

P U T U S A N
No. 1118 K/Pdt/2005

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PERHIMPUNAN PENGHUNI KONDOMINIUM AMARTAPURA, berkantor di Jalan Sutan Syahrir, 50 Lippo Karawaci, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Marthen Pongrekun, S.H. dan kawan**, Advokat pada **Law Firm Marthen Pongrekun & Associated**, beralamat di Gedung Bank Mandiri Lt.3 Ruang 305, Jl. Tanjung Karang No.3 – 4 A Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Januari 2005, Pemohon Kasasi I – Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding/Terbanding;

Melawan:

1. **PT. LIPPO HYUNDAI DEVELOPMENT**, berkantor di Jalan Boulevard Gajah Mada, 01-01 Lippo Karawaci, Tangerang, Banten;
2. **PT. HYUNDAI ENGINEERING**, berkantor di Gedung BRI II, 15 Floor, Suite 1507, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 44-46, Jakarta Selatan;
3. **PT. DUTA GRAHA INDAH**, berkantor di Jl. Sultan Hasanuddin No.69, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada DEDY KURNIADI, S.H. dan Kawan-kawan, Advokat pada Law Office DEDY KURNIADI & PARTNER berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2005;
4. **PT. LIPPO KARAWACI Tbk;**
5. **PT. LIPPO MERCHANT FINANCE;**

Para Termohon Kasasi I – Para Pemohon Kasasi II dahulu Para Tergugat / Para Pembanding – Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I – Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi – Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Pengugat adalah Perhimpunan Penghuni pada Kondominium Amartapura yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Kondominium Amartapura tersebut telah disahkan oleh Bupati Tangerang sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Bupati Tangerang Nomor : 650.05/03-Disperum/2000 pada tanggal 25 Juli 2000 ;

bahwa Perhimpunan Penghuni Kondominium Amartapura (PPKA) mempunyai tugas pokok antara lain menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian, menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungan ;

bahwa sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni Kondominium Amartapura (PPKA) yang definitif i.c. Penggugat, tugas-tugas pokok yang meliputi pengelolaan yaitu kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dilakukan oleh pihak Penyelenggara Pembangunan Perumahan Kondominium Amartapura (Developer) i.c. Tergugat I sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 57 ayat (4) PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun ;

bahwa Satuan-Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura tersebut telah dihuni dan dioperasionalkan sebagai tempat hunian umum sejak tanggal 1 April 1998 sampai dengan sekarang ;

bahwa Tergugat I sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara bertugas menyelenggarakan administratif penghunian, menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya. Berdasarkan tugas-tugas tersebut Tergugat I antara lain telah mengeluarkan surat yang ditujukan kepada seluruh pemilik atau penghuni Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang telah diterapkan dan berlaku hingga sekarang berupa kewajiban para pemilik atau penghuni atas Satuan Rumah Susun Hunian yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama untuk membayar iuran pengelolaan (service

charge), rekening listrik dan air, sebagaimana tersebut dalam surat Perhimpunan Penghuni Kondominium Amartapura tertanggal 16 Maret 1998 Ref. No. BP/UA-05/III/98/93 ;

bahwa sebagai Developer, Tergugat I adalah sebagai pemilik atas 725 unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit yang berukuran kurang dari 108 m² ada sebanyak 29 unit dengan luas total 2086.95 m², ukuran luas lebih dari 108 m² sebanyak 8 unit dengan luas total 1117.60 m², ukuran luas 108 m² sebanyak 664 unit dengan luas total 71712 m² dan yang berukuran 216 m² sebanyak 12 unit dengan luas total 2592 m². Sehingga luas area dari 725 (tujuh ratus dua puluh lima) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut pada periode 01 April 1998 sampai dengan 30 Nopember 1999 adalah 77.508,55 m², kemudian pada periode 01 Desember 1999 sampai dengan 31 Desember 2002, setelah sebagian unit-unit diserahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maka sisanya adalah 53.424,55 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ;

