



**PUTUSAN**  
**Nomor 57 P/HUM/2020**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa dan mengadili perkara permohonan keberatan hak uji materiil terhadap:

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
2. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
3. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

pada tingkat pertama dan terakhir telah memutuskan sebagai berikut, dalam perkara:

**PAHALA SUTRISNO AMIJOYO TAMPUBOLON**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Karbela Selatan, Nomor 18, RT 002 RW 004, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pekerjaan Notaris;

Selanjutnya disebut sebagai **Pemohon**;

**Lawan:**

- I. **MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**, tempat kedudukan di Jalan Pattimura, Nomor 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Putranta Setyanugraha, jabatan Kepala Biro Hukum Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 55/SKS/M/-2020, tanggal 11 November 2020;

Halaman 1 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



**II. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA**

**JAKARTA**, tempat kedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Yosa S. Gurmilang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Termohon**;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

**DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonanannya tertanggal 24 Agustus 2020, yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Agung pada tanggal 1 September 2020, dan diregister dengan Nomor 57 P/HUM/2020, telah mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil terhadap:

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut **Permen PUPR 23/2018**);
2. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut **Pergub 132/2018**); dan
3. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut **Pergub 133/2019**);

dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Pendahuluan;**

**1. Pendekatan;**

Apa pendekatan dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut **UU Rusun**) berkaitan dengan rapat



pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut **PPPSRS**), rapat umum anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (selanjutnya disebut **PPRS**), dan rapat umum anggota PPPSRS di Indonesia?

Pendekatannya, “pendekatan nomenklatur”. Pendekatan nomenklatur adalah perpaduan dari “pendekatan tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun, sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Permen PUPR 23/2018, dan sesuai dengan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan “pendekatan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, dan sesuai dengan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 atau dapat juga disebut dengan: “pendekatan nomenklatur”, “pendekatan tiga esensi definisi rumah susun”, atau “pendekatan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya”;

Fakta hukum, yakni “pendekatan tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun, tidak akan berubah dimakan waktu selama definisi rumah susun seperti yang tertulis dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun. Bicara rumah susun berarti bicara Pasal 1 angka 1 UU Rusun;

Fakta hukum, yakni “pendekatan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, juga tidak akan berubah dimakan waktu selama definisi rumah susun seperti yang tertulis dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun;

Bila warga rumah susun ingin bicara berkaitan dengan rumah susun berarti pembicaraannya berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Rusun. Karena warga rumah susun di Indonesia mempunyai hak untuk mengerti apa tujuan dari Pasal 1 angka 1 UU Rusun. Itu objektif;

Bila warga rumah susun ingin memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan rumah susun berarti memutuskannya berdasarkan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun. Karena warga rumah susun di Indonesia mempunyai hak untuk mengerti apa tujuan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun. Itu objektif;



Pendekatan nomenklatur dari UU Rusun merupakan perpaduan dari (a) “tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun; dan (b) “tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yang diadopsi dari Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS yang bersumber dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (selanjutnya disebut **Kepmenpera 06/1995**);

Apa pendekatan dari Permen PUPR 23/2018 untuk rumah susun komersial berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, rapat umum anggota PPRS, dan rapat umum anggota PPPSRS di Indonesia?

Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun di Provinsi DKI Jakarta, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Pendekatannya, “pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu”; Kaidahnya dapat ditemukan dalam Pasal 17 dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018 yang juga diatur dalam lampirannya harus dilaksanakan di Indonesia yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Coba kita perhatikan pendekatan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, juga tertera dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 tapi tak dilaksanakan. Pendekatan nomenklatur hanya dipajang di Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 untuk Menteri PUPR sendiri dan para pejabatnya;

Kalau menggunakan (i) anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, (ii) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, (iii) Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan (iv) Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk nomenklatur



pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu, dalam rapat pembentukan PPPSRS, rapat umum anggota PPRS, dan rapat umum anggota PPPSRS bakalan tak dapat surat pencatatan dan pengesahan! Standarnya ganda;

Apa sebab Menteri PUPR dalam Permen PUPR 23/2018 tidak mau menerapkan pendekatan esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Permen PUPR 23/2018 dan pendekatan nomenklatur yang diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, turunan dari Pasal 1 angka 1 serta Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dalam:

- (1) Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (3) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (4) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (5) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Warga rumah susun di Indonesia memerlukan kejelasan alasan atau dasar mengapa “pendekatan” dari ketentuan:

- (1) Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (3) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (4) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (5) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu;

“dalam satu Permen PUPR yang sama” berbeda atau putar arah atau berkelit dari pendekatan esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 2 Permen PUPR 23/2018 dan pendekatan nomenklatur yang diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, turunan dari Pasal 1 angka 1 serta Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Menteri PUPR tak mau taat pada pendekatan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; dan Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018. Ini bentuk pelanggaran undang-undang oleh penguasa. Regulasi rumah susun di Indonesia dikelola dengan standar ganda: Permen PUPR 23/2018;

Apa pendekatan dari Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 untuk rumah susun umum dan rumah susun komersial yang disebut sebagai “rumah susun milik” berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, rapat umum anggota (selanjutnya disebut **RUA**) PPRS, dan RUA PPPSRS di Provinsi DKI Jakarta?

Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun di Indonesia, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Pendekatannya, “pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu”. Kaidahnya dapat ditemukan dalam Pasal 33, Pasal 28 ayat (7), dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018 yang juga diatur dalam lampirannya, serta Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 yang juga diatur dalam lampirannya harus dilaksanakan di Provinsi DKI Jakarta yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”;

Coba juga kita perhatikan pendekatan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, juga tertera dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 tapi tak dilaksanakan. Pendekatan nomenklatur hanya untuk dipajang di Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 untuk Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan para pejabatnya;

Halaman 6 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

#### 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)



Kalau menggunakan (i) anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, (ii) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, (iii) Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan (iv) Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu, dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS bakalan tak dapat surat pencatatan dan pengesahan standarnya ganda;

Apa sebab Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 tidak mau menerapkan pendekatan esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 8 Pergub 132/2018, Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan pendekatan nomenklatur yang diatur dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, turunan dari Pasal 1 angka 1 serta Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dalam:

- (1) Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (3) Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (4) Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (5) Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (6) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (7) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (8) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (9) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (10) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu "tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP";



Warga rumah susun di Provinsi DKI Jakarta memerlukan kejelasan alasan atau dasar mengapa “pendekatan” dari ketentuan:

- (1) Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (3) Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (4) Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (5) Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (6) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (7) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (8) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (9) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (10) Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”;

“dalam satu Pergub Provinsi DKI Jakarta yang sama” berbeda atau putar arah atau berkelit dari pendekatan esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 8 Pergub 132/2018, Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan pendekatan nomenklatur yang diatur dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, turunan dari Pasal 1 angka 1 serta Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Gubernur Provinsi DKI Jakarta tak mau taat pada pendekatan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018. Ini bentuk pelanggaran undang-undang oleh penguasa. Regulasi rumah susun di Provinsi DKI Jakarta dikelola dengan standar ganda: Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019;

Pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satudari Permen PUPR 23/2018 serta Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, hanya cocok untuk



rumah susun yang dikhususkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah: bila luasan meter per segi sarusunnya relatif sama dan dana pembangunan rumah susunnya disubsidi oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah, tapi tidak cocok untuk rumah susun komersial yang luasan meter per segi sarusunnya relatif tak sama dan dibangun oleh swasta dengan menggunakan dana pinjaman dari bank. Jangan disamakan pendekatan untuk rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pendekatan untuk rumah susun komersial;

Bagaimana cara melaksanakan pendekatan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) dari UU Rusun berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang berlaku untuk seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia?

Semua urusan PPRS sudah terbagi habis diurus oleh organ Perhimpunan, yakni pengurus dan RUA PPRS;

Dalam hal ini organ PPRS ada dua, yakni (i) pengurus dan (ii) RUA PPRS. Karena tiga esensi definisi rumah susun diproses melalui “dua organ” Perhimpunan maka pengurus rapat bertugas mengurus dan mewakili. RUA rapat berwenang memutuskan segala sesuatu yang tak diberikan kepada pengurus: sisanya;

Pengelola mendapat delegasi dari Pengurus. Pengurus tidak bekerja penuh waktu. Yang bekerja penuh waktu adalah Pengelola;

Dalam hal ini RUA PPRS rapat berwenang mengambil keputusan atas (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun; Atau, semua urusan PPPSRS sudah terbagi habis diurus oleh organ Perhimpunan, yakni pengurus, pengawas, dan RUA PPPSRS;

Dalam hal ini organ PPPSRS ada tiga, yakni (i) pengurus, (ii) pengawas, dan (iii) RUA PPPSRS. Karena tiga esensi definisi rumah susun diproses melalui “tiga organ” Perhimpunan maka pengurus rapat bertugas mengurus dan mewakili. Pengawas rapat bertugas mengawasi dan memberi nasihat. Pengawas dapat memiliki wewenang bila berhubungan dengan



pengurus. RUA rapat berwenang memutuskan segala sesuatu yang tak diberikan kepada pengurus dan pengawas: sisanya;

Pengelola mendapat delegasi dari Pengurus. Pengurus dan Pengawas tidak bekerja penuh waktu. Yang bekerja penuh waktu adalah Pengelola;

Dalam hal ini RUA PPPSRS rapat berwenang mengambil keputusan atas (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Pendekatan nomenklatur dari UU Rusun berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, ada pada tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yakni:

- a. dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Artinya dalam setiap rapat pembentukan PPPSRS, setiap rapat penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, setiap rapat tahunan, dan setiap rapat luar biasa, sepanjang agendanya berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun maka berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

- b. dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP.

Artinya dalam setiap rapat pembentukan PPPSRS, setiap rapat penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, setiap rapat tahunan, dan setiap rapat luar biasa, sepanjang agendanya berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun maka berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan



- c. dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak atas satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Artinya dalam setiap rapat pembentukan PPPSRS, setiap rapat penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, setiap rapat tahunan, dan setiap rapat luar biasa, sepanjang agendanya berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun maka berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Sehubungan dengan terbitnya Permen PUPR 23/2018 serta Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019: Bagaimana cara membentuk PPPSRS, bila sarusunnya hanya empat SHM sarusun: ruko atau hanya empat SHM sarusun: kantor?

Mengenai adanya SHM sarusun yang demikian dapat diriset di kantor pertanahan di kota besar. Sebab SHM sarusun sudah ada sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Siapa yang akan menjadi panitia musyawarah pembentukan PPPSRS? Siapa yang menjadi pimpinan rapat pembentukan PPPSRS? Siapa yang akan menjadi pengurus PPPSRS? Siapa yang akan menjadi pengawas PPPSRS? Jumlah pemilik sarusunnya tak cukup jadi pengurus PPPSRS;

Karena kekurangan orang, tanpa pembentukan PPPSRS-pun, dengan "pendekatan nomenklatur", empat pemegang SHM sarusun: ruko dan empat pemegang SHM sarusun: kantor, seharusnya dapat menyelesaikan masalah mereka yang berkaitan dengan tiga esensi definisi rumah susun, yakni: (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu. Bukan dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu untuk semua nomenklatur;



Apa itu NPP? Menurut Pasal 1 angka 13 UU Rusun:

“Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya”;

Pendekatan nomenklatur berbeda dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Dalam UU Rusun, Permen PUPR 23/2018, dan Pergub 132/2018 serta Pergub 133/2019, pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu hanya berlaku untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu, yang contohnya terdapat dalam:

- (a) Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun;
- (b) Pasal 21 ayat (2) Permen PUPR 23/2018; dan
- (c) Pasal 50 ayat (2) Pergub 132/2018;

**Pertama**, pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dari “Permen PUPR 23/2018” berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS menurut Pasal 17 dan Pasal 19 ayat (3), ada pada satu subjek hukum orang perseorangan atau badan hukum dan tak suka melihat satu subjek hukum memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun komersial: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Artinya menurut Pasal 17 dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018, dalam setiap rapat pembentukan PPPSRS, setiap rapat penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, setiap rapat tahunan, dan setiap rapat luar biasa maka kuorumnya satu dan suaranya satu:



- (a) baik dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun;
- (b) baik dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun;
- (c) maupun dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Untuk tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya yang berbeda menurut Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, oleh Permen PUPR 23/2018, ketiga nomenklatur tersebut diperlakukan sama semuanya dan berlakukuorumnya satu dan suaranya satu: Lihat Pasal 17 dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018 yang juga diatur dalam lampirannya: tak suka melihat satu subjek hukum memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun komersial karena itu kuorum dan hak suaranya dipaksa hanya satu;

Bagaimana dengan kewajiban pembayaran iuran pengelolaan lingkungan dan dana cadangan menurut Permen PUPR 23/2018? Dihitung berdasarkan NPP;

Pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dari Permen PUPR 23/2018 berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS menurut Pasal 17 dan Pasal 19 ayat (3): Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun di Indonesia, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk semua agenda atau semua mata acara rapat, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur, yang membedakan (a) kuorum dan hak suara untuk kepemilikan rumah susun dan pengelolaan rumah susun di satu pihak dan (b) kuorum dan hak suara untuk kepentingan penghunian rumah susun di lain pihak;

**Kedua**, demikian juga pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dari "Pergub 132/2018" berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA



PPRS, atau RUA PPPSRS menurut Pasal 33, Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018, serta menurut Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, ada pada satu subjek hukum orang perseorangan atau badan hukum dan tak suka melihat satu subjek hukum memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun komersial: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Artinya menurut Pasal 33, Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018 serta Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019, dalam setiap rapat pembentukan PPPSRS, setiap rapat penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, setiap rapat tahunan, dan setiap rapat luar biasa makakuorumnya satu dan suaranya satu:

- (a) baik dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun;
- (b) baik dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun;
- (c) maupun dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Untuk tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya yang berbeda menurut Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, oleh Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, ketiga nomenklatur tersebut diperlakukan sama semuanya dan berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu: Lihat Pasal 33, Pasal 28 ayat (7), dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018 yang juga diatur dalam lampirannya, serta Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 yang juga diatur dalam lampirannya: tak suka melihat satu subjek hukum memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun komersial karena itu kuorum dan hak suaranya dipaksa hanya satu;



Bagaimana dengan kewajiban pembayaran iuran pengelolaan lingkungan dan dana cadangan menurut Pergub 132/2018? Dihitung berdasarkan NPP;

Pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dari Pergub 132/2018 berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS menurut Pasal 33, Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018, serta menurut Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun di Provinsi DKI Jakarta, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk semua agenda atau semua mata acara rapat, bertentangan pendekatan nomenklatur, yang membedakan (a) kuorum dan hak suara untuk kepemilikan rumah susun dan pengelolaan rumah susun di satu pihak dan (b) kuorum dan hak suara untuk kepentingan penghunian rumah susun di lain pihak;

**Ketiga**, termasuk pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dari "Pergub 133/2019" berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS menurut Pasal 33, Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018, serta menurut Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, ada pada satu subjek hukum orang perseorangan atau badan hukum dan tak suka melihat satu subjek hukum memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun komersial: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Artinya menurut Pasal 33, Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018 serta Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019, dalam setiap rapat pembentukan PPPSRS, setiap rapat penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, setiap rapat



tahunan, dan setiap rapat luar biasa maka kuorumnya satu dan suaranya satu:

- (a) baik dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun;
- (b) baik dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun;
- (c) maupun dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Untuk tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya yang berbeda menurut Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, oleh Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, ketiga nomenklatur tersebut diperlakukan sama semuanya dan berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu: Lihat Pasal 33, Pasal 28 ayat (7), dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018 yang juga diatur dalam lampirannya, serta Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 yang juga diatur dalam lampirannya: tak suka melihat satu subjek hukum memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun komersial karena itu kuorum dan hak suaranya dipaksa hanya satu;

Bagaimana dengan kewajiban pembayaran iuran pengelolaan lingkungan dan dana cadangan menurut Pergub 133/2019? Dihitung berdasarkan NPP;

Pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dari Pergub 133/2019 berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS menurut Pasal 33, Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018, serta menurut Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun di Provinsi DKI Jakarta, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk semua agenda atau semua mata acara rapat, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur, yang membedakan (a) kuorum dan hak suara untuk



kepemilikan rumah susun dan pengelolaan rumah susun di satu pihak dan (b) kuorum dan hak suara untuk kepentingan penghunian rumah susun di lain pihak;

2. Berkaitan dengan rapat mengenai rumah susun: hunian, mall, kantor, campuran: ruko, rukan, hunian dan non hunian: (i) bila rapat pembentukan PPPSRS akan berlangsung, (ii) bila RUA luar biasa dengan agenda penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga akan berlangsung, (iii) bila RUA luar biasa dengan agenda pemilihan dan pengangkatan pengurus PPRS akan berlangsung, (iv) bila RUA luar biasa dengan agenda pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas PPPSRS akan berlangsung, atau (v) bila RUA tahunan dengan agenda pertanggungjawaban akan berlangsung, yang harus dilakukan agar keputusan rapatnya sah, antara lain “mengklasifikasikan mata acara rapat” (a) menurut pendekatan tiga esensi definisi rumah susun dan (b) menurut pendekatan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya, sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yang merupakan bagian dari lima syarat sahnya keputusan rapat atau RUA;

Yang pertama, kita harus mengklasifikasikan tiap mata acara rapat atau mata acara RUA menurut pendekatan tiga esensi definisi rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun yang tertera dalam:

- (a) Pasal 1 angka 1 UU Rusun;
- (b) Pasal 1 angka 2 Permen PUPR 23/2018;
- (c) Pasal 1 angka 8 Pergub 132/2018; dan
- (d) Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019;

Yang kedua, kita juga harus mengklasifikasikan tiap mata acara rapat atau mata acara RUA menurut pendekatan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun yang tertera dalam:

- (a) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun;



- (b) Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018;
- (c) Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018; dan
- (d) untuk PPRS yang telah terbentuk dan belum menyesuaikan, juga merujuk pada Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS-nya, yang bersumber dari Pasal 14 angka 1 bagian pertama, Pasal 14 angka 1 bagian kedua, dan Pasal 14 angka 2 Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/ BKP4N/1995, “yang diadopsi menjadi Pasal 77 ayat (1) bagian pertama, Pasal 77 ayat (1) bagian kedua, dan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun”;

**Pertama**, misalnya, esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, kita akan menemukan nomenklatur, yakni nomenklatur kepemilikan rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun. Karena Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun mengatur mengenai hak suaranya yang sudah pasti harus didahului dengan penentuan kuorumnya maka kuorum dan hak suara untuk membahas dan memutuskan hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, setiap pemilik rumah susun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Mengenai nomenklatur kepemilikan rumah susun tersebut, sebelum Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun yang berlaku sejak tanggal 10 November 2011 mengatur mengenai nomenklatur kepemilikan rumah susun, dalam konteks penyelenggaraan RUA PPRS MPR Kemayoran mengenai nomenklatur kepemilikan rumah susun telah lebih dulu diatur dalam Pasal 14 angka 1 bagian pertama dari anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, yang merupakan lampiran dari “Akta Berita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni, Pemilihan Susunan Pengurus Perhimpunan Penghuni, dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 (Bukti P-2), yang disertai dengan Lampiran A berupa



anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran (Bukti P-3) dan Lampiran B berupa anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran (Bukti P-4)", yang acara rapat pembentukannya berlangsung pada tanggal 5 Januari 2007 dan selesai pada pukul 18.01 WIB, "yang memperoleh pengesahan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Keputusan tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran Kotamadya Jakarta Pusat (Bukti P-5)" (Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007), yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, yakni Pasal 14 angka 1 bagian pertama dari contoh anggaran rumah tangga PPRS:

"Dalam hal PPRS memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut "pemilikan rumah susun" dan pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional kuorumnya NPP dan suaranya NPP";

**Kedua**, misalnya, esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, kita akan menemukan nomenklturnya, yakni nomenklatur pengelolaan rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun. Karena Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun mengatur mengenai hak suaranya yang sudah pasti harus didahului dengan penentuan kuorumnya maka kuorum dan hak suara untuk membahas dan memutuskan hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Mengenai nomenklatur pengelolaan rumah susun tersebut, sebelum Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun yang berlaku sejak tanggal 10 November 2011 mengatur mengenai nomenklatur pengelolaan rumah susun,



dalam konteks penyelenggaraan RUA PPRS MPR Kemayoran mengenai nomenklatur pengelolaan rumah susun telah lebih dulu diatur dalam Pasal 14 angka 1 bagian kedua dari anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang merupakan lampiran dari Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, “merujuk pada” Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, yakni Pasal 14 angka 1 bagian kedua dari contoh anggaran rumah tangga PPRS: “Dalam hal PPRS memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan “pengelolaan rumah susun”, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional-kuorumnya NPP dan suaranya NPP”;

**Ketiga**, misalnya, esensiterutama untuk tempat hunian yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusundihubungkan dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, kita akan menemukan nomenklturnya, yakni nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun. Karena Pasal 77 ayat (2) UU Rusun mengatur mengenai hak suaranya yang sudah pasti harus didahului dengan penentuan kuorumnya maka kuorum dan hak suara untuk membahas dan memutuskan hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik sarusun-cum-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Mengenai nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun tersebut, sebelum Pasal 77 ayat (2) UU Rusun yang berlaku sejak tanggal 10 November 2011 mengatur mengenai nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, dalam konteks penyelenggaraan RUA PPRS MPR Kemayoran mengenai nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun telah lebih dulu diatur dalam Pasal 14 angka 2 dari anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang merupakan lampiran dari Akta Berita Acara Pembentukan



PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, “merujuk pada” Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, yakni Pasal 14 angka 2 dari contoh anggaran rumah tangga PPRS:

“Dalam hal PPRS memutuskan sesuatu yang menyangkut “kepentingan penghunian rumah susun”, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara-kuorumnya satu dan suaranya satu”;

Bagaimana dengan pengelolaan rumah susun? Dalam prakteknya pengelolaan rumah susun sehari-hari yang meliputi “kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan” atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum berdasarkan perjanjian yang dibuat tertulis antara PPRS atau PPPSRS dan pengelola. Dalam praktek, pengurus PPRS atau pengurus dan pengawas PPPSRS tidak melakukan pengelolaan rumah susun secara langsung sehari-hari melainkan melalui delegasi yang telah diberikan kepada pengelola yang berbadan hukum berdasarkan perjanjian yang dibuat secara tertulis. Bila ada masalah mengenai jumlah pengurus yang harus ganjil, hal itu tercermin dalam persentase keterwakilan para pembeli selaku pemilik sarusun-cum-anggota dan keterwakilan pelaku pembangunan selaku pemilik sarusun-cum-anggota dalam linimasa jabatan dan susunan pengurus PPRS atau linimasa jabatan dan susunan pengurus dan pengawas PPPSRS. Lagi pula pengurus tak terjun langsung dalam kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan. Tapi didelegasikan ke pengelola;

Siapa yang menetapkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS? Apakah anggaran dasar dan anggaran rumah tangga masuk dalam (a) klasifikasi nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) klasifikasi nomenklatur pengelolaan rumah susun kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, atau (c) klasifikasi nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun-penentuan



besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan dan tata tertib kepenghunian rumah susun?

Yang menetapkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS atau PPPSRS: konstitusi, kaidah, norma, aturan, ketentuan, statuta, reglemen, ordonansi, regula, *rule*, *covenant* adalah pemilik sarusun-cum-anggota berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP. Bukan berdasarkan orang: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Bukan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Karena menetapkan konstitusi;

Siapa yang menetapkan pengurus PPRS? Pengurus PPRS adalah produk turunan dari linimasa jabatan yang tertera dalam konstitusi: anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS. Siapa yang menetapkan pengurus dan pengawas PPPSRS? Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS adalah produk turunan dari linimasa jabatan yang tertera dalam konstitusi: anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;

Demikian juga menetapkan pengurus PPRS atau pengurus dan pengawas PPPSRS yang merupakan produk turunan dari empat elemen pola jabatan yang merupakan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS atau PPPSRS yang ditetapkan oleh pemilik sarusun-cum-anggota, juga harus ditetapkan oleh pemilik sarusun-cum-anggota berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP menurut nomenklatur kepemilikan rumah susun. Bukan berdasarkan orang: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Bukan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Karena menetapkan konstitusi;

Di Indonesia, tak ada larangan bagi subjek hukum orang perseorangan atau badan hukum untuk memiliki lebih dari satu sarusun: rumah susun komersial. Tapi kenapa untuk (a) memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, (b) memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, dan (c) memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, dalam rapat



pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, semua agenda atau semua mata acara kuorumnya satu dan suaranya satu;

Terbukti dari:

- (1) Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu "tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP";

Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan (2) UU Rusun, tak mengatur penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun. Juga tak mengatur penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun;

Tapi mengapa Permen PUPR 23/2018, Pergub 132/2018, dan Pergub 133/2019 tak suka kalau ada subjek hukum orang perseorangan atau badan hukum memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun komersial sehingga semuanya harus kuorumnya satu dan suaranya satu, yakni (1) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu, (2) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun: kuorumnya satu dan



suaranya satu, dan (3) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu?

Padahal menurut Pasal 77 ayat (2) UU Rusun dan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu hanya berlaku untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Demikian juga menurut Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018, penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu hanya berlaku untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Demikian juga menurut Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu hanya berlaku untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

## **Wewenang Mahkamah Agung;**

3. Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang;
4. Pasal 5 ayat (2) Ketetapan MPR Nomor III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-Undangian:  
"Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang";
5. Pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang Kewenangan Mahkamah Agung:  
"Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh undang-undang";
6. Pasal 20 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut **UU 48/2009**):  
"Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang";  
Pasal 20 ayat (3) UU 48/2009:



“Putusan mengenai tidak sahnya peraturan perundang-undangan sebagai hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat diambil baik berhubungan dengan pemeriksaan pada tingkat kasasi maupun berdasarkan permohonan langsung pada Mahkamah Agung”;

Penjelasan Pasal 20 ayat (2) huruf b UU 48/2009:

“Ketentuan ini mengatur mengenai hak uji Mahkamah Agung terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih rendah dari undang-undang. Hak uji dapat dilakukan baik terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dari peraturan perundang-undangan yang, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi maupun terhadap pembentukan peraturan perundang-undangan”;

7. Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (selanjutnya disebut **UU 5/2004**):

“Mahkamah Agung mempunyai wewenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang”;

Pasal 31 ayat (2) UU 5 /2004:

“Mahkamah Agung menyatakan tidak sah peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang atas alasan, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau pembentukannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku”;

Pasal 31 ayat (3) UU 5/2004:

“Putusan mengenai tidak sahnya peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diambil baik berhubungan dengan pemeriksaan pada tingkat kasasi maupun berdasarkan permohonan langsung pada Mahkamah Agung”;

Pasal 31 ayat (4) UU 5/2004:

“Peraturan perundang-undangan yang dinyatakan tidak sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;



Pasal 31 ayat (5) UU 5/2004:

“Putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak putusan diucapkan”;

8. Pasal 31A ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (selanjutnya disebut **UU 3/2009**):

“Permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang diajukan langsung oleh pemohon atau kuasanya kepada Mahkamah Agung dan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia”;

Pasal 31A ayat (2) UU 3/2009:

“Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia;
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang; atau
- c. badan hukum publik atau badan hukum privat”;

Pasal 31A ayat (3) UU 3/2009:

“Permohonan sekurang-kurangnya harus memuat:

- a. nama dan alamat Pemohon;
- b. uraian mengenai perihal yang menjadi dasar permohonan dan menguraikan dengan jelas bahwa:
  1. materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; dan/atau
  2. pembentukan peraturan perundang-undangan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku; dan
- c. hal-hal yang diminta untuk diputus”;



9. Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (selanjutnya disebut **UU 12/2011**):

“Dalam hal suatu peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang diduga, bertentangan dengan undang-undang, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Agung”;

10. Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil (selanjutnya disebut **Perma 1/2011**):

“Hak Uji Materiil adalah hak Mahkamah Agung untuk menilai materi muatan peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap Peraturan Perundang-undangan tingkat lebih tinggi”;

Pasal 1 angka (3) Perma 1/2011:

“Permohonan Keberatan adalah suatu permohonan yang berisi keberatan terhadap berlakunya suatu peraturan perundang-undangan yang diduga, bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan tingkat lebih tinggi yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk mendapatkan putusan”;

Pasal 1 angka (4) Perma 1/2011:

“Pemohon keberatan adalah kelompok masyarakat atau perorangan yang mengajukan permohonan keberatan kepada Mahkamah Agung atas berlakunya suatu peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah dari undang-undang”;

Pasal 2 ayat (2) Perma 1/2011:

“Pemohon membayar biaya permohonan pada saat mendaftarkan permohonan keberatan yang besarnya akan diatur tersendiri”;

**Kedudukan Hukum;**

11. Pemohon adalah Notaris berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI tanggal 15 November 2018 Nomor AHU-00048.AH.02.03.TAHUN 2018 tentang Perpanjangan Masa Jabatan Notaris, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan wilayah jabatan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;



12. Pemohon selaku Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan bertanggung jawab atas setiap akta autentik yang dibuat oleh Pemohon selaku Notaris, misalnya, akta berita acara rapat dan akta autentik yang dibuat di hadapan Pemohon selaku Notaris, misalnya, akta pernyataan keputusan ... serta bertanggung jawab atas akta autentik tersebut meskipun Pemohon pensiun dari jabatan Notaris: emeritus;

Kewenangan dan tanggung jawab tersebut berdasarkan ketentuan dalam:

- Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut **UU Jabatan Notaris**):

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”;

- Pasal 1 angka 7 UU Jabatan Notaris:

“Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

- Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”;

- Pasal 15 ayat (2) UU Jabatan Notaris:

“Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:



- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat Akta risalah lelang”;
- Pasal 15 ayat (3) UU Jabatan Notaris:
- “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”;
- Pasal 65 UU Jabatan Notaris:
- “Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris”;

Dalam hal ini, Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang:

- (a) diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris;
- (b) dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik dan bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris;



13. Pemohon pernah mengajukan permohonan hak uji materiil melawan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Reg. Nomor 18 P/HUM/2019 dengan amar putusan:

“Menyatakan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon: Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon tersebut tidak dapat diterima; Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah)”;

14. Kembali, untuk dapat memahami riwayat klasifikasi agenda menurut pendekatan nomenklatur harus “merujuk pada”:

- (1) riwayat tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
- (2) riwayat tiga nomenklatur kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995;
- (3) tiga esensi definisi rumah susunsesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun;
- (4) tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018;
- (5) tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018; dan
- (6) tiga nomenklatur kuorum dan hak suara, yakni (a) nomenklatur kuorum dan hak suara kepemilikan rumah susun, (b) nomenklatur kuorum dan hak suara pengelolaan rumah susun, dan (c) nomenklatur kuorum dan hak suara kepentingan penghunian rumah susun dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, yang tetap melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada, yang tertera dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yang diadopsi dari pedoman pembuatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga Perhimpunan yang bersumber dari



Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, yakni Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS:

- a. untuk agenda rapat yang berkaitan dengan nomenklatur satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau kepemilikan rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. untuk agenda rapat yang berkaitan dengan nomenklatur bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama atau pengelolaan rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. untuk agenda rapat yang berkaitan dengan nomenklatur terutama untuk tempat hunian atau kepentingan penghunian rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Ketiga esensi definisi rumah susun dan ketiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya, yakni:

- (1) satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau “kepemilikan rumah susun” menurut esensi pertama dari tiga regulasi yang ada, yakni (a) Pasal 1 angka 1 dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) “bagian pertama” UU Rusun, (b) Pasal 1 angka 2 dihubungkan dengan Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, dan (c) Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dihubungkan dengan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018;
- (2) bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama atau “pengelolaan rumah susun” menurut esensi kedua dari tiga



regulasi yang ada, yakni (a) Pasal 1 angka 1 dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) “bagian kedua” UU Rusun, (b) Pasal 1 angka 2 dihubungkan dengan Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan (c) Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dihubungkan dengan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018; dan

(3) terutama untuk tempat hunian atau “kepentingan penghunian rumah susun” menurut esensi ketiga dari tiga regulasi yang ada, yakni (a) Pasal 1 angka 1 dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, (b) Pasal 1 angka 2 dihubungkan dengan Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, dan (c) Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dihubungkan dengan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018;

tetap melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada, baik sarusun masih di tangannya pelaku pembangunan karena belum terjual, maupun sarusun di tangannya pembeli selaku pemilik sarusun dan di tangannya pelaku pembangunan;

Kalau pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun dan para pembeli selaku pemilik sarusun hadir dalam “rapat pembentukan PPRS” yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, ketiga esensi definisi rumah susun, yakni (1) kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, (2) pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan (3) kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, tetap melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Demikian juga kalau pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun dan para pembeli selaku pemilik sarusun hadir dalam “rapat pembentukan PPPSRS”, ketiga esensi definisi rumah susun, yakni (1) kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, (2) pengelolaan rumah



susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan (3) kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, tetap melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Atau, kalau pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun-cum-anggota dan para pembeli selaku pemilik sarusun-cum-anggota hadir dalam "RUA PPRS tahunan dan luar biasa", ketiga esensi definisi rumah susun, yakni (1) kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, (2) pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan (3) kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, tetap melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Atau, kalau pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun-cum-anggota dan para pembeli selaku pemilik sarusun-cum-anggota hadir dalam "RUA PPPSRS tahunan dan luar biasa", ketiga esensi definisi rumah susun, yakni (1) kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, (2) pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan (3) kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, tetap melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Apa yang terjadi ketika para pembeli sebagai pemilik sarusun yang tak mau memahami tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dan pejabat yang tak mau memahami tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun menghadiri rapat pembentukan PPPSRS, RUA tahunan dan luar biasa?



