



PUTUSAN
Nomor 610 K/TUN/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- I. PT TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT**, beralamat di Lingkungan Anyar Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang diwakili oleh Jarot Supriadi, jabatan Direktur Utama;
- II. PT DEWATA MAJU MAKMUR**, beralamat di Lingkungan Anyar Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang diwakili oleh Made Sukarma, S.H., Jabatan Direktur;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Jarot Supriadi, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Legenda Wisata Rembrant, RT.002/RW.017, Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Agustus 2019;

Pemohon Kasasi I, II;

Lawan

- I. BUPATI BADUNG**, tempat kedudukan di Jalan Raya Sempidi, Mengwi, Kabupaten Badung;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Suryatin Lijaya, S.H., dan kawan-kawan, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat yang beralamat kantor di Jalan Serma Kawi Nomor 11 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 806 Tahun 2019 tanggal 5 September 2019;
- II. PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) CONDOTEL SAKALA**

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 610 K/TUN/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUITES BALI, beralamat di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang diwakili oleh Aliparta Thoesbrata, jabatan Ketua dan Kawan;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Carmelita, S.H., dan Kawan, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum The Clients' Law Firm, beralamat di Mediterania Palace, Ruko Tower C/OR/J, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 134/TCLF/SKK/M.A/IX/19 tanggal 19 September 2019;

Termohon Kasasi I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PENANGGUHAN PELAKSANAAN:

1. Mengabulkan permohonan penangguhan pelaksanaan yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda/menangguhkan atas pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018, sampai dengan adanya Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 7 halaman. Putusan Nomor 610 K/TUN/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut;

- Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri dan bukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar (*Eksepsi Kompetensi Absolut*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, dengan Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS., tanggal 14 Maret 2019, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, dengan Putusan Nomor 155/B/2019/PT.TUN-SBY., tanggal 31 Juli 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan II diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2019, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, tersebut masing-masing pada tanggal 12 September 2019;

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

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 610 K/TUN/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima masing-masing pada tanggal 12 September 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi I dan II meminta agar:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) Surabaya Nomor 155/B/2019/PTTUN.SBY tertanggal 31 Juli 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar Nomor: 24/G/2018/PTUN.DPS tertanggal 14 Maret 2019;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM PENANGGUHAN PELAKSANAAN:

1. Mengabulkan Permohonan Penangguhan Pelaksanaan yang dimohonkan oleh Para Pemohon Kasasi (sebelumnya Para Pembanding/Para Penggugat);
2. Memerintahkan Termohon Kasasi (sebelumnya Terbanding I/Tergugat I) untuk untuk menunda/menangguhkan atas pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018, sampai dengan adanya Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi (sebelumnya Para Pembanding/Para Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) Surabaya Nomor 155/B/2019/PTTUN.SBY tertanggal 31 Juli 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS tertanggal 14 Maret 2019;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 ;

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 610 K/TUN/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mewajibkan Termohon Kasasi I (sebelumnya Terbanding I/Tergugat I) untuk mencabut Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018;
5. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 26 September 2017 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, secara garis besar menyatakan jika upaya musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum ataupun di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati oleh Para Pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi I dan II dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Undang-Undang Nomor 9

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 610 K/TUN/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I. **PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT**, II. **PT. DEWATA MAJU MAKMUR**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 November 2019, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Andi Nur Insaniyah, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd/.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Halaman 6 dari 7 halaman. Putusan Nomor 610 K/TUN/2019



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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Andi Nur Insaniyah, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp 484.000,00</u> |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.
NIP. 19540924 198403 1 001.

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 610 K/TUN/2019

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)