bahwa Tergugat II adalah pemilik atas 156 (seratus lima puluh enam) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit ada yang berukuran 108 m² dan ada yang berukuran 216 m², sehingga luas area dari 156 (seratus lima puluh enam) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut adalah 18.114 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang terjadi pada tanggal 29 Juli 1999 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Serah Terima atas Satuan Rumah Susun Hunian "Kondominium Amartapura" yang dilakukann oleh Tergugat I kepada Tergugat II ;

bahwa Tergugat III adalah pemilik atas 14 (empat belas) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit berukuran 108 m², sehingga luas area dari 14 (empat belas) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut adalah 1.512 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang terjadi pada tanggal 27 Juli 1999 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Serah Terima atas Satuan Rumah Susun Hunian "Kondominium Amartapura" yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III ;

bahwa Tergugat IV adalah pemilik atas 20 (dua puluh) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit berukuran 108 m², sehingga luas area dari 20 (dua puluh) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut adalah 20.160 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang terjadi pada tanggal 29 Juli 1999 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Serah Terima atas Satuan Rumah Susun Hunian “Kondominium Amartapura” yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV ;

bahwa Tergugat V adalah pemilik atas 21 (dua puluh satu) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit berukuran 108 m², sehingga luas area dari 21 (dua puluh satu) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut adalah 22.680 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang terjadi pada tanggal 27 Juli 1999 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Serah Terima atas Satuan Rumah Susun Hunian “Kondominium Amartapura” yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V ;

bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 63 berikut penjelasannya Peraturan Pemerintah RI. No. 4 Tahun 1998 dan ketentuan yang diterbitkan Tergugat I (sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Kondominium Amartapura) sebagaimana tersebut dalam suratnya Ref. No.BP/UA-05/III/98/93 tanggal 16 Maret 1998, maka seharusnya Tergugat I (sebagai pemilik atas unit-unit Satuan Rumah Hunian pada Kondominium Amartapura) melakukan kewajibannya yaitu membayar iuran pengelolaan (service charge), security deposit dan biaya listrik kepada Tergugat I sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara pada setiap bulan sejak bulan April 1998, namun kenyataannya bahwa sewaktu perhimpunan penghuni rumah susun dilakukan oleh Tergugat I kemudian oleh Penggugat bahkan hingga saat ini, ternyata Tergugat I belum dapat melunasi seluruh kewajibannya secara tepat waktu, terutama kewajiban membayar iuran-iuran pada waktu perhimpunan rumah susun dilakukan oleh Tergugat I tersebut ;

bahwa berdasarkan Berita Acara Serah Terima bulan Juli 1999 tersebut, Tergugat II sebagai pemilik atas 156 (seratus lima puluh enam) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura, Tergugat III sebagai pemilik atas 14 (empat belas) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura, Tergugat IV sebagai pemilik atas 20 (dua puluh) unit

Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura dan Tergugat V sebagai pemilik atas 21 (dua puluh satu) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura mempunyai kewajiban membayar ongkos-ongkos (rekening listrik, air, telepon) pajak-pajak persyaratan Satuan Rumah Susun Hunian tersebut sesuai dengan pemakaian yang diperhitungkan mulai bulan Juli 1999, membayar service charge dan sinking fund terhitung sejak bulan Desember 1999 ;

bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang diterbitkan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam suratnya Ref. No. BP/UA-05/III/98/93 tanggal 16 Maret 1998 jo. surat tanggal 07 Mei 1998 Ref. No. BP/UA-05/V/98/194 serta berdasarkan masing-masing Berita Acara Serah Terima bulan Juli 1999 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat I kepada Tergugat III, Tergugat I kepada Tergugat IV dan Tergugat I kepada Tergugat V, maka seharusnya Tergugat II, III, IV dan V melakukan kewajibannya yaitu membayar iuran pengelolaan (service charge), security deposit dan biaya listrik kepada Tergugat I sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara pada setiap bulan mulai sejak tanggal dan bulan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Serah Terima masing-masing, namun kenyataannya bahwa sewaktu perhimpunan rumah susun dilakukan oleh Tergugat I, kemudian oleh Penggugat bahkan hingga saat ini ternyata Tergugat II, III, IV dan V belum dapat melunasi seluruh kewajibannya secara tepat waktu, terutama kewajiban membayar iuran-iuran pada waktu perhimpunan rumah susun dilakukan oleh Tergugat I ;

bahwa sejak Penggugat terbentuk hingga saat ini, Tergugat I sebagai Perhimpunan Penghuni Sementara yang bertugas mengelola rumah susun Kondominium Amartapura belum pernah menyerahterimakan hasil pengelolaannya terutama mengenai hal yang berkenaan dengan pelaksanaan kewajiban Tergugat I selaku pemilik atas beberapa unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura sejak bulan April 1998 untuk membayar iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik, dan kewajiban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku pemilik atas beberapa unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura sejak bulan Juli 1999 untuk membayar iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik. Oleh karena itu, Penggugat berpendapat bahwa Tergugat I selaku pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura tetap mempunyai kewajiban untuk membayar iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik sejak bulan April 1998; demikian pula terhadap Tergugat II, Tergugat III,

Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pemilik atas beberapa unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura tersebut di atas juga tetap mempunyai kewajiban untuk membayar iuran pengelolaan sejak bulan Desember 1999, security deposit dan biaya listrik sejak bulan Agustus 1999 ;

bahwa kewajiban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku pemilik atas beberapa unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura tersebut di atas, seharusnya dibayar setiap bulan, tetapi karena ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam melaksanakan kewajiban membayar iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik sering menunggak dan tidak tepat waktu bahkan ada indikasi kesengajaan untuk tidak membayar, maka kewajiban Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar berbagai iuran tersebut sekarang menjadi hak dan wewenang Penggugat untuk menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V agar dapat segera membayar lunas seluruh iurannya tersebut kepada Penggugat, dengan perhitungan sebagaimana terperinci dalam surat gugatan sebagai berikut :

- kewajiban Tergugat I hingga per 31 Desember 2002, jumlah keseluruhan sebesar Rp. 25.841.134.861,18 (dua puluh lima milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus tiga puluh empat ribu delapan ratus enam puluh satu rupiah koma delapan belas sen) ;
- kewajiban Tergugat II per 31 Desember 2002, jumlah keseluruhan sebesar Rp. 3.088.501.381,00 (tiga milyar delapan puluh delapan juta lima ratus satu ribu tiga ratus delapan puluh satu rupiah) ;
- kewajiban Tergugat III, jumlah keseluruhan sebesar Rp. 466.517.218,00 (empat ratus enam puluh enam juta lima ratus tujuh belas ribu dua ratus delapan belas rupiah)
- kewajiban Tergugat IV, jumlah keseluruhan sebesar Rp. 537.409.875,00 (lima ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) ;
- kewajiban Tergugat V, jumlah keseluruhan sebesar Rp. 682.517.808,00 (enam ratus delapan puluh dua juta lima ratus tujuh belas ribu delapan ratus delapan rupiah) ;

bahwa Penggugat selaku Pengurus PPKA telah menugaskan pihak pengelola untuk melakukan penagihan-penagihan dan telah mengingatkan berkali-kali secara tertulis kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat

IV dan Tergugat V sehubungan dengan tunggakan kewajiban membayar iuran-iuran tersebut berikut denda ;

bahwa walaupun Penggugat telah mengingatkan dan menagih berkali-kali kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar lunas kewajiban membayar tunggakan iuran pengelolaan, rekening listrik dan security deposit berikut denda-dendanya atas kepemilikan unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian Kondominium Amartapura tersebut, ternyata hingga saat ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak melunasinya ;

bahwa Tergugat I sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara telah tidak melaksanakan tugasnya menyelenggarakan administrasi pengelolaan dengan baik, antara lain mengenai kewajiban dari para pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yaitu iuran pengelolaan (service charge), biaya listrik dan security deposit yang penarikannya tidak adil. Sikap tidak adil yang dilakukan Tergugat I tersebut antara lain menagih dan menerima pembayaran iuran service charge, biaya listrik dan security deposit terhadap semua pemilik atau penghuni atau penyewa setiap unit Satuan Rumah Susun Hunian Kondominium Amartapura sejak terjadi jual beli unit, sebaliknya Tergugat I tidak melakukan penagihan iuran service charge, biaya listrik dan security deposit terhadap unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;

bahwa dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena selaku Pengurus Perhimpunan Sementara tidak melaksanakan kewajibannya melakukan penagihan secara adil dan sebagai pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura juga tidak membayar lunas tunggakan iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik, meskipun Penggugat telah berkali-kali menagih dan mengingatkan Tergugat I tentang kewajibannya tersebut. Oleh karena itu, Tergugat I harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

bahwa demikian pula sikap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang mempunyai kewajiban untuk membayar iuran service charge (biaya pengelolaan), biaya listrik dan security deposit sebagaimana ditentukan dalam Berita Acara Serah Terima Unit Satuan Rumah Susun Hunian Kondominium Amartapura kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara (Tergugat I), ternyata tidak melakukan pembayaran iuran-

iuran sebagaimana mestinya, bahkan ketika Pengurus Perhimpunan Penghuni Kondominium Amartapura terbentuk dan kewajiban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar iuran-iuran tersebut dinilai oleh Penggugat sebagai tunggakan iuran yang harus dibayar, kemudian Penggugat telah mengingatkan dan menagih berkali-kali, ternyata para Tergugat tersebut juga tetap tidak membayar tunggakan iuran service charge, security deposit dan biaya listrik, sehingga sikap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum ;

bahwa sikap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut di atas telah merugikan Penggugat secara materiil dan secara moril; kerugian materiil yang diderita Penggugat berupa kewajiban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pemilik atas beberapa unit Satuan Rumah Susun Hunian Kondominium Amartapura untuk membayar iuran pengelolaan (service charge/maintenance fee), biaya abodemen listrik dan security deposit berikut denda-dendanya kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni (Penggugat) yang jumlahnya masing-masing sebagaimana diuraikan di atas; sedangkan kerugian moril yang diderita Penggugat adalah karena Penggugat sering menerima komplain dari para pemilik atau penghuni lain yang sejak serah terima unit telah dipungut membayar iuran pengelolaan, biaya listrik dan security deposit, yang mempertanyakan tentang kewajiban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai unit untuk membayar iuran pengelolaan, biaya listrik dan security deposit. Selain itu, sikap para Tergugat tersebut menyebabkan pengelolaan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang dilakukan oleh Penggugat tidak dapat dilaksanakan dengan maksimal; bahwa kerugian moril tersebut tidak dapat dinilai, namun apabila dinilai dengan uang, maka tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah); Oleh karena itu, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus dihukum untuk membayar ganti rugi secara materiil berupa melaksanakan kewajibannya masing-masing yaitu membayar lunas berupa iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik yang masih tertunggak berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus yang besarnya sebagaimana disebut di atas ;

bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir), maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II,

Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak antara lain berupa unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Lippo Karawaci, Tangerang, Banten, sekedar cukup untuk pelunasan kewajiban masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Penggugat tersebut ;

bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh fakta yang benar dan bukti yang otentik, maka mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding dan kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar menyatakan bahwa sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang atas harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak berupa unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura adalah sah dan berharga; selanjutnya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang atas harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak berupa unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I selaku pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area pada periode 01 April 1998 sampai dengan 30 Nopember 1999 adalah 77508,55 m², kemudian pada periode 01 Desember 1999 sampai dengan 31 Desember 2002 adalah 53424,55 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tunggakan iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 sebesar Rp. 25.841.134.861,18 (dua puluh lima milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus tiga puluh empat ribu delapan ratus enam puluh satu rupiah koma delapan belas sen) kepada Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II selaku pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura masih mempunyai kewajiban

untuk melunasi tunggakan iuran pengelolaan security deposit dan biaya listrik berikut denda-dendanya sehingga per 31 Desember 2002 sebesar Rp. 3.088.501.381,00 (tiga milyar delapan puluh delapan juta lima ratus satu ribu tiga ratus delapan puluh satu rupiah) kepada Penggugat ;

5. Menyatakan bahwa Tergugat III selaku pemilik atas 14 (empat belas) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit ada yang berukuran 108 m², sehingga luas area dari 14 (empat belas) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut adalah 1.512 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tunggakan iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 sebesar Rp. 466.517.218,00 (empat ratus enam puluh enam juta lima ratus tujuh belas ribu dua ratus delapan belas rupiah) kepada Penggugat ;
6. Menyatakan bahwa Tergugat IV selaku pemilik atas 20 (dua puluh) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit berukuran 108 m², sehingga luas area dari 20 (dua puluh) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut adalah 20.160 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tunggakan iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 sebesar Rp. 537.409.875,00 (lima ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Penggugat ;
7. Menyatakan bahwa Tergugat V selaku pemilik atas 21 (dua puluh satu) unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura yang terletak di Jl. Sutan Syahrir # 50 Lippo Karawaci Tangerang dengan luas area masing-masing unit berukuran 108 m², sehingga luas area dari 21 (dua puluh satu) unit Satuan Rumah Susun Hunian tersebut adalah 1.512 m² termasuk pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tunggakan iuran pengelolaan, security deposit dan biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 sebesar Rp. 682.517.808,00 (enam ratus delapan puluh dua juta lima ratus tujuh belas ribu delapan ratus delapan puluh rupiah) kepada Penggugat ;

8. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang sebesar Rp. 25.841.134.861,18 (dua puluh lima milyar delapan ratus empat puluh satu juta seratus tiga puluh empat ribu delapan ratus enam puluh satu rupiah koma delapan belas sen) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang merupakan kewajiban Tergugat I sebagai pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura dalam melunasi iuran pengelolaan, security deposit, biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 ;
10. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang sebesar Rp. 3.088.501.381,00 (tiga milyar delapan puluh delapan juta lima ratus satu ribu tiga ratus delapan puluh satu rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang merupakan kewajiban Tergugat II sebagai pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura dalam melunasi iuran pengelolaan, security deposit, biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 ;
11. Menghukum Tergugat III untuk membayar uang sebesar Rp. 466.517.218,00 (empat ratus enam puluh enam juta lima ratus tujuh belas ribu dua ratus delapan belas rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang merupakan kewajiban Tergugat III sebagai pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura dalam melunasi iuran pengelolaan, security deposit, biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 ;
12. Menghukum Tergugat IV untuk membayar uang sebesar Rp. 537.409.875,00 (lima ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang merupakan kewajiban Tergugat IV sebagai pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura dalam melunasi iuran pengelolaan, security deposit, biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 ;
13. Menghukum Tergugat V untuk membayar uang sebesar Rp. 682.517.808,00 (enam ratus delapan puluh dua juta lima ratus tujuh belas ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, yang merupakan kewajiban Tergugat V sebagai pemilik unit-unit Satuan Rumah Susun Hunian pada Kondominium Amartapura dalam

melunasi iuran pengelolaan, security deposit, biaya listrik berikut denda-dendanya hingga per 31 Desember 2002 ;

