGURUS Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC) yang PERTAMA diteruskan kepada PENGURUS yang KEDUA lalu dilanjutkan kepada PENGURUS yang KETIGA yaitu ACHMAD WIDJAYA (Penggugat);*
31. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat Tidak Pernah Melaksanakan kewajiban pembayaran atas BPS (Biaya Pengelolaan Sarana), listrik dan air atas unit-unit satuan Rumah Susun TKC. Berdasarkan bukti-bukti yang ada pada Tergugat, dapat dibuktikan secara fakta hukum bahwa atas unit-unit satuan Rumah Susun TKC sebagaimana BUKTI T-1;T-2;T-3;T-4; dan T-5, adalah MILIK DARI PIHAK KETIGA, dan Para Pemilik Unit-unit tersebut telah melaksanakan kewajibannya melakukan Pembayaran BPS, LISTRIK dan AIR PAM kepada Pihak Pengelola Cq PPRS dan pembayaran tersebut TELAH DITERIMA oleh PPRS;----- (Bukti T-33;T-34;T-35;T-36;T-37)

32. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin ke-7 dan poin ke - 8, yang intinya menyatakan bahwa tunggakan BPS, listrik dan air yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat untuk 33 unit rumah susun **SEJAK** bulan **NOPEMBER 2002** sampai dengan tanggal **30 Oktober 2007** adalah sebesar Rp. 1.011.266.740 (satu milyar sebelas juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah), karena sebagaimana bukti-bukti tersebut di atas jelas **TERGUGAT BUKANLAH PEMILIK ATAU PENGHUNI**, mengapa tunggakan yang menjadi tanggung jawab orang lain / pihak ketiga di bebankan kepada Tergugat untuk membayarnya.....?
33. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin ke 9, dan ke - 10 di dalam surat gugatannya, yang intinya menyatakan tergugat telah lalai dan telah melakukan wanprestasi serta menunjukkan ketidakadilan dan arogansi tergugat bagi penghuni lain;
34. Bahwa Penggugat telah keliru, terlalu berlebihan dan mengada-ada **tanpa melihat dan tanpa mengecek** lagi pembukuan / arsip setiap pembayaran yang ada di kantornya dari setiap penghuni TKC termasuk Tergugat selaku developer, dan menurut hemat Tergugat, tanda bukti HAK KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN yang dibuktikan dengan sertifikat tersebut diatas adalah merupakan suatu bukti, bahwa tunggakan yang di dalilkan oleh Penggugat bukan menjadi tanggung jawab dari Tergugat;
35. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan terlalu berlebihan dalil Penggugat di dalam gugatannya pada poin ke -11 dan ke - 15, adapun pada poin ke - 11 yang intinya menyatakan bahwa :
- 11.1. Total tunggakan tahun 2002 sebesar Rp. 30.297.588,-
 - 11.2. Total tunggakan tahun 2003 sebesar Rp. 184.879.180,-
 - 11.3. Total tunggakan tahun 2004 sebesar Rp. 187.839.075,-
 - 11.4. Total tunggakan tahun 2005 sebesar Rp. 189.472.009,-
 - 11.5. Total tunggakan tahun 2006 sebesar Rp. 204.315.781,-
 - 11.6. Total tunggakan tahun 2007 sebesar Rp. 170.103.733,-
- Total Rp. 966.907.366,-**

Bahwa dalil Penggugat Kompensi tersebut diatas adalah **TIDAK BERDASAR** dan merupakan **DALIL YANG MENYESATKAN**, karena tanpa menguraikan dan memperinci tunggakan apa saja dan berapa nilai masing-masing tunggakan, yang

entah dari mana langsung muncul dan menyebutkan tunggakan pertahun, mulai dari tahun 2002 s/d 2007, hal ini sungguh aneh tapi nyata;

Bahwa atas dalil Penggugat sebagaimana tersebut pada poin ke - 11 timbul pertanyaan;

- a. apakah tunggakan tersebut di bayar hanya setiap tahun sekali atau setiap bulan berjalan
- b. atas tunggakan apa sajakah masing –masing jumlah nilai tunggakan pertahun tersebut.....?
- c. Kalau memang merupakan dari beberapa tunggakan, maka berapakah nilai masing-masing dari tunggakan.....?
- d. Apakah benar jumlah dari nilai tunggakan tersebut...?
- e. Apakah benar nilai tunggakan tersebut adalah tunggakan tergugat.....?