Dalam pikiran mereka, untuk semua kuorum dan semua hak suara untuk pembahasan dan pengambilan keputusan semua keputusan apapun mengenai rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu. Mereka tak mau tau tentang perbedaan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun sesuai dengan tiga regulasi tersebut di atas. Salah satu buktinya, dualisme dalam PPRS MPR Kemayoran; Bagaimana dari sisi regulator pada tingkat nasional: apakah alasan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat nasional, dalam hal ini Menteri PUPR dapat mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun? Meskipun pejabat bawahan Menteri PUPR memahami tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, tapi mereka juga tak mau tau perbedaan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan perbedaan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun; Buktinya, materi muatan dalam Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu: (a) bertentangan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;



(b) bertentangan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 2 dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan

(c) bertentangan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018,

yang hanya mengakui tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Bagaimana dari sisi regulator pada tingkat provinsi: apakah alasan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat provinsi, dalam hal ini Gubernur Provinsi DKI Jakarta dapat mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun? Meskipun pejabat bawahan Gubernur Provinsi DKI Jakarta memahami tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, tapi mereka juga tak mau tau fakta perbedaan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Buktinya, materi muatan dalam Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf



d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”:

- (a) bertentangan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;
- (b) bertentangan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 2 dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan
- (c) bertentangan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018,

yang hanya mengakui tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk “rapat pembentukan PPPSRS”. Notaris harus memastikan:

- (a) “kuorum” untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) “kuorum” untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (c) “kuorum” untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Demikian juga harus memastikan jumlah:

- (a) “suara setuju” untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;



(b) “suara setuju” untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan

(c) “suara setuju” untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Untuk “RUA PPRS tahunan dan luar biasa”. Notaris harus memastikan:

(a) “kuorum” untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

(b) “kuorum” untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan

(c) “kuorum” untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Demikian juga harus memastikan jumlah:

(a) “suara setuju” untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

(b) “suara setuju” untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan

(c) “suara setuju” untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu beradadihubungkan dengan nomenklatur kuorum dan hak suaranya.

Untuk “RUA PPPSRS tahunan dan luar biasa”. Notaris harus memastikan:

(a) “kuorum” untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;



(b) “kuorum” untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan

(c) “kuorum” untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Demikian juga harus memastikan jumlah:

(a) “suara setuju” untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

(b) “suara setuju” untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan

(c) “suara setuju” untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun itu berada;

Karena dalam definisi rumah susun ada tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, bukan esensi yang melekat pada diri pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun, juga bukan esensi yang melekat pada pembeli sebagai pemilik sarusun, juga bukan esensi yang melekat pada anggota, melainkan esensi yang melekat pada rumah susun, yakni: (1) esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau nomenklatur kepemilikan rumah susun, (2) esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama atau nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (3) esensi terutama untuk tempat hunian atau nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, yang melekat pada definisi rumah susun;

Jadi kalau kita bicara rumah susun atau mengambil keputusan melalui organ Perhimpunan yaitu RUA atas rumah susun, kita harus



memastikan kita bicara esensi yang mana dari tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan harus memastikan kita bicara nomenklatur yang mana dari tiga nomenklatur rumah susun sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun?

Adanya tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- dalam hal pemilik sarusun-*cum*-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- dalam hal pemilik sarusun-*cum*-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- dalam hal pemilik sarusun-*cum*-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

menyebabkan "nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun", di mana setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu, harus dipisahkan dari (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, di mana setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, di mana setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Tapi hak untuk menghadiri RUA dan hak suara dalam RUA (a) berkaitan dengan kepemilikan rumah susun dan (b) berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, di mana setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, tidak



dapat dipecah karena dalam pelaksanaannya dapat menimbulkan perbedaan tafsir, perbedaan menghitung NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan perbedaan menghitung NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP. Setelah rapat selesai muncul sengketa, masalahnya terbawa terus dalam jejak dokumen akta autentiknya;

RUA PPRS Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran (PPRS MPR Kemayoran) dan hubungannya dengan: (a) empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran yang merupakan anggaran dasar dan (b) lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran yang merupakan anggaran dasar;

- PPRS MPR Kemayoran dibentuk berdasarkan akta autentik yang dibuat oleh Notaris, yakni Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;
- Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 mempunyai dua lampiran, yakni (a) Lampiran A yang memuat anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran dan (b) Lampiran B yang memuat anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran;
- Masa jabatan pengurus PPRS menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun tanggal 17 Maret 1992, Penjelasan Pasal 10 huruf h:  
“Masa jabatan pengurus Perhimpunan adalah 4 tahun”;
- Masa jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran adalah untuk jangka waktu tertentu, yakni 3 (tiga) tahun sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihubungkan Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, yang acara rapat pembentukannya berlangsung pada tanggal 5 Januari 2007 dan selesai pada pukul 18.01 WIB maka batas akhir satu periode masa jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran, tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga;

Karena itu, siapapun pengurus PPRS MPR Kemayoran adalah “produk turunan” dari empat elemen pola jabatan yang tertera dalam anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran.

Jadi “linimasa jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran” menurut anggaran dasarnya adalah sebagai berikut:

- periode pertama, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2007 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2010 pukul 18.00 WIB;
- periode kedua, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2010 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2013 pukul 18.00 WIB;
- periode ketiga, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2013 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2016 pukul 18.00 WIB;
- periode keempat, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2016 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2019 pukul 18.00 WIB;
- periode kelima, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2019 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB;
- periode keenam, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2025 pukul 18.00 WIB;
- Karena itu, setiap RUA dengan agenda atau mata acara pemilihan dan pengangkatan pengurus PPRS MPR Kemayoran periode tiga

Halaman 41 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



tahun harus diusahakan dapat berlangsung (i) sebelum tanggal 5 Januari 2010 pukul 18.00 WIB, (ii) sebelum tanggal 5 Januari 2013 pukul 18.00 WIB, (iii) sebelum tanggal 5 Januari 2016 pukul 18.00 WIB, (iv) sebelum tanggal 5 Januari 2019 pukul 18.00 WIB; (v) sebelum tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB; dan (vi) sebelum tanggal 5 Januari 2025 pukul 18.00 WIB;

- Karena batas akhir masa jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran, tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga;

Menjelang akhir periode keempat, pengurus PPRS MPR Kemayoran bermaksud menyelenggarakan RUA yang pelaksanaannya, antara lain dilangsungkan berdasarkan surat undangan tanggal 19 Desember 2018 Nomor 038/PPRS-MPR/XII/2018;

- Singkatnya, dalam proses penyelenggaraan RUA tersebut terdapat:

(a) Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota PPRS Hunian dan Non Hunian Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 (Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11) (Bukti P-6) yang memuat linimasa jabatan dan susunan pengurus PPRS MPR Kemayoran untuk periode masa jabatan 3 (tiga) tahun yang berlaku sejak ditutupnya rapat sampai dengan tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB; dan

(b) Akta Berita Acara Musyawarah Rapat Umum Anggota Luar Biasa Kedua (RUALB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 (Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22) (Bukti P-7) yang belum memenuhi persyaratan kuorum musyawarah RUALB yang kedua untuk penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga maka selanjutnya pengurus PPRS



MPR Kemayoran yang linimasa jabatan dan susunannya tertera dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 akan mengajukan permohonan persetujuan untuk menyelenggarakan musyawarah RUALB ketiga kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta untuk menentukan:

- jumlah kuorum musyawarah RUALB;
- jumlah suara setuju untuk mengambil keputusan musyawarah RUALB;
- undangan musyawarah RUALB, dan
- waktu penyelenggaraan musyawarah RUALB;

Agenda rapat dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 adalah pemilihan dan pengangkatan pengurus PPRS MPR Kemayoran. Agenda ini masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun, karena pengurus adalah produk turunan dari empat elemen pola jabatan pengurus yang merupakan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga di mana untuk menetapkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun.

Agenda rapat dalam dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 adalah penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran. Agenda ini masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun, karena membicarakan dan memutuskan perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun;

Apakah pembuatan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 telah memenuhi lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran?



Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 telah memenuhi lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA;

Ada lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA, yang antara lain harus merujuk pada Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, turunan dari materi muatan dalam Pasal 77 UU Rusun tersebut juga terdapat dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni:

- (1) persyaratan klasifikasi agenda menurut pendekatan nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
  - (a) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (b) Apakah berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
  - (c) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama tempat hunian? Maka yang berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Nomenklatur kuorum dan hak suara dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22, yang hanya berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun:



kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan “sesuai” dengan tiga rujukan:

- (i) Pasal 1 angka 1 bagian pertama anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;
  - (ii) Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018; dan
  - (iii) Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun;
- (2) persyaratan daftar anggota PPRS MPR Kemayoran;  
Daftar anggota dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22, yang hanya berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan “sesuai” dengan Pasal 12 anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran: “ada daftar anggota PPRS MPR Kemayoran” yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;
- (3) persyaratan undangan rapat kepada anggota PPRS MPR Kemayoran;  
Undangan rapat dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22, yang hanya berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan “sesuai” dengan Pasal 12 angka 2 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran: “undangan rapat dan perhitungan jangka waktu undangannya 15 (lima belas) hari” yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan



PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

(4) persyaratan kuorum:

- (a) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) Apakah berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
- (c) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama tempat hunian? Maka yang berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Kuorum dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22, yang hanya berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan “sesuai” dengan empat rujukan:

- (i) di mana khusus untuk perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga menurut Pasal 32 ayat (3) anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran menentukan bahwa: “Jika rapat yang disebut dalam ayat 1 pasal ini tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut ditolak: kuorumnya NPP dan suaranya NPP” yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

Halaman 46 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (ii) Pasal 1 angka 1 bagian pertama anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;
- (iii) Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018; dan
- (iv) Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun.; dan
- (5) persyaratan suara setuju:
  - (a) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (b) Apakah berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
  - (c) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama tempat hunian? Maka yang berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Suara setuju dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22, yang hanya berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan “sesuai” dengan tiga rujukan:

- (i) Pasal 1 angka 1 bagian pertama anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang

Halaman 47 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

(ii) Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018; dan

(iii) Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun;

Dalam hal ini, tugas Notaris dalam membuat akta berita acara rapat atau akta pernyataan keputusan rapat berkaitan dengan RUA PPRS MPR Kemayoran adalah untuk memastikan bahwa (1) masa jabatan pengurus PPRS masih berlaku, misalnya, yang mengundang RUA bukan mantan pengurus PPRS; dan (2) dipenuhinya lima syarat sahnya keputusan rapat atau RUA;

Bisa saja terdapat akta autentik yang dibuat "oleh" Notaris atau yang dibuat "di hadapan" Notaris yang memuat keputusan rapat pembentukan PPPSRS, keputusan RUA, atau keputusan RUA.

Tapi detailnya harus dipastikan:

(a) kalau pengurus masih menjabat jabatannya menurut linimasa jabatan pengurus. Dalam anggaran dasar, "tidak ada pembagian tugas mengundang" antara pengurus dan panitia musyawarah, di mana setiap ada RUA yang mengundang RUA harus panitia musyawarah sehingga setiap ada RUA, dalam RUA tersebut pengurus menjadi tak berwenang mengurus dan mewakili, pengurus mengikuti dinamika rapat secara tak langsung dari luar ruangan rapat. Panitia musyawarah bukan organ Perhimpunan dan panitia musyawarah bukan dibentuk berdasarkan keputusan RUA. Praktek panitia-panita yang demikian itu: proyek, cocok di birokrasi aparatus sipil negara. Tak cocok untuk RUA pada satu apartemen;



(b) kalau yang mengundang rapat ternyata mantan pengurus, kenyataan bahwa undangan rapat dilakukan oleh mantan pengurus harus dimintakan pengesahan dalam rapat melalui musyawarah untuk mufakat atau pemungutan suara sebelum masuk ke agenda rapat yang tertera dalam surat undangan. Kalau disahkan, rapat dapat berlangsung. Sebaliknya, kalau tidak disahkan, rapat tidak dapat berlangsung. Selanjutnya meminta agar rapat memutuskan siapa wakil anggotayang ditunjuk menandatangani surat undangan rapat berikutnya; dan

(c) kalau kelima syarat sahnya keputusan rapat tak dipenuhi, keputusan yang dimuat dalam akta autentik tersebut tidak sah karena itu tidak pernah berlaku, meski terdapat tanda tangan Notaris dalam akta-akta tersebut, meski terdapat cap Notaris, meski bentuknya akta autentik, dan meski terdapat surat pencatatan dan pengesahan dari instansi tertentu. Kemungkinan pejabat pada instansi tersebut juga tak peduli dengan adanya lima syarat sahnya keputusan rapat karena notarisnya juga tak peduli dengan adanya lima syarat sahnya keputusan rapat PPRS atau PPPSRS;

- Linimasa jabatan dan susunan pengurus PPRS MPR Kemayoran periode kelima, adalah kelanjutan dari periode-periode sebelumnya yang berlangsung sejak pembentukannya, yakni tanggal 5 Januari 2007 pukul 18.01 WIB. Linimasa jabatan dan susunan pengurus PPRS MPR Kemayoran periode kelima, berlangsung sejak ditutupnya rapat tanggal 13 Maret 2019 sampai dengan tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB yang terbentuk berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11; Sedangkan tandingannya, linimasa jabatan dan susunan pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran, “yang tiba-



tiba ada sejak tanggal 23 Maret 2019”: RUA kedua sampai dengan tanggal 23 Maret 2022 yang dimaksud dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 12 April 2019 Nomor 43 (Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43)(Bukti P-8) didasarkan pada Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019;

Pengurus PPRS MPR Kemayoran berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 merupakan periode kelima, kelanjutan dari periode-periode sebelumnya dan “lebih dulu terbentuk pada tanggal 13 Maret 2019” daripada pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran yang tiba-tiba ada berdasarkan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 yang “terbentuk pada tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua”;

Masa jabatan pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran, “yang tiba-tiba ada sejak tanggal 23 Maret 2019”: RUA kedua sampai dengan tanggal 23 Maret 2022 yang dimaksud dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43, baru pertama kali terbentuk pada tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua, setelah masa jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran periode kelima, yang berlangsung sejak ditutupnya rapat tanggal 13 Maret 2019 sampai dengan tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB yang dimaksud dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11, terbentuk tanggal 13 Maret 2019;

Hasilnya, sejak tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua terjadi dualisme kepengurusan pada apartemen MPR Kemayoran. Ada yang sah dan ada yang tak sah: karena ada surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019 kepada mantan pengurus PPRS MPR Kemayoran;

Halaman 50 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- Penyelenggaraan RUALB ketiga penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya, menunggu pengurus PPRS MPR Kemayoran mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta sesuai dengan isi Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22;

Kenapa pengurus PPRS MPR Kemayoran berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 “harus mengajukan permohonan untuk menyelenggarakan RUALB ketiga ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta”?