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus ;
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding dan kasasi ;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Jika Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (mohon keadilan) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa gugatan yang diajukan oleh kuasa hukum perhimpunan penghuni Kondominium Amartapura jelas telah melampaui kuasa yang diberikan; gugatan kurang para pihak (exception plurium litis consortium); Status Badan Hukum Penggugat ditunda pengesahannya sehingga tidak berhak untuk mengajukan gugatan a quo (Disqualificatoire exceptie); Gugatan Penggugat adalah Prematur karena Penggugat ditangguhkan pengesahannya sebagai Badan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi adalah Perseroan Terbatas berbadan hukum Indonesia yang bergerak dalam bidang pembangunan property, yang telah lama mempunyai nama baik, baik di dalam maupun di luar negeri. Oleh karenanya dalam menjalankan bisnisnya tersebut nama baik adalah sangat diperlukan dalam mendapatkan kepercayaan dari para relasi bisnisnya. Dengan kasus ini reputasi nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi menjadi jelek;

bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut bertentangan dengan kewajibannya berdasarkan hukum, dan telah melanggar hak obyektif dan hak subyektif Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi yang jelas-jelas telah menimbulkan kerugian;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam reconvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I Dalam Konvensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Reconvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga segala sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
- Menyatakan Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Reconvensi/Tergugat I Dalam Konvensi;
- Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Reconvensi sebesar Rp.5.020.000.000,- (Lima milyar dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat Reconvensi/Tergugat I Dalam Konvensi secara tunai dan sekaligus;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet dari Tergugat Reconvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar segala ongkos dalam perkara ini;
- Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 39/PDT.G/2003/PN.TNG tanggal 4 Maret 2004 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- DALAM EKSEPSI :
 - Menyatakan eksepsi Tergugat-Tergugat tidak dapat diterima ;
- DALAM POKOK PERKARA :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
 2. Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang atas harta kekayaan milik Tergugat I, II, III, IV dan V, benda tidak bergerak berupa unit-unit satuan rumah

susun hunian pada Kondominium Amartapura adalah sah dan berharga, yakni terhadap unit satuan rumah susun milik Tergugat I terdiri dari :

No. Urut	Tower	U n i t		Area (M2)	Nama Pemilik
1	A	29	E	108	PT. Lippo Hyundai Development
2	A	30	D	108	PT. Lippo Hyundai Development
3	A	33	E	108	PT. Lippo Hyundai Development
4	B	20	D	108	PT. Lippo Hyundai Development
5	B	22	F	108	PT. Lippo Hyundai Development
6	B	23	F	108	PT. Lippo Hyundai Development

Terhadap unit satuan rumah susun milik Tergugat II, III, IV dan V masing-masing yakni 1 (satu) unit Tower A Unit 39 D Area 108 m2, Tower A Unit 18 A Area 108 m2, Tower A Unit 35 D Area 108 m2 dan Tower A unit 38 D Area 108 m2 ;

3. Menyatakan bahwa Tergugat I masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tunggakan iuran service charge (iuran pengelolaan), biaya listrik dan air, security deposit berikut dendanya terhitung Maret 2000 sampai Desember 2002 sebesar Rp. 841.787.830,- (delapan ratus empat puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh rupiah) ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat II masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tagihan berupa security deposit terhitung Maret 2000 sampai Desember 2002 sebesar Rp. 94.000.000,- (sembilan puluh empat juta rupiah) ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat III selaku pemilik atas 14 unit satuan rumah susun masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tagihan berupa iuran service charge, biaya listrik dan air, security deposit terhitung Maret 2000 sampai Desember 2002 sebesar Rp. 99.947.443,- (sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah) ;
6. Menyatakan bahwa Tergugat IV selaku pemilik atas 20 unit satuan rumah susun masih mempunyai kewajiban untuk melunasi tagihan berupa iuran service charge, biaya listrik dan air, serta security deposit terhitung Maret 2000 sampai Desember 2002 sebesar