Bahwa atas dalil Penggugat pada poin ke – 11 yang tidak berdasar tersebut, selanjutnya Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan daliinya yang menyatakan bahwa total tunggakan Tergugat dari bulan Nopember 2002 sampai bulan oktober 2007 adalah sebesar Rp. 1.011.26.740,-, dan berapa masing-masing nilai tunggakan;

Bahwa perlu yang mulia majelis hakim ketahui dan mari kita buktikan bersama, bahwa nilai tunggakan sebagaimana yang di sebutkan oleh Penggugat sebesar Rp. 1.011.26.740,- ini adalah terlalu mengada-ada, karena apabila kita hitung bersama, dalil Penggugat pada poin ke – 11 TIDAK ADA TOTAL sebesar Rp. 1.011.26.740,-, dan jika kita hitung / jumlahkan bersama, maka jumlah dari nilai yang disebutkan adalah sebesar Rp. 966.907.366,- (**ini hanyalah sebagai bukti bahwa dalam penghitunganpun Penggugat telah LALAI dan KELIRU**), faktanya dalam hal penghitungan selisih satu angka pun maka nilainya akan **SALAH BESAR** dan bahkan berakibat **FATAL**, dan dalil Penggugat Kompensi tersebut diatas adalah **tidak berdasarkan hukum dan merupakan dalil yang menyesatkan**, karena secara fakta hukum gugatan Penggugat adalah **CACAT HUKUM**, yang menyebabkan Gugatan Penggugat tersebut termasuk penghitungan bunga atas Perhitungan Nilai yang salah, secara otomatis juga mengandung **CACAT HUKUM**. Dan menurut ketentuan Hukum dan Perundang-undangan yang berlaku, Gugatan yang demikian haruslah dinyatakan **DITOLAK**;

36. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat pada poin ke- 12, yang menyatakan bahwa "tergugat tetap tidak membayar tunggakan tersebut".

Tentunya secara yuridis, adalah suatu hal yang tidak mungkin Tergugat bersedia membayar tunggakan tagihan yang bukan menjadi tanggung jawab Tergugat. Karena unit-unit rumah susun sebagaimana yang di dalilkan tersebut adalah BUKAN MILIK TERGUGAT, tetapi MILIK PIHAK KETIGA. Dan secara fakta hukumpun tunggakan-tunggakan tersebut menjadi tanggung jawab pihak ketiga dan bukan menjadi tanggung jawab Tergugat;

37. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak tuntutan Provisi Penggugat, yang intinya menyatakan :

"....., maka dengan ini kami mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memerintahkan kepada Perhimpunan penghuni Rumah Susun / PPRS Taman Kemayoran Condominium (Penggugat) atau suatu badan pengelola yang di tunjuk oleh Penggugat untuk segera dan seketika mencabut dan atau memutuskan semua fasilitas lain yang di gunakan dalam unit-unit milik Tergugat di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium sampai semua kewajiban Tergugat di Bayar lunas";

Bahwa tuntutan provisi tergugat tersebut hanya kedok belaka, karena tanpa sepengetahuan Tergugat, Penggugat telah melakukan perbuatan sewenang-wenang terhadap fasilitas yang ada pada unit-unit rumah susun sebagaimana yang di dalilkan Penggugat, yaitu telah melakukan pemutusan sambungan listrik (PLN) air (PAM) secara sepihak, yang sejak awal di kelola oleh PT. DUTA ADHIPUTRA fasilitas tersebut telah ada, yang akhirnya setelah di bentuk PPRS TKC pengelolaan ini di serahkan oleh Tergugat kepada PPRS TKC;

Bahwa tindakan Penggugat terhadap Tergugat dengan melakukan pemutusan sambungan listrik (PLN) air (PAM) secara sepihak, adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, dan karenanya merupakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

38. Bahwa Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dalilnya pada poin 14 Surat Gugatan haruslah DITOLAK karena secara fakta hukum Gugatan Penggugat ini adalah menyangkut pengelolaan seperti Biaya Sarana Pengelolaan (BPS), listrik (PLN), air (PAM) dan bukan menyangkut sengketa kepemilikan hak atas unit-unit tersebut. Oleh karena itu sudah TIDAK SEPATUTNYA secara hukum Penggugat mengajukan Sita Jaminan dalam perkara ini;

39. Bahwa selain itu, atas-unit-unit tersebut juga telah menjadi milik pihak ketiga sebagaimana yang di buktikan dengan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dan bukan milik Tergugat;
40. Bahwa Tergugat menolak dalil penggugat pada poin 16 dan ke – 17, karena tidak berdasarkan hukum;
41. Bahwa tergugat dengan tegas menolak seluruh isi amar tuntutan Penggugat yang tidak berdasarkan tersebut, karena di dasari oleh gugatan yang **CACAT HUKUM**, yang menyebabkan Gugatan Penggugat tersebut secara otomatis juga mengandung **CACAT HUKUM**;
42. Bahwa dalil Petitem yang dimohonkan Penggugat Konpensasi sebagaimana tersebut diatas adalah tidak berdasar dan KABUR (Obscuur Libel) yang menyebabkan Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima demi hukum;

Bahwa berdasarkan uraian yuridis diatas, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat HARUSLAH DITOLAK seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak didasari oleh dasar hukum dan tidak didukung oleh alat-alat bukti surat maupun bukti lainnya dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dalam pokok perkara ini, dan Tuntutan Provisi Penggugat haruslah ditolak seluruhnya demi hukum. Dan selanjutnya Tergugat MENOLAK dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya;