Menurut Pasal 32 anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007:

- “1. Perubahan atas ketentuan dalam anggaran dasar ini termasuk juga merubah nama Perhimpunan dan nama rumah susun termasuk sebagai perubahan adalah penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga-hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan rapat umum yang sengaja diundang dan diselenggara-kan untuk itu oleh pengurus;
2. Rapat umum tersebut harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota dan disetujui oleh sekurang-kurangnya 51% (lima puluh satu persen) dari jumlah anggota yang hadir yang memiliki hak suara “pemilikan-rumah susun”;
3. Jika rapat yang disebut dalam ayat (1) pasal ini tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut ditolak”;

Setelah kemerdekaan Republik Indonesia: Apakah panitera atau pengadilan negeri dapat menolak permohonan izin yang diajukan oleh pengurus PPRS untuk dapat menyelenggarakan RUA ketiga dengan mata acara penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS menjadi anggaran dasar dan anggaran



rumah tangga PPPSRS dan mata acara produk turunannya yakni pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas PPPSRS dengan alasan tidak ada peraturan yang mengaturnya?

- Mengapa ada RUALB PPRS MPR Kemayoran setelah tanggal 13 Maret 2019, yang diselenggarakan oleh orang lain bukan pengurus PPRS MPR Kemayoran berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan notulen-notulennya dibuat di bawah tangan tanggal 2 Maret 2019, tanggal 16 Maret 2019, dan tanggal 23 Maret 2019, yang menghasilkan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 mengenai pengurus dan pengawas dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 mengenai penyesuaian?

Ada oknum yang ingin menggagalkan linimasa jabatan dan susunan pengurus PPRS MPR Kemayoran yang nama-namanya tertera dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11. Surat sakti dari Dinas Perumahan. Dikutip dari Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 premis kedua halaman 11:

“Bahwa: mengingat untuk mengadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS) Kemayoran tersebut, Ketua-mantan Ketua-PPRS tuan KHAIRIL POLOAN, terlebih dahulu telah mendapat persetujuan membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019”;

Pengurus PPRS MPR Kemayoran, periode keempat berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran tanggal 19 Juni 2015 Nomor 21 hingga tanggal 5 Januari 2019 pukul 18.00 WIB adalah sebagai berikut:

Ketua: Khairil Poloan;

Halaman 52 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Wakil Ketua: Adjit Lauhatta;

Sekretaris: Ikhsan;

Bendahara Tjhai Fung Njit (David);

Koordinator Pengawas Pengelolaan: Aman Sitor Situmorang;

Pengawas Pengelolaan: Adri Kusdianto;

Pengawas Pengelolaan: Henfry Sulay, Tini Kartini, dan Djulia.

Dalam riwayatnya, sebelum periode keempat berakhir, pada tanggal 19 Desember 2018, pengurus PPRS MPR Kemayoran periode keempat mengundang anggota PPRS MPR Kemayoran menghadiri RUA pada tanggal 4 Januari 2019 berdasarkan surat undangan tanggal 19 Desember 2018 Nomor 038/PPRS-MPR/XII/2018: undangan pertama untuk menghadiri RUA pertama tanggal 4 Januari 2019, yang menghasilkan Akta Berita Acara tanggal 4 Januari 2019 Nomor 01, penyelenggaraan RUA belum memenuhi NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP karena itu pengurus PPRS MPR Kemayoran wajib mengirimkan undangan kedua untuk menghadiri RUA;

Pada tanggal 4 Januari 2019, pengurus PPRS MPR Kemayoran periode keempat mengundang kembali anggota PPRS MPR Kemayoran menghadiri RUA kedua tanggal 25 Januari 2019 berdasarkan surat undangan tanggal 4 Januari 2019 Nomor 002/PPRS-MPR/I/2019, tapi pelaksanaannya tertunda karena ada yang ingin menggagalkan RUA kedua tanggal 25 Januari 2019 dan RUA kedua baru dapat berlangsung tanggal 13 Maret 2019 bertempat di Balai Warga PPRS MPR Kemayoran, yang menghasilkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11; Tuan Khairil Poloan, yang mendapat persetujuan membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019 adalah salah satu mantan pengurus PPRS MPR Kemayoran periode keempat;



Pengurus PPRS MPR Kemayoran periode kelima, berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 yang berlangsung di Balai Pertemuan PPRS MPR Kemayoran, untuk linimasa jabatan 3 (tiga) tahun adalah sebagai berikut:

Ketua: Ikhsan;

Wakil Ketua: Adry Koesdyanto;

Sekretaris: Tini Kartini;

Wakil Sekretaris: Andar Sitor Situmorang;

Bendahara: Tjhai Fung Njit (David);

Koordinator Pengawas Pengelolaan: Edward Frans;

Pengawas Pengelolaan 1: Adjit Lauhatta;

Pengawas Pengelolaan 2: Djulia;

Pengawas Pengelolaan 3: Henfry Sulay;

Penasehat: Sunarto;

Usaha untuk menggagalkan RUA kedua tanggal 13 Maret 2019 terbukti dari adanya surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta: Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019 yang hasilnya mantan ketua PPRS MPR Kemayoran periode keempat menyelenggarakan rapat pembentukan panitia musyawarah: notulen di bawah tangan tanggal 2 Maret 2019;

Sementara itu, pada tanggal 13 Maret 2019, pengurus PPRS MPR Kemayoran terbentuk berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11, yang proses RUA-nya telah berlangsung sejak tanggal 19 Desember 2018 berdasarkan surat undangan pertama tanggal 19 Desember 2018 Nomor 038/PPRS-MPR/XII/2018 dan surat undangan tanggal 4 Januari 2019 Nomor 002/PPRS-MPR/I/2019;

Panitia musyawarah yang terpilih tanggal 2 Maret 2019 (a) menyelenggarakan RUA pertama, notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun,



kuorumnya satu dan suaranya satu dan (b) menyelenggarakan RUA kedua, notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu; RUA tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua "pemilik sarusun": kuorumnya satu dan suaranya satu, antara lain memilih pengurus dan pengawas untuk linimasa jabatan 3 (tiga) tahun, yang diaktakan berdasarkan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 sebagai berikut:

Pengurus:

Ketua: Tuan Khairil Poloan;

Sekretaris: Nyonya Yenny Rosa;

Bendahara: Nyonya Lelis Tsureya Herniatin;

Bidang Penghunian: Nyonya Lilis;

Bidang Pengelolaan: Tuan Indra Sinar Saputra Maha;

Pengawas:

Ketua: Tuan Ima Syahata;

Sekretaris: Nyonya Puji Astutik;

Anggota: Tuan Supardjan Widjaja; Nyonya Lianny Hendranata;

Tuan Tjun Khian Tjahjadi.

Pengurus PPRS MPR Kemayoran lebih dulu terbentuk tanggal 13 Maret 2019 di Balai Pertemuan PPRS MPR Kemayoran daripada terbentuknya pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran tanggal 23 Maret 2019: selisih sepuluh hari;

Praktis sejak RUA tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua terjadilah dualisme kepengurusan PPRS MPR Kemayoran, yang bersumber dari surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta: Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019. Siapa yang menyebabkan dualisme kepengurusan?

Bila Akta Pernyataan Penyesuaian Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni

Halaman 55 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Resecendes Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 12 April 2019 Nomor 44 (Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44) (Bukti P-9) “dibandingkan” dengan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43, secara materiil Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 adalah akta yang dibuat “oleh” Notaris yang seharusnya dibuat pada tanggal 23 Maret 2019: RUA keduanya mungkin pada saat terakhirnya diubah menjadi akta yang dibuat “di hadapan” Notaris tanggal 12 April 2019;

Terbukti dari pengantar premisnya: Dikutip dari Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 premis kedua halaman 9-10:

“... untuk membuat Berita Acara Rapat ini, yang dengan Berita Acara Rapat ini menyatakan kenyataan yang terjadi pada waktu berlangsungnya Rapat ini sebagai berikut: ....”

Yang membuat Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43, patut diduga semula bermaksud membuat akta yang dibuat “oleh” Notaris tanggal 23 Maret 2019: RUA keduanya tidak memenuhi lima syarat sahnya keputusan RUALB PPRS MPR Kemayoran yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUALB, diubah bentuknya menjadi akta yang dibuat “di hadapan” Notaris tanggal 12 April 2019 untuk maksud mengalihkan beban pembuktian dari Notaris yang membuat akta tersebut menjadi beban pembuktian para penghadap. Sebab kalau akta itu dibuat oleh Notaris maka beban pembuktiannya ada pada Notaris;

Dikutip dari Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 komparasi halaman 4-6:

“Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak bersama-sama selaku seluruh pengurus dan pengawas-sudah ada susunan pengurus yang lain yang lebih dulu ada sejak tanggal 13 Maret 2019-Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Halaman 56 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran, Perhimpunan yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Jakarta Pusat, yang pembentukannya sebagaimana dibuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni, Pemilihan Susunan Pengurus Perhimpunan Penghuni, Dan Pengesahan Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran, yang dibuat oleh P. Sutrisno A. Tampubolon, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Jakarta Pusat tertanggal 5 Januari 2007 Nomor 04, yang mana Akta Pembentukan dan Anggaran Dasarnya tersebut telah disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya Nomor 810 Tahun 2007 tertanggal 8 Juni 2007 (untuk selanjutnya disebut Perhimpunan);

Para penghadap bertindak dalam kapasitasnya sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 2 Maret 2019 telah diadakan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah Perhimpunan, sebagaimana ternyata dari Berita Acara Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah Perhimpunan yang dibuat di bawah tangan tertanggal 2 Maret 2019 (untuk selanjutnya disebut Rapat Pembentukan Panmus Perhimpunan), kemudian pada tanggal 16 Maret 2019 dan tanggal 23 Maret 2019, telah diadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan sebagaimana ternyata dalam notulen berita acara rapatnya yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini-karena dibuat di bawah tangan, seharusnya asli notulen rapat tanggal 2 Maret 2019 dan tanggal 16 Maret 2019 dilekatkan pada minuta nomor 43 (untuk selanjutnya disebut Notulen Rapat)";



Dikutip dari Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 bagian penutup halaman 30-31:

“Apabila dikemudian hari ternyata terjadi perselisihan dan/atau sengketa dan/atau pelaporan mengenai akta ini, serta antara dan/atau oleh para penghadap maupun pihak lain dari segala sesuatu yang berhubungan dengan akta ini dan/atau tindak lanjut dengan akta ini maka membebaskan Notaris selaku Pejabat Umum maupun pejabat terkait dan saksi-saksi baik secara formal maupun non formal dari segala tuntutan dan/atau gugatan hukum dan/atau laporan, baik perdata, tata usaha negara, maupun pidana, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada tuntutan yang dilakukan melalui kuasanya atau pengacara;

Apabila ternyata para penghadap lalai dan tidak memenuhi maksud tersebut di atas dan tetap melakukan penuntutan dan/atau pelaporan terhadap Notaris dan/atau pejabat yang terkait, maka dengan akta ini para penghadap telah memberi kuasa kepada Notaris dan/atau pejabat yang terkait dan saksi-saksi, untuk dan atas nama para penghadap melakukan pencabutan terhadap tuntutan dan/atau gugatan dan/atau laporan tersebut di atas pada instansi yang berwenang maupun kuasanya atau pengacara, tidak ada yang dikecualikan”;

Mengapa pernyataan tersebut ada? Apakah Notaris ragu? Meskipun terdapat pernyataan tersebut di atas, Notaris tetap bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya sesuai dengan Pasal 65 UU Jabatan Notaris;

Dikutip dari Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 komparisi halaman 2-3:

“Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak bersama-sama selaku Ketua dan Sekretaris-sudah ada Ketua dan Sekretaris yang lain yang lebih dulu ada sejak tanggal 13 Maret 2019-Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran,

Halaman 58 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Perhimpunan yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Jakarta Pusat, yang pembentukannya sebagaimana dibuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni, Pemilihan Susunan Pengurus Perhimpunan Penghuni, Dan Pengesahan Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran, yang dibuat oleh P. Sutrisno A. Tampubolon, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Jakarta Pusat tertanggal 5 Januari 2007 Nomor 04, yang mana Akta Pembentukan dan Anggaran Dasarnya tersebut telah disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya Nomor 810 Tahun 2007 tertanggal 8 Juni 2007 (untuk selanjutnya disebut **Perhimpunan**);

Menurut keterangannya dalam hal ini para penghadap bertindak berdasarkan jabatannya masing-masing seperti tersebut dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran menerangkan dengan ini menyatakan bahwa pada tanggal 23 Maret 2019 telah diadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan, sebagaimana ternyata notulennya yang fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini-karena dibuat di bawah tangan, seharusnya asli notulen rapat tanggal 23 Maret 2019 dilekatkan pada minuta nomor 44-(untuk selanjutnya disebut Notulen Rapat) ....”

Dikutip dari Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 bagian penutup halaman 62-63:

“Apabila dikemudian hari ternyata terjadi perselisihan dan/atau sengketa dan/atau pelaporan mengenai akta ini, serta antara dan/atau oleh para penghadap maupun pihak lain dari segala sesuatu yang berhubungan dengan akta ini dan/atau tindak lanjut



dengan akta ini maka membebaskan Notaris selaku Pejabat Umum maupun pejabat terkait dan saksi-saksi baik secara formal maupun non formal dari segala tuntutan dan/atau gugatan hukum dan/atau laporan, baik perdata, tata usaha negara, maupun pidana, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada tuntutan yang dilakukan melalui kuasanya atau pengacara;

Apabila ternyata para penghadap lalai dan tidak memenuhi maksud tersebut di atas dan tetap melakukan penuntutan dan/atau pelaporan terhadap Notaris dan/atau pejabat yang terkait, maka dengan akta ini para penghadap telah memberi kuasa kepada Notaris dan/atau pejabat yang terkait dan saksi-saksi, untuk dan atas nama para penghadap melakukan pencabutan terhadap tuntutan dan/atau gugatan dan/atau laporan tersebut di atas pada instansi yang berwenang maupun kuasanya atau pengacara, tidak ada yang dikecualikan”;

Mengapa pernyataan tersebut ada? Apakah Notaris ragu? Meskipun terdapat pernyataan tersebut di atas, Notaris tetap bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya sesuai dengan Pasal 65 UU Jabatan Notaris;

Bagaimana dengan dualisme anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, yakni Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44?