Rp. 189.250.297,- (seratus delapan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus sembilan puluh tujuh rupiah) ;

7. Menyatakan bahwa Tergugat V selaku pemilik atas 21 unit satuan rumah susun masih mempunyai kewajiban untuk melunasi kewajiban berupa iuran service charge, biaya listrik dan air, serta security deposit sebesar Rp. 382.358.463,- (tiga ratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh delapan ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus berupa pembayaran iuran service charge, biaya listrik dan air, serta security deposit, yakni :
Tergugat I sebesar Rp. 841.787.830,- (delapan ratus empat puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh rupiah) ;
Tergugat II 2002 sebesar Rp. 94.000.000,- (sembilan puluh empat juta rupiah) ;
Tergugat III sebesar Rp. 99.947.443,- (sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah) ;
Tergugat IV sebesar Rp. 189.250.297,- (seratus delapan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus sembilan puluh tujuh rupiah) ;
Tergugat V sebesar Rp. 382.358.463,- (tiga ratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh delapan ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat-Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul secara tanggung renteng sebesar Rp. 4.364.000,- (empat juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan No.369/PDT/2004/PT.BDG. tanggal 8 September 2004;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/ Para Terbanding – Pembanding dan kepada Pembanding I – Terbanding/ Penggugat pada tanggal 10 Januari 2005 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Para Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Januari 2005) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Februari 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 39/Pdt.G/2003/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Februari 2005 ;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat I dan II/Pembanding I dan II yang pada tanggal 21 Maret 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 April 2005 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. bahwa Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena menolak perbuatan Termohon Kasasi I selama masa kepengurusan Penghuni Sementara sebagai perbuatan melawan hukum. Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum, karena telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, yakni dengan tidak menguraikan secara terperinci syarat dan unsur dari suatu perbuatan melawan hukum ;
2. bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I secara terperinci mengandung 4 (empat) unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), yakni :
 - melanggar hukum/kewajiban, bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban (hukum);
 - adanya kesalahan, bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan kesalahan selaku Pengurus Perhimpunan Sementara dan selaku Pemilik unit-unit rumah susun;

- adanya kerugian, bahwa Termohon Kasasi I telah merugikan Pemohon Kasasi dengan tidak melakukan penagihan-penagihan terhadap Termohon Kasasi II, III, IV dan V, sementara terhadap Pemohon Kasasi dilakukan penagihan-penagihan tersebut;
 - adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, bahwa perbuatan Termohon Kasasi I yang tidak melakukan penagihan terhadap Termohon Kasasi II, III, IV dan V jelas menimbulkan hubungan sebab akibat dari perbuatan diskriminatif yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II, III, IV dan V, yang menimbulkan sejumlah kerugian di pihak Pemohon Kasasi;
3. bahwa Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena mengabaikan permintaan para Termohon Kasasi untuk mengangkat sebagian dari sita jaminan. Dengan demikian, Judex Facti telah melanggar hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 227 ayat (5) HIR ;

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

mengenai alasan ke 1 s/d 3 :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum; lagipula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghagaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan dalam penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Perhimpunan Penghuni Kondominium Amartapura**, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PERHIMPUNAN PENGHUNI KONDOMINIUM AMARTAPURA**, tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2006 oleh **Drs. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **DR. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum** dan **DR. H. ABDURRAHMAN, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. H.M. FAUZAN, S.H., M.M., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota
ttd

DR. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum
ttd

DR. H. ABDURRAHMAN, S.H., M.H.

Ketua
ttd

Drs. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum,

Biaya kasasi :

1. Meterai	Rp. 6.000,-	Panitera Pengganti ttd
2. Redaksi	Rp. 1.000,-	Drs. H.M. FAUZAN, S.H., M.M., M.H.,
3. <u>Administrasi kasasi ..</u>	<u>Rp. 493.000,-</u>	
Jumlah	Rp. 500.000,-	

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI, S.H, M.H.

NIP. 040030169