Bahwa berdasarkan uraian dan Alasan yuridis tersebut diatas, selanjutnya Tergugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak;
3. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel);

5. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Majelis Hakim Yang kami Mullakan;

Berdasarkan Jawaban kami dalam Eksepsi dan Pokok Perkara dalam Konpensi sebagaimana dalil-dalil tersebut diatas, dan dalam perkara ini terdapat adanya tindakan-tindakan Penggugat dalam Konpensi yang nyata-nyata telah merugikan kepentingan Tergugat dalam Konpensi, maka selanjutnya Tergugat Konpensi akan mengajukan Gugata REKONPENSI berdasarkan dalil-dalil yuridis sebagai berikut:

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa segala sesuatu dalil yang telah Penggugat Rekonpensi kemukakan dalam Eksepsi maupun Jawaban dalam Konpensi, mohon agar dijadikan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat Rekonpensi kemukakan dalam jawaban Konpensi, bahwa sebelum Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC) berada di bawah pimpinan Tergugat Rekonpensi (Pengurus PPRS periode ke-III), sebelumnya Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (PPRS TKC) Periode ke-I, **PENGURUS PERTAMA (dari sejak Periode Tahun 2001 s/d Tahun 2003) dibawah pimpinan alm. Bapak Brigjend. Sutan Iskandar, SH.** selaku ketua PPRS TKC, secara fakta hukum telah dibuat kesepakatan dalam Rapat Umum pada waktu itu antara PT. Duta Adhiputra dengan Pengurus PPRS TKC Periode yang Ke-I (pertama), telah **disepakati dan berlaku serta diterapkan pada saat kepengurusan tersebut**, bahwa terhadap Unit-unit rumah susun PT. Duta Adhiputra yang belum laku terjual atau yang belum di sewakan atau yang belum beralih kepada pihak lain atau terhadap unit-unit yang masih kosong, **PT. Duta Adhiputra selaku developer hanya dibebani kewajiban membayar biaya Perbaikan Sarana (BPS) sebesar 10 % (sepuluh persen)**, dan apabila sudah terjual barulah atas unit-unit tersebut diwajibkan membayar BPS sebesar 100 %

(seratus persen) yang dibebani kepada pemilik, dan bukan lagi menjadi beban tanggung jawab dari PT. Duta Adhiputra (Penggugat Rekonpensi);

3. Bahwa kesepakatan mengenai pembayaran biaya Perbaikan Sarana (BPS) sebesar 10 % (sepuluh persen), Pembayaran listrik (PLN), air (PAM) sesuai dengan pemakaian / abodemen TELAH DILAKUKAN PEMBAYARAN OLEH PENGGUGAT REKONPENSI mulai dari Pengurus pertama (Bapak Brigjend. Sutan Iskandar, SH.), hal ini terus berlanjut kepada PENGURUS KEDUA (dari sejak periode Tahun 2003 s/d tahun 2006) dibawah pimpinan Bapak H. ST. Soekarnotomo selaku ketua PPRS TKC periode ke - II, dan pembayaran sebesar 10 % (sepuluh persen) ini tetap berjalan tanpa ada tegoran, dan di sepakati serta diterima dengan baik oleh pengurus yang kedua PPRS TKC tersebut;
4. Bahwa mekanisme pembayaran BPS sebesar 10 % (sepuluh persen) atas unit-unit PT. Duta Adhiputra yang masih kosong dan atau belum terjual, adalah telah disetujui oleh Pengurus PPRS periode ke-I (Pertama), dimana pembayaran BPS 10 % (sepuluh persen) yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut, telah diterima dengan baik oleh Pengurus PPRS periode ke-I, dan mekanisme pembayaran tersebut dilanjutkan oleh Pengurus PPRS Periode ke-II, dan selalu diterima dengan baik tanpa ada komplain / keberatan dari Pengurus PPRS;
5. Bahwa secara fakta hukum dengan diterimanya pembayaran BPS sebesar 10 % (sepuluh persen) atas unit-unit PT. Duta Adhiputra yang masih kosong / belum terjual tersebut oleh Pengurus PPRS Periode I (Tahun 2001 s/d Tahun 2003), dan kemudian dilanjutkan oleh pengurus Periode ke-II (Tahun 2003 s/d Tahun 2006), adalah merupakan suatu kesepakatan yang telah berjalan dan terlaksana dari sejak tahun 2001 s/d Tahun 2006 (selama 6 tahun), dan merupakan kesepakatan management (kepengurusan) periode Pengurus ke-I dan Pengurus ke-II. Oleh karena itu penerapan pengenaan pembayaran BPS sebesar 10 % (sepuluh persen) adalah merupakan ketentuan tetap yang diberlakukan oleh Pengurus PPRS pada waktu itu. Maka ketentuan yang dibuat dan diterapkan oleh Pengurus PPRS ke-I dan pengurus PPRS ke-II terhadap Penggugat Rekonpensi adalah SAH SECARA HUKUM.
6. Bahwa tugas dan tanggung jawab Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi selaku Pengurus PPRS Periode ke-III, hanyalah sebatas periode kepengurusannya yaitu sejak tahun 2006 s/d sekarang). Oleh karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak mempunyai kewenangan secara hukum untuk mengkritisi dan atau merubah ketentuan yang sudah diberlakukan dan