Kejadiannya, sementara itu, untuk RUA pertama penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, panitia musyawarah RUA PPRS MPR Kemayoran mengirimkan undangan pertama kepada anggota untuk menghadiri RUA berdasarkan surat undangan tanggal 11 Maret 2019 Nomor 004/Panmus-MPR/III/2019: undangan pertama untuk menghadiri RUA, yang RUA-nya berlangsung pada tanggal 14 Maret 2019, penyelenggaraan RUA belum memenuhi NPP:

Halaman 60 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



kuorumnya NPP dan suaranya NPP, yang menghasilkan Akta Berita Acara tanggal 14 Maret 2019 Nomor 14 sehingga dilanjutkan dengan mengirimkan undangan kedua;

Selanjutnya, untuk RUA kedua penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, panitia musyawarah RUA PPRS MPR Kemayoran mengirimkan undangan kedua kepada anggota untuk menghadiri RUA berdasarkan surat undangan tanggal 18 Maret 2019 Nomor 015/Panmus-MPR/III/2019: undangan kedua untuk menghadiri RUA, yang RUA-nya berlangsung pada tanggal 26 Maret 2019, penyelenggaraan RUA belum memenuhi NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, yang menghasilkan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 sehingga perlu dilanjutkan dengan mengajukan permohonan penyelenggaraan RUA ketiga berdasarkan persetujuan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta;

- Notulen di bawah tangan tanggal 2 Maret 2019: pembentukan panitia musyawarah, notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, dan notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, yang ketiganya diaktakan di hadapan Notaris, yakni Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 yang memuat pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran dengan masa jabatan 3 (tiga) tahun sejak tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua sampai dengan tanggal 23 Maret 2022 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 yang memuat anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS MPR Kemayoran, tak memenuhi lima syarat sahnya keputusan rapat



yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran;

Agenda rapat dalam notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 adalah sebagai berikut:

- i. pemilihan pimpinan musyawarah rapat umum anggota luar biasa;
- ii. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
- iii. pengesahan penyesuaian struktur organisasi badan hukum PPPSRS;
- iv. pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang sesuai acuan Pergub 132 Tahun 2018;
- v. pengesahan tata tertib acara musyawarah;
- vi. laporan pertanggungjawaban pengurus PPRS 2016-2019;
- vii. pemilihan kepengurusan PPPSRS 2019-2022;
- viii. pengesahan visi misi calon pengurus dan pengawas;
- ix. pengesahan program kerja calon pengurus;
- x. pemilihan pengurusan PPPSRS 2019-2022;
- xi. penandatanganan pakta integritas pengurus dan pengawas”;

Dalam membahas sesuatu masalah berkaitan dengan rumah susun dalam RUA, kesebelas agenda tersebut di atas harus diklasifikasikan dalam tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, pertama, agenda yang mana yang masuk wewenang organ Perhimpunan: RUA PPRS MPR Kemayoran



dan kedua, dari agenda yang masuk wewenang organ Perhimpunan: RUA PPRS MPR Kemayoran:

- (a) mana agenda yang masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun menurut Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018 sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) mana agenda yang masuk dalam nomenklatur pengelolaan rumah susun menurut Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018 sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (c) mana agenda yang masuk dalam nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun menurut Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018 sesuai dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun: kuorumnya satu dan suaranya satu?

Dari ketentuan Pergub 132/2018 sendiri, agenda yang masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun, agenda yang masuk dalam nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan agenda yang masuk dalam nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, tidak seluruhnya kuorumnya satu dan suaranya satu, seperti maunya Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta;

Menurut Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, kesebelas agenda tersebut tidak dapat disederhanakan menjadi kuorumnyasatu dan suaranya satu;

Sebab kesebelas agenda tersebut harus dipilah: apakah ada yang masuk dalam nomenklatur kepentingan penghunian



rumah susun: satu kuorum dan satu suara, apakah ada yang masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan apakah ada yang masuk dalam nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Apakah pembuatan notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 telah memenuhi lima syarat sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran? Jawabannya: Tidak memenuhi syarat sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran;

Yang fatal bagi pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran berdasarkan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43, pertama, pengurus PPRS MPR Kemayoran yang disebut-sebut dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 adalah pengurus PPRS MPR Kemayoran "periode keempat" di mana Khairil Poloan sendiri salah satu pengurus PPRS MPR Kemayoran berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran tanggal 19 Juni 2015 Nomor 21. Sedangkan pengurus PPRS MPR Kemayoran periode kelima tanpa Khairil Poloan adalah kelanjutan dari periode-periode sebelumnya, yakni periode keempat dan telah sepuluh hari lebih dulu terbentuk pada tanggal 13 Maret 2019 berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 daripada tandingannya, yakni pengurus dan pengawas



PPPSRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam notulen di bawah tangan yang tiba-tiba ada sejak tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43;

Kedua, keputusan RUAYang notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, tidak memenuhi lima syarat sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran;

Ada lima syarat sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran, yang antara lain harus merujuk pada Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, turunan dari materi muatan dalam Pasal 77 UU Rusun tersebut juga terdapat dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni:

- (1) persyaratan klasifikasi agenda menurut pendekatan nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
  - (a) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;



- (b) Apakah berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
- (c) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian? Maka yang berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Tiga nomenklatur kuorum dan hak suara dalam notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, yang berkaitan dengan sebelas agenda RUA pertama tanggal 16 Maret 2019 dan RUA kedua tanggal 23 Maret 2019 harus lebih dulu diklasifikasikan nomenklaturnya, yakni (a) untuk agenda kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk agenda pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk agenda kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu dan "tidak sesuai" dengan tiga rujukan:

- (i) Pasal 14 angka 1 bagian pertama, Pasal 14 angka 1 bagian kedua, dan Pasal 14 angka 2 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang

Halaman 66 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

(ii) Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018; dan

(iii) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Setiap pembuatan akta pembentukan PPPSRS, akta RUA tahunan, dan akta RUA luar biasa menurut Permen PUPR 23/2018, menurut Pergub 132/2018, dan menurut Pergub 133/2019 yang diikuti dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 didasarkan pada: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satuseseperti yang berlaku untuk RUA yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Apa yang tertulis dalam Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007?

Pasal 14 angka 1 anggaran rumah tangga:

“Dalam hal Perhimpunan memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsinal”;

Pasal 14 angka 2 anggaran rumah tangga:

“Dalam hal Perhimpunan memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara”;

(2) persyaratan daftar anggota PPRS MPR Kemayoran;

Halaman 67 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



Daftar anggota dalam notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, yang berkaitan dengan sebelas agenda RUA pertama tanggal 16 Maret 2019 dan RUA kedua tanggal 23 Maret 2019 harus lebih dulu diklasifikasikan nomenklturnya, yakni (a) untuk agenda kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk agenda pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk agenda kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu dan “tidak sesuai” dengan Pasal 12 anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran: “tidak ada daftar anggota PPRS MPR Kemayoran” yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

Setiap pembuatan akta pembentukan PPPSRS, akta RUA tahunan, dan akta RUA luar biasa menurut Permen PUPR 23/2018, menurut Pergub 132/2018, dan menurut Pergub 133/2019 yang diikuti dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 didasarkan pada: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satuseseperti yang berlaku untuk RUA yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Apa yang tertulis dalam Pasal 12 anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari



2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007?

Pasal 12 angka 1 anggaran dasar:

“Pengurus akan menentukan dan menyusun daftar para anggota dari waktu ke waktu, sesuai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga”;

Pasal 12 angka 2 anggaran dasar:

“Daftar anggota adalah daftar yang memuat nama para penanggung jawab satuan rumah susun, berikut keterangan-keterangan yang diperlukan”;

- (3) persyaratan undangan rapat kepada anggota PPRS MPR Kemayoran;

Undangan rapat dalam notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, yang berkaitan dengan sebelas agenda RUA pertama tanggal 16 Maret 2019 dan RUA kedua tanggal 23 Maret 2019 harus lebih dulu diklasifikasikan nomenklaturanya, yakni (a) untuk agenda kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk agenda pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk agenda kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu dan “tidak sesuai” dengan Pasal 12 angka 2 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran: “undangan rapat dan perhitungan jangka waktu undangannya 15 (lima belas) hari” yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;



Setiap pembuatan akta pembentukan PPPSRS, akta RUA tahunan, dan akta RUA luar biasa menurut Permen PUPR 23/2018, menurut Pergub 132/2018, dan menurut Pergub 133/2019 yang diikuti dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 didasarkan pada: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satus seperti yang berlaku untuk RUA yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun:

Dikutip dari Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 premis kedua halaman 11:

“Bahwa: mengingat untuk mengadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS) Kemayoran tersebut, Ketua-mantan Ketua-PPRS tuan KHAIRIL POLOAN, terlebih dahulu telah mendapat persetujuan membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019”;

Apa yang tertulis dalam Pasal 12 angka 2 dan Pasal 15 angka 2 anggaran rumah tangga dihubungkan dengan Pasal 28 angka 2, Pasal 32 angka 1, Pasal 32 angka 2, dan Pasal 32 angka 3 anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran, yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007?

Pasal 12 angka 2 anggaran rumah tangga:

“Undangan untuk Rapat Umum harus disampaikan secara tertulis, ditandatangani oleh yang mengundang rapat tersebut, dan disampaikan kepada para anggota dalam



waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari sebelum rapat tersebut diadakan”;

Pasal 15 angka 2 anggaran rumah tangga:

“Apabila telah dua kali diundang secara sah dan patut, namun yang hadir tidak memenuhi 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah”;

Pasal 28 angka 2 anggaran dasar:

“Apabila telah dua kali diundang secara sah dan patut, namun yang hadir tidak memenuhi 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah.”

Pasal 32 angka 1 anggaran dasar:

“Perubahan atas ketentuan dalam anggaran dasar ini termasuk juga merubah nama Perhimpunan dan nama rumah susun hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum yang sengaja diundang dan diselenggarakan untuk itu oleh pengurus”;

Pasal 32 angka 2 anggaran dasar:

“Rapat umum tersebut harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota dan disetujui oleh sekurang-kurangnya 51% (lima puluh satu persen) dari jumlah anggota yang hadir yang memiliki hak suara pemilihan”: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Pasal 32 angka 3 anggaran dasar:

“Jika rapat yang disebut dalam ayat (1) pasal ini tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut ditolak.”: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

(4) persyaratan kuorum:

(a) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah?



Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

- (b) Apakah berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
- (c) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian? Maka yang berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Kuorum dalam notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, yang berkaitan dengan sebelas agenda RUA pertama tanggal 16 Maret 2019 dan RUA kedua tanggal 23 Maret 2019 harus lebih dulu diklasifikasikan nomenklaturnya, yakni (a) untuk agenda kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk agenda pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk agenda kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu dan “tidak sesuai” dengan tiga rujukan:

- (i) Pasal 14 angka 1 bagian pertama, Pasal 14 angka 1 bagian kedua, dan Pasal 14 angka 2 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

Halaman 72 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ii) Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018; dan

(iii) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Setiap pembuatan akta pembentukan PPPSRS, akta RUA tahunan, dan akta RUA luar biasa menurut Permen PUPR 23/2018, menurut Pergub 132/2018, dan menurut Pergub 133/2019 yang diikuti dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 didasarkan pada Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satuseseperti yang berlaku untuk RUA yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun; dan

Apa yang tertulis dalam Pasal 16 angka 1 mengenai agenda atau mata acara produk turunan dari Pasal 14 angka 2 anggaran rumah tangga mengenai kepentingan penghunian rumah susun, Pasal 16 angka 2 mengenai agenda atau mata acara produk turunan dari Pasal 14 angka 1 bagian kedua anggaran rumah tangga mengenai pengelolaan rumah susun, dan Pasal 16 angka 3 produk turunan dari Pasal 14 angka 1 bagian pertama anggaran rumah tangga mengenai kepemilikan rumah susun, Pasal 28 angka 1, dan Pasal 32 angka 2 bagian pertama anggaran dasar dan Pasal 15 angka 1 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007?

Pasal 16 angka 1 anggaran dasar:

Halaman 73 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

### 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)



“Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara”;

Pasal 16 angka 2 anggaran dasar:

“Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial dan yang menyangkut asuransi kebakaran atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan perhitungan NPP yang dimiliki anggota”;

Pasal 16 angka 3 anggaran dasar:

“Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni, pemilihan pengurus, perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan perhitungan NPP yang dimiliki anggota”;

Pasal 28 angka 1 anggaran dasar:

“Rapat Umum adalah sah apabila diharidi sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota, kecuali jika ditentukan lain dalam anggaran dasar”;

Pasal 32 angka 2 bagian pertama anggaran dasar:

“Rapat Umum tersebut harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota dan disetujui oleh sekurang-kurangnya 51% (lima puluh satu persen) dari jumlah anggota yang hadir yang memiliki



hak suara pemilihan”: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Pasal 15 angka 1 anggaran rumah tangga:

“Rapat Umum adalah sah apabila dihadiri sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota, kecuali jika ditentukan lain dalam anggaran dasar”;

(5) persyaratan suara setuju:

- (a) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) Apakah berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Maka yang berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
- (c) Apakah berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian? Maka yang berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Suara setuju dalam notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, yang berkaitan dengan sebelas agenda RUA pertama tanggal 16 Maret 2019 dan RUA kedua tanggal 23 Maret 2019 harus lebih dulu diklasifikasikan nomenklturnya, yakni (a) untuk agenda kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk agenda pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk agenda kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu



dan suaranya satu dan “tidak sesuai” dengan empat rujukan:

- (i) di mana khusus untuk perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga menurut Pasal 32 ayat (3) anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran menentukan bahwa: “Jika rapat yang disebut dalam ayat 1 pasal ini tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut ditolak: kuorumnya NPP dan suaranya NPP” yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;
- (ii) Pasal 14 angka 1 bagian pertama, Pasal 14 angka 1 bagian kedua, dan Pasal 14 angka 2 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;
- (iii) Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018; dan
- (iv) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Setiap pembuatan akta pembentukan PPPSRS, akta RUA tahunan, dan akta RUA luar biasa menurut Permen PUPR 23/2018, menurut Pergub 132/2018, dan menurut Pergub 133/2019 yang diikuti dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 didasarkan pada Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu seperti yang berlaku untuk RUA yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Halaman 76 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Apa yang tertulis dalam Pasal 14 angka 1 bagian pertama anggaran rumah tangga mengenai kepemilikan rumah susun dihubungkan dengan Pasal 16 angka 3 anggaran dasar mengenai contoh nomenklatur kepemilikan rumah susun, misalnya, perubahan-penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, pemilihan pengurus PPRS MPR Kemayoran, Pasal 14 angka 1 bagian kedua anggaran rumah tangga mengenai pengelolaan rumah susun dihubungkan dengan Pasal 16 angka 2 anggaran dasar mengenai contoh nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan Pasal 14 angka 2 anggaran rumah tangga mengenai kepentingan penghunian rumah susun dihubungkan dengan Pasal 16 angka 1 anggaran dasar mengenai contoh nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, Pasal 28 angka 2, Pasal 29, dan Pasal 32 angka 2 bagian kedua anggaran dasar, dan Pasal 15 angka 3 anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, yang dimuat dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007?