diterapkan oleh Pengurus-pengurus PPRS TKC sebelumnya (Pengurus PPRS Periode ke-I dan Pengurus Periode ke-II). Bahkan selaku Pengurus baru, seharusnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi TETAP MENGIKUTI kebijakan dari Pengurus Lama (Pengurus Sebelumnya), yang jelas-jelas telah berjalan secara kondusif dan TIDAK TERDAPAT ADANYA UNSUR KERUGIAN bagi PPRS TKC;

7. Bahwa *pembayaran biaya Perbaikan Sarana (BPS) sebesar 10% (sepuluh persen), Pembayaran listrik (PLN), air (PAM) sesuai dengan pemakaian / abodemen* TELAH DILAKSANAKAN oleh Penggugat Rekonpensi tanpa ada tunggakan dalam bentuk apapun juga, dan telah diterima oleh Pengurus sebelumnya (Pengurus I (Pertama); Pengurus II (Kedua) dan dilanjutkan oleh Pengurus III (Ketiga) yaitu **Sdr. Achmad Widjaya (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi)**. Hal ini dapat kami buktikan dengan bukti pembayaran yang selama ini terus berjalan dan diterima oleh Pengurus-pengurus Periode sebelumnya serta oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebagaimana bukti kwitansi tandaterima resmi yang dikeluarkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
8. Bahwa adalah suatu hal kewajaran menurut hukum dan yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat/sosial, bahwa terhadap Biaya Perbaikan Sarana (BPS) sepantasnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi selaku Pihak Pengembang/Developer, HANYA DIBEKANI BIAYA 10% (Sepuluh persen) bagi unit-unit yang belum terjual, yang belum dikontrakkan atau yang belum ditempati. Sungguh suatu hal yang tidak wajar apabila terhadap unit-unit tersebut Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dibebani untuk membayar biaya BPS secara penuh (100%). Hal ini dengan pertimbangan karena unit-unit tersebut TIDAK TERPAKAI atau TIDAK BERPENGHUNI atau MASIH DALAM KEADAAN KOSONG. Karena secara umum pengenaan biaya BPS adalah hanya dibebankan kepada Para Pemakai dan atzu Pemilik dari Unit-unit tersebut, dan bukan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi selaku Pengembang/Developer;
9. Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan SAH PEMBAYARAN yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi atas Biaya Perbaikan Sarana (BPS) sebesar 10%, yang telah dibayar dan diterima baik oleh Pengurus PPRS TKC Periode I (Pertama) dan Periode II (Kedua) maupun Periode III (Ketiga) dalam kepengurusan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi ;

10. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang mewajibkan Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya BPS dengan nilai sebesar 100% (seratus) persen, adalah dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan MELAWAN HUKUM, karena tindakan tersebut telah bertentangan dan bertolak belakang dengan Keputusan dan atau Kesepakatan yang dibuat dan diterapkan/dijalankan oleh Pengurus PPRS TKC dari periode Pertama, Kedua (Kurun waktu tahun 2001 sampai dengan tahun 2006). Dan tindakan Pembebanan biaya 100% (seratus persen) tersebut sangat memberatkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, karena unit-unit yang masih berada dibawah penguasaan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, adalah unit-unit yang BELUM LAKU TERJUAL atau BELUM DISEWA/DIKONTRAKAN dan atau BELUM DIHUNI/BELUM BERPENGHUNI.
11. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan cara membebankan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya BPS 100% (seratus persen) dan TIDAK BERSEDIA MENERIMA Pembayaran BPS 10% dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi. Maka untuk menjamin keabsahan Pembayaran BPS sebesar 10% (sepuluh persen) oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi kepada Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi, sudah sepatutnya sangatlah diperlukan adanya Putusan Majelis Hakim yang **"Menghukum"** Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi **untuk "Menerima Pembayaran BPS sebesar 10% (sepuluh persen) dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sepanjang terhadap Unit-unit yang BELUM TERJUAL, BELUM DIKONTRAKAN, dan atau BELUM BERPENGHUNI/DITEMPATI;**
12. Bahwa berawal dari adanya perselisihan antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi tentang pembebanan biaya BPS sebesar 10% yang selama ini telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, dengan cara MELAWAN HUKUM Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi telah melakukan TINDAKAN TIDAK TERPUJI dengan cara MENCABUT ALIRAN LISTRIK dan AIR PAM sejak bulan November 2007 atas 1 (satu) buah unit Rumah Susun Wisma Aster, B1 Lantai 4 Unit G/08 yang berada dibawah penguasaan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi. Padahal secara fakta Hukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi TIDAK MEMILIKI TUNGGAKAN atas biaya abodemen dan pemakaian Listrik dan AIR

PAM tersebut, karena pembayaran tagihannya telah Penggugat Rekonpensi bayarkan kepada Tergugat Rekonpensi;----- (Bukti PR-1)

13. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang secara sewenang-wenang telah **MENCABUT** sehingga Tidak dapat dipergunakan/dimanfaatkan sebagaimana mestinya atas **ALIRAN LISTRIK PLN** dan **AIR PAM** terhadap 1 (satu) unit Rusun milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi berupa kerugian Materiel karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi Telah Melakukan Pembayaran tetapi selama 3 (tiga) bulan terakhir ini **TIDAK DAPAT MENIKMATI ALIRAN LISTRIK PLN** dan **AIR PAM** tersebut. Adapun kerugian Materiel Penggugat Rekonpensi atas tindakan Tergugat Rekonpensi sampai saat ini diperkirakan sebesar \pm Rp. 450.000,- x 3 bulan = Rp. 1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
14. Bahwa Tergugat Rekonpensi **TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN** maupun **HAK SECARA HUKUM** untuk **MENCABUT** atau **MENJADIKAN TIDAK DAPAT TERPAKAI LAGI** aliran Listrik PLN dan **AIRPAM** pada Unit-unit yang berada dibawah penguasaan Pengugat Rekonpensi. Hal ini terbukti karena **ALIRAN LISTRIK PLN** dan **AIRPAM** tidak ada hubungan dan kaitannya dengan kasus sengketa aquo dan mengenai pembayaran tagihan serat abodemennya telah Penggugat Rekonpensi bayar langsung kepada Instansi yang bersangkutan. Oleh karena itu sudah sepatutnya pula Tergugat Rekonpensi dihukum dalam **PROVISI** untuk segera menyambung kembali Aliran Listrik PLN dan **AIRPAM** yang telah dicabut oleh Tergugat Rekonpensi;
15. Bahwa akibat tindakan Melawan Hukum Tergugat Rekonpensi tersebut, telah mengakibatkan pula Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian Moriel, karena selaku Pengembang/Developer yang telah membangun Taman Kemayoran Condominium tersebut, ternyata diperlakukan dengan cara **TIDAK WAJAR**, **TIDAK SEPANTASNYA** dan **SEWENANG-WENANG** oleh pihak PPRS Periode Ke-III (Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi). Kejadian ini telah mengakibatkan timbulnya Persepsi yang Negatif dan Reputasi yang buruk terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, baik dari Para Penghuni/Pemilik, maupun dari Para Relasi Bisnis Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi. Kerugian Moriel tersebut sesungguhnya tidaklah terhingga akan tetapi apabila dinilai dengan uang, maka kerugian Moriel yang dialami Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi akibat dari

perbuatan/tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut adalah tidak kurang dari Nilai sebesar Rp.20.000.000.000.-(Duapuluh Milyar Rupiah);

16. Bahwa oleh karena Tindakan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian Moriel, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi **DIHUKUM** untuk membayar kerugian Moriel Penggugat Rekonpensi akibat dari perbuatannya itu dengan nilai sebesar Rp.20.000.000.000.-(Duapuluh Milyar Rupiah);
17. Bahwa untuk menjamin tidak sia-sianya Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi apabila Putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang Tetap dan Pasti (*In Kracht Van Gewijsde*), maka sudah sepantasnya Penggugat Rekonpensi mengajukan agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Harta Milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi berupa:
 - a. 1 (Satu) Unit SATUAN RUMAH SUSUN yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. 12 unit C-03, milik Tergugat Rekonpensi, atas nama Sdr. ACHMAD WIDJAYA (Tergugat Rekonpensi);
 - b. 1 (Satu) Unit SATUAN RUMAH SUSUN yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. 12 unit D-05, milik Tergugat Rekonpensi, atas nama Sdr. ACHMAD WIDJAYA (Tergugat Rekonpensi);
 - c. 1 (Satu) Unit SATUAN RUMAH SUSUN, yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. 10 unit D-05, milik Tergugat Rekonpensi, atas nama Sdr. POEDJI PURJANTO (Tergugat Rekonpensi);
18. Bahwa demi kepastian hukum, kiranya patut dihukum pula agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000.-(Lima Juta Rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
19. Bahwa mengingat Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada alasan yuridis dan dalil hukum yang didukung kebenarannya berdasarkan bukti-bukti otentik secara

hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dan Mengabulkan Gugatan rekonsensi ini untuk seluruhnya;

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi dan awaban dalam Kompensi, maupun Rekonsensi, selanjutnya kami mohon Majelis hakim yang Mulia berkenan untuk memeriksa, mempertimbangkan serta memutus perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak;
3. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel);
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk menerima Pembayaran BPS sebesar 10% (Sepuluh Persen) dari Penggugat Rekonsensi sepanjang terhadap unit-unit yang belum terjual, atau yang belum dikontraskan, dan atau yang belum berpenghuni;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar Kerugian Materiel yang dialami Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sebesar ± Rp.