Pasal 16 angka 1 anggaran dasar:

“Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara”;

Pasal 16 angka 2 anggaran dasar:

“Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial dan yang menyangkut asuransi kebakaran



atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan perhitungan NPP yang dimiliki anggota”;

Pasal 16 angka 3 anggaran dasar:

“Hak suara pemilikan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni, pemilihan pengurus, perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan perhitungan NPP yang dimiliki anggota”;

Pasal 28 angka 2 anggaran dasar:

“Apabila telah dua kali diundang secara sah dan patut, namun yang hadir tidak memenuhi 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota, maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah”;

Pasal 29 anggaran dasar:

“Pengambilan keputusan Rapat Umum dilakukan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Apabila dengan cara tersebut tidak tercapai keputusan, maka keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak”;

Pasal 32 angka 2 bagian kedua anggaran dasar:

“Rapat Umum tersebut harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah anggota dan disetujui oleh sekurang-kurangnya 51% (lima puluh satu persen) dari jumlah anggota yang hadir yang memiliki hak suara pemilikan”: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Pasal 14 angka 1 bagian pertama anggaran rumah tangga:

“Dalam hal Perhimpunan memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik yang sah atas satuan



rumah susun mempunyai hak suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP);

Pasal 14 angka 1 bagian kedua anggaran rumah tangga:

“Dalam hal Perhimpunan memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilihan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik yang sah atas satuan rumah susun mempunyai hak suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP);

Pasal 14 angka 2 anggaran rumah tangga:

“Dalam hal Perhimpunan memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara”;

Pasal 15 angka 3 anggaran rumah tangga:

“Pengambilan keputusan Rapat Umum dilakukan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Apabila dengan cara tersebut tidak tercapai keputusan, maka keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak”;

- Penyelenggaraan RUA yang menghasilkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 menggunakan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dari anggota PPRS MPR Kemayoran dan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dari anggota PPRS MPR Kemayoran sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang tertera dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;
- Materi muatan dalam notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dan materi muatan dalam notulen di bawah

Halaman 79 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, antara lain mengenai pengurus yang di-akta autentik-kan sebagai materi muatan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan mengenai penyesuaian yang diakta autentikkan sebagai materi muatan dalam Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, tidak memenuhi ketentuan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dari anggota PPRS MPR Kemayoran sesuai dengan Pasal 16 angka 1 dan angka 2, Pasal 28 ayat (1) anggaran dasar dan Pasal 15 ayat (1) anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran dan tidak memenuhi ketentuan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dari anggota PPRS MPR Kemayoran sesuai dengan Pasal 16 angka 1 dan angka 2, Pasal 28 ayat (2), Pasal 29 anggaran dasar dan Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, yang tertera dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

Faktanya, kuorum dan suara setuju dalam rapat tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dan kuorum dan suara setuju dalam rapat tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua yang diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 menggunakan kuorumnya satu dan suaranya satu yang dapat dilihat pada isi Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43:

- (a) baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, maupun untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berdasarkan Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu,



(b) baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, maupun untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berdasarkan Pasal 28 ayat (7) dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu;

- Sebelum notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019 ada dan sebelum notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua ada, dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, telah ada pengurus PPRS MPR Kemayoran berdasarkan Akta Berita Acara Rapat tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dengan pendekatan nomenklatur yang memuat linimasa jabatan dan susunan pengurus PPRS MPR Kemayoran sebagai berikut:

Ketua: Ikhsan;

Wakil Ketua: Adry Koesdyanto;

Sekretaris: Tini Kartini;

Wakil Sekretaris: Andar Sitor Situmorang;

Bendahara: Tjhai Fung Njit (David);

Koordinator Pengawas Pengelolaan: Edward Frans;

Pengawas Pengelolaan 1: Adjit Lauhatta;

Pengawas Pengelolaan 2: Djulia;

Pengawas Pengelolaan 3: Henfry Sulay;

Penasehat: Sunarto;

- Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang tertera dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 masih berlaku pada saat berlangsungnya rapat tanggal 13 Maret 2019, masih berlaku pada saat berlangsungnya rapat tanggal 26 Maret 2019, masih berlaku pada saat pembuatan akta tanggal 12 April 2019, dan masih berlaku sampai dengan saat ini;



Jadi yang menjadi acuan dalam setiap penyelenggaraan RUA PPRS MPR Kemayoran masih harus merujuk pada anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang tertera dalam (a) Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, (b) norma yang tertera dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, (c) turunan dari norma dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun yang tertera dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, dan (d) turunan dari norma dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun yang tertera dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018;

Karena PPRS MPR Kemayoran telah terbentuk sejak tanggal 5 Januari 2007 pukul 18.01 WIB maka sejak saat itu pemilik sarusun pada apartemen MPR Kemayoran telah bertransformasi menjadi anggota PPRS MPR Kemayoran serta kuorum dan hak suara pemilik sarusun pada apartemen MPR Kemayoran telah bertransformasi menjadi kuorum dan hak suara anggota PPRS MPR Kemayoran yang diatur dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 sehingga semua keputusan pengurus PPRS MPR Kemayoran dan semua keputusan RUA PPRS MPR Kemayoran harus berdasarkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga: Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

- Dalam perjalanan waktu, Pengurus PPRS MPR Kemayoran periode kelima yang dimaksud dalam Akta Berita Acara Rapat tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 mengadukan Pemohon selaku Notaris atas pelanggaran kode etik dan/atau sumpah jabatan notaris serta Pasal 65 UU Jabatan Notaris ke Ketua Majelis



Pengawas Notaris Provinsi DKI Jakarta tanggal 30 September 2019 Nomor 068/PPRS-MPR/IX/2019. (Bukti P-10);

- Hasil pemeriksaan terbit pada tanggal 20 November 2019 Nomor 14/MPDN.JAKPUS/BAP/XII/2019 (Bukti P-11);
- Hasilnya dalam kasus PPRS MPR Kemayoran, ada dua macam kuorum dalam RUA PPRS MPR Kemayoran yang berbeda, yakni:
  - (a) untuk pembuatan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret Nomor 11 didasarkan pada NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
  - (b) untuk pembuatan materi muatan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan materi muatan dalam Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 “merujuk pada” notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dan notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu didasarkan pada kuorumnya satu dan suaranya satu;
- Hasilnya dalam kasus PPRS MPR Kemayoran, ada dua macam suara setuju dalam dua RUA PPRS MPR Kemayoran yang berbeda, yakni:
  - (a) untuk pembuatan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret Nomor 11 didasarkan pada NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
  - (b) untuk pembuatan materi muatan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan materi muatan dalam Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 “merujuk pada” notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya

Halaman 83 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



satu dan suaranya satu dan notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

- Hasilnya dalam kasus PPRS MPR Kemayoran, ada dua macam anggaran dasar dan dua macam anggaran rumah tangga Apartemen MPR Kemayoran, yakni sebagaimana dimuat dalam:

(a) Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007; dan

(b) Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44;

- Berbagai dualisme tersebut dapat terjadi bersumber dari adanya surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang dipegang oleh Ketua-mantan Ketua PPRS Tuan Khairil Poloan, yang terlebih dahulu telah mendapat persetujuan membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019, setelah tuan KHAIRIL POLOAN menjadi mantan pengurus PPRS MPR Kemayoran sejak tanggal 5 Januari 2019 pukul 18.01 WIB: Siapa pejabat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang memberikan surat sakti pada masa itu? Apakah wewenangnya berada di atas anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS? Apakah wewenangnya berada di atas ketentuan dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun? Apakah wewenangnya berada di atas ketentuan dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018? Apakah wewenangnya di atas ketentuan dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018? Apakah pengurus PPRS cukup diatur dengan selembat surat sakti?



- Hasilnya dalam kasus PPRS MPR Kemayoran, ada dua macam pengurus PPRS MPR Kemayoran, yakni sebagaimana dimuat dalam:
  - (a) Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11; dan
  - (b) Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43;
- Pengurus PPRS MPR Kemayoran yang ketuanya Ikhsan, wakil ketuanya Adry Koesdyanto, sekretarisnya Tini Kartini, wakil sekretarisnya Andar Sitor Situmorang, bendaharanya Tjhai Fung Njit (David) berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11, lebih dulu ada pada tanggal 13 Maret 2019 daripada pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran yang ketuanya Khairil Pololan, sekretarisnya Nyonya Yenny Rosa, Bendahara: Nyonya Lelis Tsuroya Herniatin berdasarkan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 yang notulennya ada pada tanggal 23 Maret 2019;
- Dari rangkaian kejadian tersebut, Pemohon selaku Notaris dirugikan, yang membuat akta autentik, yakni Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22, yang mendasarkan pembuatan akta-akta tersebut merujuk pada (a) Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, (b) Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, (c) Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan (d) Pasal 50 ayat (6) Pergub 132/2018;

Pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik untuk pengelolaan rumah susun, maupun untuk kepentingan penghunian rumah susun, yang dimuat dalam Permen PUPR 23/2018, Pergub 132/2018, dan Pergub 133/2019 yang diikuti dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan



Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 menimbulkan ketidakpastian hukum, padahal Permen PUPR 23/2018: Pasal 21 dan Pasal 22, dan Pergub 132/2018: Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6), juga mengenal pendekatan nomenklatur tapi dalam praktek tak dilaksanakan: hanya pajangan;

- Hasil lainnya, terdapat perkara perdata tanggal 10 Juni 2019 Nomor 325/PDT.G/2019/PN JKT PUSAT mengenai dualisme tersebut di atas hasil dari adanya surat sakti Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019;
- Selain itu, hasil lainnya terdapat perkara PTUN tanggal 13 November 2019 Nomor 123/G/2019/PTUN.JKT mengenai dualisme tersebut di atas hasil dari adanya surat sakti Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019;

Kalau mau jadi pengurus, siapkan diri melayani anggota jauh tahun sebelum hari pemilihan dan tunggu saatnya pada pemilihan yang akan datang. Jangan pakai-pakai surat sakti;

15. Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik. Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat perlu mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum;

Hal-hal itu, tertulis dalam pertimbangan huruf a, pertimbangan huruf b, dan pertimbangan huruf c dari UU Jabatan Notaris;

Pertimbangan huruf a UU Jabatan Notaris:

“bahwa Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara”;



Pertimbangan huruf b UU Jabatan Notaris:

“bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang”;

Pertimbangan huruf c UU Jabatan Notaris:

“bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat perlu mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum”;

16. Berikut beberapa contoh dualisme materi muatan peraturan berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS di Provinsi DKI Jakarta yang menimbulkan ketidakpastian hukum yang bersumber dari Permen PUPR 23/2018, Pergub 132/2018, dan Pergub 133/2019:

- Mengenai perubahan anggaran dasar, anggaran rumah tangga, termasuk penyesuaian anggaran dasar-anggaran rumah tangga PPRS menjadi anggaran dasar, anggaran rumah tangga PPPSRS. Mana yang benar?

Menurut Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka XIII angka 2:

“Perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang dilakukan di dalam rapat umum tahunan maupun rapat umum luar biasa dinyatakan sah apabila didukung minimal 2/3 (dua pertiga) dari total hak suara “pemilik-sarusun: kuorumnya satu dan suaranya satu” yang dinyatakan sah”;

Menurut Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 31 ayat (2):

“Keputusan tentang perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang dilakukan di dalam rapat umum tahunan maupun rapat umum luar biasa dinyatakan sah apabila didukung minimal 2/3 (dua pertiga) dari total hak suara “kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP yang dinyatakan sah”;

- Dua aturan yang berbeda tersebut di atas saling melengkapi dalam membuat kegaduhan rapat dan berpanjangan-panjang. Yang satu bilang



menurut peraturan menteri .... Yang lain bilang menurut peraturan gubernur .... Keduanya sama-sama ngotot. Tak sadar aturan itu mengadu domba;

Tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk setiap pembahasan dan pengambilan keputusan agenda apa saja yang termasuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, dari riwayat rapat pembentukan PPRS dan dalam RUA PPRS, dalam diri pemilik sarusun *cum* anggota melekat (i) hak untuk menghadiri rapat anggota dan (ii) hak untuk mengeluarkan suara anggota, dengan memperhatikan lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun;

Untuk setiap pembahasan dan pengambilan keputusan agenda apa saja yang termasuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, dari riwayat rapat pembentukan PPRS dan dalam RUA PPRS, dalam diri pemilik sarusun *cum* anggota melekat (i) hak untuk menghadiri rapat anggota dan (ii) hak untuk mengeluarkan suara anggota, dengan memperhatikan lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun;

Untuk setiap pembahasan dan pengambilan keputusan agenda apa saja yang termasuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, dari riwayat rapat pembentukan PPRS dan dalam RUA PPRS, dalam diri pemilik sarusun *cum* anggota melekat (i) hak untuk menghadiri rapat anggota dan (ii) hak untuk mengeluarkan suara anggota, dengan memperhatikan lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

- Permen PUPR 23/2018 yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta:



Pasal 20 ayat (2):

“Pemilik sarusun “dapat” memberikan surat kuasa kepada penghuni sarusun untuk menghadiri rapat PPPSRS”;

Pasal 20 ayat (3):

“Surat kuasa dari pemilik kepada penghuni dapat diberikan “terbatas” pada hal penghunian”;

Pasal 22 ayat (2):

“Hak suara untuk hal kepemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b dan huruf d, anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP”;

Pasal 22 ayat (3):

“Hak suara untuk hal pemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) “dapat” dikuasakan kepada penghuni secara tertulis”;

- Pergub 132/2018 yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta:

Pasal 49 ayat (1):

“Pemilik sarusun “dapat” memberikan kuasa kepada penghuni sarusun untuk menghadiri rapat PPPSRS”;

Pasal 49 ayat (2):

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni, diberikan “terbatas” dalam hal penghunian, penentuan besaran iuran pengelolaan lingkungan, iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan”;

Pasal 49 ayat (3):

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni “tidak dapat” diberikan dalam hal pembentukan PPPSRS dan penentuan hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan”;

Pasal 50 ayat (7):

“Dalam hal hak suara kepentingan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) “dapat” dikuasakan kepada penghuni yang terdaftar sebagai anggota PPPSRS secara tertulis”;



- Dua aturan yang berbeda tersebut di atas saling melengkapi dalam membuat kegaduhan rapat dan berpanjang-panjang. Yang satu bilang menurut peraturan menteri .... Yang lain bilang menurut peraturan gubernur .... Keduanya sama-sama ngotot. Tak sadar aturan itu juga mengadu domba;

Padahal pemberian kuasa adalah perjanjian yang didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia. Pembatasannya hanya dapat diatur dengan undang-undang, bukan peraturan menteri, dan bukan peraturan gubernur;

- Pasal 26 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta:

“Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga”;

Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 14 September 2018;

- Pasal 54 ayat (2) Pergub 132/2018 yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta:

“Akta Pendirian PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat “oleh” Notaris yang berkedudukan dan beroperasi di Daerah”;

Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019;

- Pasal 54 ayat (2) Pergub 133/2019 yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta:

“Akta Pendirian PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat “oleh” Notaris yang berkedudukan dan beroperasi di Daerah”;

Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019;

- Seandainya terdapat aturan bahwa pendirian-pembentukan PPPSRS “harus” dibuat di bawah tangan pun. Undang-undang Jabatan Notaris memberi wewenang kepada Notaris untuk membuat akta autentik yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk “dinyatakan” dalam



Akta autentik. Siapa di antara mantan pengurus PPPSRS yang menyimpan “asli” akta pendirian-pembentukan PPPSRS yang dibuat di bawah tangan 25 (dua puluh lima) tahun yang akan datang? Cari di dinas terkait! Siapa yang menyimpan itu 25 (dua puluh lima) tahun yang lalu? Orangnya sudah pensiun. Akhirnya mengandalkan fotokopi. Aslinya tak ditemukan;

- Pasal 29 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta:

“Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuknya PPPSRS, “wajib menyerahkan pengelolaan” benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris”;

Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 14 September 2018;

- Pasal 64 ayat (1) Pergub 132/2018 yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta:

“Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuknya PPPSRS dan dicatat oleh Dinas “wajib menyerahkan pengelolaan” bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, “dan penghunian” kepada PPPSRS yang dilakukan di hadapan notaris”;

Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019;

- Pasal 64 ayat (1) Pergub 133/2019 yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta:

“Pelaku Pembangunan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbentuknya PPPSRS serta dicatat dan disahkan oleh Dinas dengan Keputusan Kepala Dinas “wajib menyerahkan pengelolaan” bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, “keuangan”, “dan penghunian” kepada PPPSRS terbentuk di hadapan notaris”;

Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019;

- Dua aturan yang berbeda tersebut di atas saling melengkapi dalam membuat bingung pelaku pembangunan. Kalau ikut peraturan menteri



yang wajib diserahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Kalau ikut peraturan gubernur sebelum tanggal 4 Desember 2019 yang wajib diserahkan pengelolaan dan penghunian. Tapi sejak tanggal 4 Desember 2019, tambah keuangan. Nanti yang diserahkan lihat esensi definisi rumah susun, dan PPPSRS sebagai badan hukum, ada aset keuangan PPPSRS: utang dan piutang, sebagai badan hukum, ada hak dan kewajiban terhadap karyawan PPPSRS, sebagai badan hukum ada kewajiban perpajakan: pajak pusat dan pajak daerah;

- UU Rusun: (Bukti P-12)

Pasal 78 Rumah Susun:

“Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

- Permen PUPR 23/2018: (Bukti P-13)

Dalam Permen PUPR 23/2018, pembuatan Permen PUPR 23/2018 disebut:

“Mengingat angka 1: Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di dalamnya terdapat ketentuan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, dan Pasal 78 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)”;

Apa yang tertulis dalam Pasal 74 UU Rusun? Pasal 74 UU Rusun:

“(1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS;

(2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun;

(3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini”;

Apa yang tertulis dalam Pasal 75 UU Rusun? Pasal 75 UU Rusun:

“(1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir;



- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS;
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola”;

Apa yang tertulis dalam Pasal 76 UU Rusun? Pasal 76 UU Rusun:

“Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS”;

Apa yang tertulis dalam Pasal 77 UU Rusun? Pasal 77 UU Rusun:

- “(1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP;
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara”;

Apa yang tertulis dalam Pasal 78 UU Rusun? Pasal 78 UU Rusun:

“Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

Dalam teknik pembuatan peraturan perundang-undangan di Kementerian PUPR, apakah penyebutan: mengingat peraturan perundang-undangan tersebut di atas hanya sekedar pajangan dan tak perlu harmonisasi meskipun dihubungkan dengan ketentuan Pasal 78 UU Rusun yang mendelegasikan pengaturan materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah?