3.000.000,- + 1.512.000,- = Rp. 4.512.000,- (empat juta lima ratus 12 ribu rupiah) sebagai Akibat Tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang telah memutuskan Aliran Listrik PLN dan AIR PAM sehingga tidak dapat terpakai lagi, secara tunai dan seketika setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar Kerugian Moriel yang dialami Pengugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sebesar Rp.20.000.000.000,-(Duapuluh Milyar Rupiah) secara tunai dan seketika setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar Uang Dwangsom sebesar Rp.5.000.000.- setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan Sah dan berharga Peletakan Sita Jaminan atas:
 - a. 1 (Satu) Unit SATUAN RUMAH SUSUN yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. 12 unit C-03, milik Tergugat Rekonsensi, atas nama Sdr. ACHMAD WIDJAYA (Tergugat Rekonsensi);
 - b. 1 (Satu) Unit SATUAN RUMAH SUSUN yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. 12 unit D-05, milik Tergugat Rekonsensi, atas nama Sdr. ACHMAD WIDJAYA (Tergugat Rekonsensi);
 - c. 1 (Satu) Unit SATUAN RUMAH SUSUN, yang terletak di Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium, Wisma Ebony Lt. 10 unit D-05, milik Tergugat Rekonsensi, atas nama Sdr. POEDJI PURJANTO (Tergugat Rekonsensi);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

8. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami selaku Pencari Keadilan MOHON MENDAPATKAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA BERDASARKAN HUKUM YANG BAIK (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 26 Maret 2008 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 9 April 2008 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya diberi tanda P-1 s/d P-15 sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Foto copy Anggaran Dasar (AD) PPRS TKC ;
2. Bukti P-2 : Foto copy Anggaran Rumah Tangga (ART) PPRS TKC ;
3. Bukti P-3 : Foto copy Balasan surat No.116/PPRS-JBG/DX/07 tertanggal 24 September 2007 ;
4. Bukti P-4 : Foto copy perincian tunggakan DAP periode April 2004 s/d Juli 2007 ;
5. Bukti P-13 : Foto copy Surat peringatan ketiga 2 Oktober 2007 ;
6. Bukti P-14 : Foto copy Surat Persetujuan yang ditandatangani oleh Aswin Mulia (selaku Pengawas PPRS-TKC pada waktu itu), tertanggal 30 April 2004 ;
7. Bukti P-15 : Foto copy Surat persetujuan yang ditandatangani oleh PIETER PURBA tertanggal 03 Juli 2006, seolah-olah ia PIETER PURBA bertindak sebagai Bendahara PPRS TKC, padahal pada tanggal tersebut PIETER PURBA belum diangkat menjadi Bendahara PPRS TKC ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya diberi tanda T-1 s/d T- 23 dan PR-1 s/d PR-13 dan Bukti Tambahan T-6 s/d T-11 sebagai berikut :

BUKTI TERGUGAT :

1. BUKTI T - 1 : Foto copy SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 2925/XV/B, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 158.83M2, atas nama DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN,;
2. BUKTI T - 2 : Foto copy SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 3137/XII/D, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 90,14M2, atas nama DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN,;
3. BUKTI T - 3 : Foto copy SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 3153/XV/D, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 76,45M2, atas nama DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN,;

4. BUKTI T – 4 : Foto copy SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 3099/VI/D, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 76,45M2, atas nama DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN, ;
5. BUKTI T – 5 : Foto copy SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 2936/I/C, Kel. Kebon Kosong, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 90,14 M2, atas nama DANA PENSIUNAN PERKEBUNAN,;
6. BUKTI T – 6 : Foto copy Akta Jual Beli untuk Satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 24/Kemayoran/2002**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh Sdr. Thonnius Max Wagannia, selaku pihak pertama dengan **sdr. Berny Kolondang**, selaku pihak kedua ;
7. BUKTI T – 7 : Foto copy Akta Jual Beli untuk Satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 104/2003**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh sdr. Thonnius Max Wagannia selaku pihak pertama dengan sdr. FENNY WIDJAYA selaku pihak kedua ;
8. BUKTI T – 8 : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk Satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, **Nomor : 80**, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Leo Sudibyo**, selaku pihak kedua ;
9. BUKTI T – 9 : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 57, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Lucia Kanda Suhardi selaku pihak kedua ;
10. BUKTI T – 10 : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 210, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Sunyoto Chandra;