Dalam membuat peraturan perundang-undangan, apakah Kementerian PUPR sebagai badan hukum publik tak perlu taat pada peraturan pembentukan peraturan perundang-undangan, tapi rakyat harus taat pada peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Kementerian PUPR, yang tak sesuai dengan peraturan pembentukan peraturan perundang-undangan?

Di Negara Kesatuan Republik Indonesia ini, sebagai badan hukum publik Kementerian PUPR harus memberikan contoh kepada rakyatnya tentang kepastian hukum: Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, dan Pasal 78 UU Rusun;

- Pergub 132/2018: (Bukti P-14);

Dalam Pergub 132/2018, pembuatan Pergub 132/2018 ini disebut:

“Mengingat angka 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan”;

- Dalam Pergub 132/2018, pembuatan Pergub 132/2018 ini disebut:

“Mengingat angka 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di dalamnya terdapat ketentuan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, dan Pasal 78 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)”;

- Dalam Pergub 132/2018, pembuatan Pergub 132/2018 ini disebut:

“Mengingat angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”;

- Dalam Pergub 132/2018, pembuatan Pergub 132/2018 ini disebut:

“Mengingat angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun”;

- Dalam Pergub 132/2018, pembuatan Pergub 132/2018 ini disebut:

“Mengingat angka 12 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun”;

- Dalam Pergub 132/2018, pembuatan Pergub 132/2018 ini disebut:

Halaman 94 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



“Mengingat angka 13: Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta”;

- Pergub 133/2019 (Bukti P-15);

Dalam Pergub 133/2019, pembuatan Pergub 133/2019 ini disebut:

“Mengingat angka 1 Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744)”;

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah produk turunan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang lama. Kedua peraturan tersebut sudah tak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan pemilik rumah susun, yakni dengan adanya 12 (dua belas) materi muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang dalam Pasal 78 UU Rusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Dalam teknik pembuatan peraturan perundang-undangan di Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, apakah penyebutan: mengingat antara lain sejumlah peraturan perundang-undangan hanya sekedar pajangan dan tak perlu harmonisasi meskipun dihubungkan dengan ketentuan Pasal 78 UU Rusun yang mendelegasikan pengaturan materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 secara eksklusif berdasarkan delegasi diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah?

Dalam membuat peraturan perundang-undangan, apakah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai badan hukum publik tak perlu taat pada peraturan pembentukan peraturan perundang-undangan, tapi rakyat harus taat pada peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta,



yang tak sesuai dengan peraturan pembentukan peraturan perundang-undangan?

Di Negara Kesatuan Republik Indonesia ini, sebagai badan hukum publik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memberikan contoh kepada rakyatnya tentang kepastian hukum:

Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, dan Pasal 78 UU Rusun;

Dalam hubungannya dengan PPPSRS, untuk Pemohon dan Notaris yang berpraktek di Provinsi DKI Jakarta yang membuat alat bukti tertulis yang bersifat autentik yang berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, merugikan Pemohon dan berpotensi merugikan Notaris di Provinsi DKI Jakarta atas tuntutan ganti rugi bila di Provinsi DKI Jakarta terdapat dualisme materi muatan peraturan yang berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang tidak didasarkan pada Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun, yakni:

- (a) Permen PUPR 23/2018: Pasal 3 huruf a mengenai pembentukan PPPSRS yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta yang diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 19; dan
- (b) Pergub 132/2018 Pasal 3 huruf b mengenai pembentukan PPPSRS yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta yang diatur dalam Pergub 132/2018: Pasal 17, Pasal 24, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 47, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57 dan Pergub 133/2019: Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 25A, Pasal 26, Pasal 40, Pasal 43, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62;

Dalam hubungannya dengan PPPSRS, untuk Pemohon dan Notaris yang berpraktek di Provinsi DKI Jakarta yang membuat alat bukti tertulis yang bersifat autentik yang berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, merugikan



Pemohon dan berpotensi merugikan Notaris di Provinsi DKI Jakarta karena terdapat dualisme materi muatan peraturan yang berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta dan tidak didasarkan pada Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun, yakni:

(a) Permen PUPR 23/2018, Lampiran I Permen PUPR 23/2018, yakni Akta Pendirian PPPSRS, Lampiran II Permen PUPR 23/2018, yakni Anggaran Dasar PPPSRS dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS;

Permen PUPR 23/2018 dan lampiran menganut dua pendekatan, yakni:

(a) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu diatur dalam Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu: dan

(b) pendekatan nomenklatur diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22. Tapi yang digunakan berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS adalah pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu; dan

(b) Pergub 132/2018, Lampiran I Pergub 132/2018, yakni Bentuk Akta Pendirian PPPSRS serta Lampiran II Pergub 132/2018, yakni Bentuk Anggaran Dasar PPPSRS dan Lampiran III Pergub 132/2018, yakni Bentuk Penyusunan Anggaran Rumah Tangga yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019 Pergub 133/2019, Lampiran I Pergub 133/2019, yakni Bentuk Anggaran Dasar PPPSRS, Lampiran II



Pergub 133/2019, yakni Bentuk Penyusunan Anggaran Rumah Tangga yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019;

Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampiran menganut dua pendekatan, yakni:

(a) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu diatur dalam Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu "tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP"; dan

(b) pendekatan nomenklatur diatur dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6);

Tapi yang digunakan berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS adalah pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Dualisme materi muatan dalam aturan-aturan tersebut di atas yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang bertentangan dengan UU Rusun melanggar prinsip NKRI yang diatur dalam undang-undang merugikan Pemohon dan berpotensi merugikan Notaris di Provinsi DKI Jakarta;



Dualisme kepengurusan PPRS MPR Kemayoran merugikan Pemohon selaku Notaris yang membuat Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 mengenai linimasa jabatan dan susunan pengurus PPRS MPR Kemayoran yang terbentuk tanggal 13 Maret 2019 dan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 mengenai linimasa jabatan dan susunan pengurus dan pengawas PPPRS MPR Kemayoran berdasarkan notulen rapat di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019, sepuluh hari kemudian setelah tanggal 13 Maret 2019 yang baru terbentuk tanggal 23 Maret 2019 yang penyebabnya dapat di uraikan dalam dua lini masa yang berbeda, yakni:

- (a) lini masa pengurus PPRS MPR Kemayoran yang terbentuk sepuluh hari lebih dulu yang memenuhi lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat; dan
- (b) lini masa pengurus dan pengawas PPPRS MPR Kemayoran yang merupakan pengurus tandingan yang terbentuk sepuluh hari kemudian yang tidak memenuhi lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat;

yang terdapat pada satu apartemen MPR Kemayoran Jakarta Pusat di mana PPRS MPR Kemayoran tersebut terbentuk sejak tanggal 5 Januari 2007 berdasarkan Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007:

- Lini masa Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 yang memuat pengurus PPRS MPR Kemayoran dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 yang memuat penyesuaian yang dilanjutkan dengan permohonan izin kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyelenggarakan RUA ketiga; Dasar hukum penyelenggaraan RUA yang menghasilkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 dan Akta Berita Acara tanggal 26 Maret 2019 Nomor 22 “merujuk pada” Akta Berita



Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

Proses RUA berlangsung berdasarkan surat undangan tanggal 19 Desember 2018 Nomor 038/PPRS-MPR/XII/2018 untuk RUA pertama tanggal 4 Januari 2019, surat undangan tanggal 4 Januari 2019 Nomor 002/PPRS-MPR/I/2019 tuntuk RUA kedua tanggal 25 Januari 2019, tapi pelaksanaan RUA kedua ditunda dengan surat pengumuman tanggal 25 Januari 2019 Nomor 011/PPRS-MPR/I/2019, dan pelaksanaan RUA kedua tanggal 13 Maret 2019 berlangsung berdasarkan surat pengumuman tanggal 12 Maret 2019 Nomor 020/PPRS-MPR/III/2019;

Hasilnya, lini masa jabatan dan susunan pengurus PPRS MPR Kemayoran untuk linimasa jabatan 3 (tiga) tahun yang berlaku sejak ditutupnya rapat tanggal 13 Maret 2019 sampai dengan tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB;

Pengurus PPRS MPR Kemayoran terbentuk berdasarkan RUA PPRS MPR Kemayoran tanggal 13 Maret 2019;

Pengurus PPRS MPR Kemayoran terbentuk pada tanggal 13 Maret 2019 dalam RUA PPRS MPR Kemayoran sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11;

- Lini masa Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 yang memuat pengurus dan pengawas PPRS MPR Kemayoran dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 yang memuat penyesuaian;

Dasar hukum penyelenggaraan RUA yang menghasilkan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44 “merujuk pada” surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta:

“Bahwa: mengingat untuk mengadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS)



Kemayoran tersebut, Ketua-mantan Ketua-PPRS Tuan Khairil Pololan, terlebih dahulu telah mendapat persetujuan membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019”;

Dikutip dari Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 premis kedua halaman 11;

Hasil RUA pemilik sarusun pada Apartemen MPR Kemayoran dimuat dalam notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu dan notulen di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, yang antara lain diaktakan dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 yang memuat pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran dengan masa jabatan 3 (tiga) tahun sejak tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua sampai dengan tanggal 23 Maret 2022;

Pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran terbentuk berdasarkan RUA kedua tanggal 23 Maret 2019, sepuluh hari kemudian setelah Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11; Pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran terbentuk pada tanggal 23 Maret 2019 dalam RUA kedua sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43;

- Masalah dualisme di PPRS MPR Kemayoran tidak akan muncul, bila para pemangku kepentingan memahami tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun, Pasal 1 angka 2 Permen PUPR 23/2018, dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan hubungannya dengan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni pendekatan nomenklatur

Halaman 101 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun; dan

- Masalah dualisme di PPRS MPR Kemayoran tidak akan muncul bila tidak ada surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta mengingat untuk mengadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS) Kemayoran tersebut, Ketua-mantan Ketua PPRS tuan Khairil Poloan, terlebih dahulu telah mendapat persetujuan membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019 untuk menerapkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Berdasarkan dalil-dalil yang Pemohon jelaskan di atas, Pemohon dan Notaris yang berpraktek di Provinsi DKI Jakarta yang membuat alat bukti tertulis yang bersifat autentik yang berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, termasuk alat bukti tertulis yang bersifat autentik yang dibuat "oleh" Pemohon dan dibuat juga "di hadapan" rekan Notaris yang lain yang berkaitan dengan (a) PPRS MPR Kemayoran atau (b) PPPSRS MPR Kemayoran mempunyai kepentingan dalam permohonan ini. Oleh karenanya Pemohon berkualitas untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil atas materi muatan dalam Permen PUPR 23/2018, materi muatan dalam Pergub 132/2018, dan materi muatan dalam Pergub 133/2019 sehingga Pemohon memenuhi syarat formal yang ditentukan dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

**Hubungan antara Esensi Definisi Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suara dalam pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dalam Rapat Pembentukan PPPSRS;**

17. Definisi rumah susun;

Pasal 1 angka 1 UU Rusun:



“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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”;

Bila dilihat dari sisi Pasal 1 angka 1 UU Rusun, semua urusan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, sudah terbagi habis menurut tiga esensi definisi rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (1) satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau urusan kepemilikan rumah susun;
- (2) terutama untuk tempat hunian atau urusan kepentingan penghunian rumah susun; dan
- (3) bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama atau urusan pengelolaan rumah susun;

Demikian juga bila dilihat dari sisi Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, semua urusan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS sudah terbagi habis menurut tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (i) urusan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) urusan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) urusan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;



Urutan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun di lihat dari nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, urutannya dalam permohonan ini menjadi:

- (a) esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah nomenklatur kepemilikan rumah susun;
- (b) esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama-nomenklatur pengelolaan rumah susun; dan
- (c) esensi terutama untuk tempat hunian-nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Karena untuk esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah-nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun;

Untuk esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama-nomenklatur pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun;

Untuk esensi terutama untuk tempat hunian-nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun;

Tiga esensi tersebut dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun, dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dapat disebut:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, yakni untuk agenda yang berkaitan dengan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
- (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, yakni untuk agenda yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, yakni untuk agenda yang berkaitan dengan terutama untuk tempat hunian;



Suara setuju untuk masing-masing esensi yang harus didahului dengan kuorum untuk masing-masing esensi dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Pasal 77 ayat (1) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP”;

Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara”;

Dalam hubungannya dengan definisi Ruman Susun, ada tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun tersebut berada yang mau diputuskan oleh PPPSRS: pelaku pembangunan selaku pemilik sarusun, pembeli selaku pemilik sarusun, pemilik sarusun *cum* anggota, yakni:

- a. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berarti nomenklatur kepemilikan rumah susun, juga berarti nomenklatur satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
- b. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berarti nomenklatur pengelolaan rumah susun, juga berarti nomenklatur bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan



c. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian berarti nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, juga berarti nomenklatur terutama untuk tempat hunian;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun-cum-anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah? Dalam hal pemilik sarusun cum anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun-cum-anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Dalam hal pemilik sarusun-cum-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun cum anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian atau esensi terutama untuk tempat hunian? Dalam hal pemilik sarusun cum anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap pemilik sarusun cum anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

18. Dalam Permen PUPR 23/2018, terdapat mata acara atau agenda “rapat pembentukan PPPSRS”. Apakah ada jawaban Menteri PUPR dalam



jawabannya atas pertanyaan: Apakah Menteri PUPR lebih nyaman memilih:

- (a) pendekatan nomenklatur menurut Pasal 21 dan Pasal 22, turunan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; atau
- (b) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu untuk ketiga nomenklatur sekaligus, yakni Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu?

Pasal 13:

“Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
- b. penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
- d. pemilihan pengawas PPPSRS”;

Pasal 14 ayat (1):

“Pembentukan struktur organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, dibentuk berdasarkan program kerja pengurus yang disusun oleh panitia musyawarah”;

Pasal 14 ayat (2):

“Program kerja pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat program pokok selama satu periode kepengurusan.”

Pasal 14 ayat (3):

“Program kerja pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam musyawarah pembentukan PPPSRS”;

Pasal 18 ayat (1):

“Mekanisme pengambilan keputusan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
- b. penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; dan



c. program kerja pengurus;  
dilakukan secara musyawarah”;

Pasal 18 ayat (2):

“Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.”

Pasal 19 ayat (1):

“Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak”;

Pasal 19 ayat (2):

“Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pemilik sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) atau wakil pemilik sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3)”;

Pasal 19 ayat (3):

“Pemilik atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 22 ayat (1):

“Hak suara untuk hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, anggota PPPSRS-pemilik sarusun berhak memberikan satu suara”;

Pasal 22 ayat (2):

“Hak suara untuk hal kepemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a dan huruf b, anggota PPPSRS-pemilik sarusun mempunyai hak yang sama dengan NPP”;

19. Dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 terdapat mata acara atau agenda “rapat pembentukan PPPSRS”. Apakah ada jawaban Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam jawabannya atas pertanyaan: Apakah Gubernur Provinsi DKI Jakarta lebih nyaman memilih:

(a) pendekatan nomenklatur menurut Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6), turunan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; atau



(b) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu untuk ketiga nomenklatur sekaligus, yakni Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”?