11. **BUKTI T – 11** : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 37, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Insinyur Kiming Marsono, selaku pihak kedua ;
12. **BUKTI T – 12** : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 37, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Insinyur Kiming Marsono, selaku pihak kedua ;
13. **BUKTI T – 13** : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 110, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan Ny. Maria Silva Guniawan Susilo ;
14. **BUKTI T – 14** : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 235, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Robby Hutajulu, selaku pihak kedua ;
15. **BUKTI T – 15** : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 62, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Djuandi, selaku pihak kedua ;
16. **BUKTI T – 16** : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 258, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Lukas Sempuno, selaku pihak kedua;
17. **BUKTI T – 17** : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 151, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno

Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Simon Tan Tiong Hoo selaku pihak kedua ;

18. BUKTI T – 18 : Foto copy Akta Pengikatan *Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran*, Nomor : 62, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Bartolomeus Saleh, selaku pihak kedua ;
19. BUKTI T – 19 : Foto copy Akta Pengikatan *Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran*, Nomor : 44, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Djoni, selaku pihak kedua ;
20. BUKTI T – 20 : Foto copy Akta Pengikatan *Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran*, Nomor : 136, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan Nyonya Tjhin Thai Mei, selaku pihak kedua ;
21. BUKTI T – 21 : Foto copy Akta Pengikatan *Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran*, Nomor : 194, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan Nona Sheila Kadir, selaku pihak kedua ;
22. BUKTI T – 22 : Foto copy Akta Pengikatan *Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran*, Nomor : 270, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan Arun Purshotam Mahtani dan Melwani Bhagwan Bherumal, bertindak untuk dan atas nama PT. Dharma Hastipura, selaku pihak kedua ;

23. BUKTI T - 23 : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 4, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini diwakil oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan sdr. Harun Adi, selaku pihak kedua ;

BUKTI DALAM REKONPENSI :

1. BUKTI PR - 1 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 10 Maret 2008 ;
2. BUKTI PR - 2 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 10 Maret 2008 ;
3. BUKTI PR - 3 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 10 Maret 2008,
4. BUKTI PR - 4 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 11 Maret 2008 ;
5. BUKTI PR - 5 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 11 Maret 2008 ;
6. BUKTI PR - 6 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 10 Maret 2008;
7. BUKTI PR - 7 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 11 Maret 2008 ;
8. BUKTI PR - 8 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 10 Maret 2008 ;

9. BUKTI PR – 9 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 11 Maret 2008,
10. BUKTI PR – 10 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 10 Maret 2008
11. BUKTI PR – 11 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 11 Maret 2008 ;
12. BUKTI PR – 12 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 10 Maret 2008 ;
13. BUKTI PR – 13 : Foto copy SURAT KETERANGAN dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayoran Condominium (Penggugat Konkensi / Tergugat Rekonpensi), tertanggal 11 Maret 2008 ;

BUKTI TAMBAHAN

1. BUKTI T – 6 : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 43, antara PT. Duta Adhiputra yang diwakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Ferryanto Gunawan**, selaku pihak kedua,
2. BUKTI T – 7 : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 44, antara PT. Duta Adhiputra yang diwakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Ferryanto Gunawan**, selaku pihak kedua ;

3. **BUKTI T-8 :** Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 163, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan Nyonya Winny Muliati, selaku pihak kedua ;
4. **BUKTI T-9 :** Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 2, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **Nona Retno Irianti_Dahlan Putri**, selaku pihak kedua ;
5. **BUKTI T-10 :** Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 16, antara PT. Duta Adhiputra yang dalam hal ini di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **sdr. Ir. Sugiono_Nusalim**, selaku pihak kedua ;
6. **BUKTI T-11 :** Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Kemayoran, Nomor : 14, antara PT. Duta Adhiputra yang di wakili oleh IR. Hindro Tjahjono Soemardjan dan IR. Seno Margono selaku pihak pertama dengan **Sdr. Erna Karmanti, SE**, selaku pihak kedua ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 14 Mei 2008 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini selanjutnya menunjuk pada hal-hal yang termuat dalam berita acara persidangan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM KONPENSI :**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat mengajukan eksepsi yang didasarkan pada alasan-alasan :

1. Gugatan Penggugat kurang pihak/kurang partai, sebab Penggugat selaku Developer/pemilik sementara atas Rumah Susun Taman Kemayoran Condomonium telah menjual seluruhnya kepada pihak ketiga atas dasar Akta Jual Beli T-1 s/d T-31 dengan demikian Tergugat bukan lagi sebagai pemilik atas obyek sengketa a quo ;
2. Gugatan Penggugat salah subyek hukum, seharusnya gugatan diajukan kepada pihak ketiga selaku pemilik atas obyek sengketa ;
3. Bahwa Penggugat secara hukum berdasarkan ketentuan AD/ART PPRS TKC tidak berwenang, tidak mempunyai kapasitas/ hak untuk melakukan pemungutan iuran pengelolaan di rumah susun TKC, karena merupakan tugas dan kewenangan dari Badan Pengelola Rumah Susun Taman Kemayoran Condomonium ;
4. Gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (obcuur libels) dan salah tentang nilai materilnya ;
5. Gugatan Penggugat tidak didasari oleh dasar hukum dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setiak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 26 Maret 2008 ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dijadikan dasar oleh pihak Tergugat mengajukan eksepsi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Bahwa hakekat kewenang pihak Tergugat untuk mengajukan eksepsi adalah didasarkan adanya suatu fakta hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 136 HIR Yaitu yang menyangkut persoalan mengenai kewenangan mengadili maupun mengenai syarat formalitas gugatan, dengan demikian berarti alasan-alasan

diluar hal tersebut harus dinilai dan dibuktikan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Bahwa mengenai alasan eksepsi poin 1 dan 2 Penggugat melalui deliknya pada halaman 2 mengakui secara tegas kebenaran eksepsi Tergugat, bahwa gugatannya memang kurang pihak dan salah dalam penempatan subyek hukumnya, disamping itu Penggugat juga mengakui antara Penggugat (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Kemayorann Condomonium) dengan Tergugat (PT.Duta Adhipura) tidak mempunyai hubungan hukum apapun ;

Bahwa dengan pengakuan Penggugat yang menyatakan bahwa gugatannya benar kurang pihak dan salah/keliru mengenai subyek hukum yang dijadikan Tergugat, serta penegasannya antara Penggugat dengan Tergugat a quo tidak ada hubungan hukum apapun, menurut Majelis Hakim pengakuan tersebut apabila dihubungkan dengan ketentuan pasal 1925 KUH Perdata, pasal 1926 KUH Perdata Jo. pasal 174 HIR mempunyai konsekuensi hukum gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil maupun syarat materil suatu gugatan ;

- Bahwa mengenai syarat formil dan syarat materil suatu gugatan tidak secara tegas diatur dalam HIR, akan tetapi bila merujuk pada ketentuan pasal 8 Rv serta Yurisprudensi Tetap MA RI ditegaskan suatu gugatan harus memuat :
 - a. Subyek Hukum beserta identitas para pihak yang lengkap ;
 - b. Adanya hubungan hukum antara para pihak yang berperkara dengan obyek yang disengketakannya ;
 - c. Adanya hubungan hukum antara posita atau fundamental petendi dengan petitum gugatannya ;
 - d. Adanya petitum (tuntutan) primer maupun subsidair ;
- Bahwa apabila ada ketentuan tersebut di atas dihubungkan dengan pengakuan Penggugat menyatakan benar gugatannya adalah kurang pihak dan salah/keliru mengenai subyek hukum tergugatnya, serta penegasan antara Penggugat dengan pihak Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum berkaitan dengan obyek yang disengketakan, maka gugatan Penggugat mengandung cacat yuridis tidak memenuhi syarat formil maupun syarat materil sahnya suatu gugatan, dengan demikian alasan eksepsi poin 1 dan 2 beralasan menurut hukum untuk diterima ;
- Bahwa oleh karena alasan eksepsi poin 1 dan 2 telah diterima, maka terhadap alasan eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat adalah patut beralasan menurut hukum untuk diterima, oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;,

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, berarti Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat diterima, maka terhadap Gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara tidak perlu diertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima pula;

DALAM REKOPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekopensi adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konpensasi dalam Pokok Perkara belum diperiksa dan dipertimbangkan akan tetapi harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima, maka sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat Rekonpensasi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Memperhatikan ketentuan pasal 1925 Jo. pasal 1926 KUH Perdata Jo. pasal 174 HIR Jo. Yurisprudensi MA RI No.294/K/Sip/1971 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp.135.000,- (seratus tiga puluh lima ribu rupiah) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Rabu, tanggal 21 Mei 2008, dengan RENO LISTOWO, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, SUGENG RIYONO, SH.MH dan PANJI WIDAGDO, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Selasa, tanggal 27 Mei 2008 diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu MATIUS B. SITURU, SH Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

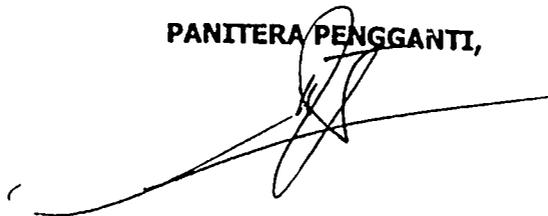

1. SUGENG RIYONO, SH.MH

HAKIM KETUA MAJELIS,

RENO LISTOWO, SH.MH



2. PANJI WIDAGDO, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,


MATIUS B. SITURU, SH

Biaya-biaya :

Materai..... Rp. 6.000,-
Redaksi..... Rp. 3.000,-
Panggilan Rp. 126.000.-
J u m l a h Rp. 135.000,-