Pasal 28 ayat (2) Pergub 132/2018:

“Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
- b. penyusunan dan penetapan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- c. penyusunan dan penetapan tata tertib kepenghunian: tata tertib penghunian rumah susun;
- d. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
- e. pemilihan pengawas PPPSRS”;

Pasal 32 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf g Pergub 132/2018:

“Musyawarah dilaksanakan untuk membahas dan memutuskan:

- a. pemilihan pimpinan musyawarah;
- b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
- c. pembentukan struktur organisasi dan uraian tugas pengurus dan tugas pengawas PPPSRS;
- d. pengesahan pendirian PPPSRS, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;



- e. pengesahan tata tertib kepenghunian: tata tertib penghunian rumah susun;
- f. pengesahan program kerja pengurus PPPSRS;
- g. pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS”;

Pasal 34 ayat (2) Pergub 132/2018:

“Pengambilan keputusan secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:

- a. pemilihan pimpinan musyawarah;
- b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
- c. pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas pengurus dan pengawas;
- d. pengesahan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
- e. pengesahan program kerja pengurus;
- f. pengesahan tata tertib kepenghunian: tata tertib penghunian rumah susun;
- g. pengesahan pengurus terpilih; dan
- h. pengesahan pengawas terpilih”;

Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018:

“Dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (6), setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018:

“Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan perhitungan suara setiap nama pemilik mempunyai satu suara “sekali pun pemilik memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 50 ayat (5) Pergub 132/2018:

“Hak suara kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap anggota PPPSRS-pemilik sarusun mempunyai satu suara”;

Pasal 50 ayat (6) Pergub 132/2018:



“Hak suara kepentingan kepemilikan dan hak suara kepentingan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), setiap anggota PPPSRS-pemilik sarusun mempunyai suara yang sama dengan NPP”;

Pasal 49 ayat (13) Pergub 133/2019:

“Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hak suara pemilihan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Gubernur ini”;

20. Artinya, semua mata acara atau agenda RUA harus dilihat dalam hubungan dengan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018. Karena terdapat tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun tersebut berada sebagai berikut:

- (1) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (2) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berlaku: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (3) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

**Hubungan antara Esensi Definisi Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan Tiga Nomenklatur Kuorum dan Hak Suara dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dalam RUA Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;**



21. Dalam melaksanakan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS MPR Kemayoran dan produk turunan dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS MPR Kemayoran, yakni linimasa jabatan dan susunan pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran harus memenuhi lima syarat sahnya keputusan RUALB PPRS MPR Kemayoran yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUALB PPRS MPR Kemayoran, yakni:

- (1) klasifikasi agenda menurut pendekatan nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun: MPR Kemayoran;
- (2) daftar anggota PPRS MPR Kemayoran;
- (3) undangan kepada anggota PPRS MPR Kemayoran;
- (4) kuorum (a) berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun maupun untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun dan (b) berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun; dan
- (5) jumlah suara setuju (a) berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun maupun untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun dan (b) berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Kelima persyaratan tersebut di atas tertera dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, yang mempunyai dua lampiran, yakni (a) Lampiran A yang memuat anggaran dasar PPRS MPR Kemayoran yang masih berlaku dan (b) Lampiran B yang memuat anggaran rumah tangga PPRS MPR Kemayoran yang masih berlaku;



Dengan begitu pemilik sarusun Apartemen MPR Kemayoran, anggota PPRS MPR Kemayoran, pengurus PPRS MPR Kemayoran, dan para pemangku kepentingan mengetahui:

Berangkat dari mana RUA PPRS MPR Kemayoran? Berangkat dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang tertera dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

Lalu menuju kemana? Menuju anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS MPR Kemayoran. Bagaimana caranya?

Status badan hukum PPRS MPR Kemayoran berdasarkan keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 adalah tetap dan status badan hukum tersebut hanya diberikan satu kali saja kepada PPRS MPR Kemayoran. Yang mau di-RUA-kan bukan perubahan atau penyesuaian status badan hukumnya, melainkan perubahan atau penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunan dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS MPR Kemayoran, yakni lini masa jabatan dan susunan pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran;

Bagaimana caranya? Ada lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA yang tertera dalam Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007;

Caranya, tidak dapat menggunakan surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019, tidak dapat menggunakan Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, tidak dapat menggunakan Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan tidak dapat menggunakan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, yang secara salah juga digunakan



oleh para pemangku kepentingan untuk pembentukan PPPSRS. Karena PPRS MPR Kemayoran telah terbentuk berdasarkan Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 dan masih berlaku;

Bagaimana dengan Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 dan Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44? Berangkat dari mana kedua akta tersebut?

Kedua akta tersebut berangkat dari:

“Bahwa: mengingat untuk mengadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPRS) Kemayoran tersebut, Ketua-mantan Ketua-PPRS tuan Khairil Pololan, terlebih dahulu telah mendapat persetujuan membuat dan mendistribusikan undangan rapat dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019”;

Dikutip dari Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43 premis kedua halaman 11;

“Surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019 menghasilkan”:

- (1) notulen di bawah tangan tanggal 2 Maret 2019: panitia musyawarah;
- (2) notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (3) notulen dibuat di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua dengan pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Ketiga notulen tersebut menghasilkan:

- (1) Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43: dan
- (2) Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artinya, baik surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019, baik notulen di bawah tangan tanggal 2 Maret 2019, baik notulen di bawah tangan tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama, baik notulen dibuat di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua, baik Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43, maupun Akta Pernyataan Penyesuaian tanggal 12 April 2019 Nomor 44, tidak “merujuk pada” Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusannya pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, yang (a) masih berlaku pada tanggal 15 Februari 2019, (b) masih berlaku pada tanggal 2 Maret 2019, (c) masih berlaku pada tanggal 16 Maret 2019: RUA pertama, (d) pada tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua, (e) masih berlaku pada tanggal 12 April 2019 hingga sekarang;

Sebelum tanggal 16 Maret 2019 berdasarkan surat sakti dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 907/-1.796.71 tanggal 15 Februari 2019 tersebut di atas, pengurus PPRS MPR Kemayoran “periode kelima” telah terbentuk berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 yang berlangsung di Balai Pertemuan PPRS MPR Kemayoran, untuk linimasa jabatan 3 (tiga) tahun yang berlangsung sejak ditutupnya rapat tanggal 13 Maret 2019 sampai dengan tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB sebagai berikut:

Ketua: Ikhsan;

Wakil Ketua: Adry Koesdyanto;

Sekretaris: Tini Kartini;

Wakil Sekretaris: Andar Sitor Situmorang;

Bendahara: Tjhai Fung Njit (David);

Koordinator Pengawas Pengelolaan: Edward Frans;

Pengawas Pengelolaan 1: Adjit Lauhatta;

Pengawas Pengelolaan 2: Djulia;

Pengawas Pengelolaan 3: Henfry Sulay;

Penasehat: Sunarto;

Halaman 115 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



Sementara tandingannya, yaitu pengurus dan pengawas PPPSRS MPR Kemayoran yang dibuat berdasarkan notulen rapat di bawah tangan tanggal 23 Maret 2019 dalam Akta Pernyataan tanggal 12 April 2019 Nomor 43, terbentuk pada tanggal 23 Maret 2019: RUA kedua setelah pengurus PPRS MPR Kemayoran lahir tanggal 13 Maret 2019 berdasarkan Akta Berita Acara tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11: lebih tua sepuluh hari;

22. Definisi Rumah Susun;

Pasal 1 angka 1 UU Rusun:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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”;

Ada tiga esensi definisi rumah susun, yakni:

- (a) satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
- (b) bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- (c) terutama untuk tempat hunian;

Tiga esensi tersebut dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun, dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dapat disebut: (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Suara setuju untuk masing-masing esensi yang harus didahului dengan kuorum untuk masing-masing esensi dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk



nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Pasal 77 ayat (1) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP”;

Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara”;

Dalam hubungannya dengan definisi Ruman Susun, ada tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun tersebut berada yang mau diputuskan oleh PPPSRS: pelaku pembangunan selaku pemilik sarusun, pembeli selaku pemilik sarusun, pemilik sarusun *cum* anggota, yakni:

- a. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berarti nomenklatur kepemilikan rumah susun, juga berarti nomenklatur satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
- b. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berarti nomenklatur pengelolaan rumah susun, juga berarti nomenklatur bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- c. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian berarti nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, juga berarti nomenklatur terutama untuk tempat hunian;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun *cum* anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara



terpisah? Dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun *cum* anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun *cum* anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian atau esensi terutama untuk tempat hunian? Dalam hal pemilik sarusun-*cum*-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

23. Dalam Permen PUPR 23/2018, terdapat mata acara atau agenda “penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga”. Apakah ada jawaban Menteri PUPR dalam jawabannya atas pertanyaan: Apakah Menteri PUPR lebih nyaman memilih:
- (a) pendekatan nomenklatur menurut Pasal 21 dan Pasal 22, turunan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; atau
  - (b) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu untuk ketiga nomenklatur sekaligus, yakni Pasal 17 Permen PUPR 23/2018:



kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu?

Pasal 37:

“Dalam hal PPPSRS yang jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Menteri ini berlaku maka penyesuaian dilakukan setelah jangka waktu kepengurusan berakhir”;

24. Dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, terdapat mata acara atau agenda “penyesuaian. anggaran dasar dan anggaran rumah tangga”. Apakah ada jawaban Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam jawabannya atas pertanyaan: Apakah Gubernur Provinsi DKI Jakarta lebih nyaman memilih:

- (a) pendekatan nomenklatur menurut Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6), turunan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; atau
- (b) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu untuk ketiga nomenklatur sekaligus, yakni Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”?

Pasal 103 ayat (1) Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019:

Halaman 119 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



“Dalam hal PPPSRS sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku, maka penyesuaian struktur organisasi, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, serta tata tertib kepenghunian rumah susun PPPSRS dilakukan paling lambat tiga bulan terhitung sejak Peraturan Gubernur ini mulai berlaku”;

Pasal 103 ayat (2) Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019:

“Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui RUALB”;

Pasal 103 ayat (3) Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019:

“RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dipersiapkan panitia musyawarah”;

Pasal 103 ayat (4) Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019:

“Penyelenggaraan RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini”;

Pasal 103 ayat (5) Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019:

“Penyesuaian struktur organisasi, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, serta tata tertib kepenghunian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku bagi Perhimpunan Penghuni yang terbentuk berdasarkan akta yang telah disahkan sebelumnya oleh gubernur”;

Pasal 61A ayat (1) Pergub 133/2019:

“Pengurus perhimpunan penghuni rumah susun/PPPSRS wajib melakukan penyesuaian nama perhimpunan, struktur organisasi, anggaran dasar, anggaran rumah tangga, tata tertib penghunian-rumah susun-, dan pelaksanaan pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini”;

Pasal 61A ayat (2) Pergub 133/2019:



“Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui RUALB”;

Pasal 61A ayat (3) Pergub 133/2019:

“RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipersiapkan oleh panitia musyawarah”;

Pasal 61A ayat (4) Pergub 133/2019:

“Penyelenggaraan RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini”;

Pasal 61D Pergub 133/2019:

“Pelaksanaan penyesuaian oleh panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61A, Pasal 61B, dan Pasal 61C mengacu pada ketentuan pelaksanaan tugas dan fungsi panitia musyawarah berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Peraturan Gubernur ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 yang difasilitasi oleh pengurus perhimpunan penghuni rumah susun/PPPSRS”;

Pasal 103 ayat (1) Pergub 133/2019:

“Dalam hal perhimpunan penghuni rumah susun/PPPSRS sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku maka wajib melakukan penyesuaian terhadap:

- a. struktur organisasi;
- b. anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- c. kepengurusan PPPSRS; dan
- d. tata tertib kepenghunan-rumah susun-PPPSRS;

Pasal 103 ayat (2) Pergub 133/2019:

“Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat tiga bulan terhitung sejak Peraturan Gubernur ini mulai berlaku”;

Pasal 105 ayat (1) Pergub 133/2019:

“Terhadap pelaku pembangunan, perhimpunan penghuni rumah susun/PPPSRS yang telah melaksanakan tahapan sosialisasi, namun belum melaksanakan pembentukan panitia musyawarah dan/atau belum



menyelenggarakan musyawarah/RUALB berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, maka pelaku pembangunan, perhimpunan penghuni rumah susun/PPPSRS wajib melaksanakan tahapan selanjutnya sampai terbentuknya Perhimpunan sudah terbentuk karena itu perlu penyesuaian dan yang perlu disesuaikan adalah anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya PPPSRS/pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sesuai Peraturan Gubernur ini paling lambat tiga bulan sejak Peraturan Gubernur ini berlaku”;

Pasal 105 ayat (2) Pergub 133/2019:

“Dalam hal anggaran dasar dan anggaran rumah tangga telah dilakukan penyesuaian sesuai dengan Lampiran II dan Lampiran III Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebelum Peraturan Gubernur ini berlaku maka PPPSRS wajib melakukan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga kembali dengan berpedoman pada Lampiran I dan Lampiran II Peraturan Gubernur ini tanpa melalui Rapat Umum Anggota”;

Pertanyaan, bagaimana cara memenuhi lima syarat sahnya keputusan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS pada masa Covid-19?

25. Artinya, semua mata acara atau agenda RUA harus dilihat dalam hubungan dengan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018. Karena terdapat tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun tersebut berada sebagai berikut:

(1) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berlaku: kuorumnya NPP dan suaranya NPP-sebagaimana juga tertera dalam anggaran



dasar dan anggaran rumah tangga semua PPRS di Indonesia, termasuk PPRS MPR Kemayoran pada saat RUA penyesuaian berlangsung;

- (2) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berlaku: kuorumnya NPP dan suaranya NPP-sebagaimana juga tertera dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga semua PPRS di Indonesia, termasuk PPRS MPR Kemayoran pada saat RUA penyesuaian berlangsung; dan
- (3) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berlaku: kuorumnya satu dan suaranya satu-sebagaimana juga tertera dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga semua PPRS di Indonesia, termasuk PPRS MPR Kemayoran pada saat RUA penyesuaian berlangsung;

**Hubungan antara Esensi Definisi Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan Tiga Nomenklatur Kuorum dan Hak Suara dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dalam Rua Tahunan dan Luar Biasa;**

**26. Definisi Rumah Susun;**

Pasal 1 angka 1 UU Rusun:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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”;

Ada tiga esensi definisi rumah susun, yakni:

- (a) satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
- (b) bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- (c) terutama untuk tempat hunian;

Halaman 123 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Tiga esensi tersebut dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun, dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dikenal dengan penamaan: (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Suara setuju untuk masing-masing esensi yang harus didahului dengan kuorum untuk masing-masing esensi dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (c) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Pasal 77 ayat (1) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP”;

Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara”;

Dalam hubungannya dengan definisi Ruman Susun, ada tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun tersebut berada yang mau diputuskan oleh PPPSRS: pelaku pembangunan selaku pemilik sarusun, pembeli selaku pemilik sarusun, pemilik sarusun *cum* anggota, yakni:

- a. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berarti nomenklatur kepemilikan rumah susun, juga berarti



nomenklatur satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;

- b. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berarti nomenklatur pengelolaan rumah susun, juga berarti nomenklatur bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- c. memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian berarti nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, juga berarti nomenklatur terutama untuk tempat hunian.

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun *cum* anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah? Dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun *cum* anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama? Dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bagaimana cara pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dan pemilik sarusun *cum* anggota dalam RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian atau esensi terutama untuk tempat hunian? Dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS,



atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

27. Dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 dan Lampiran II Pergub 133/2019, terdapat mata acara atau agenda "RUA PPRS: tahunan dan luar biasa" atau "RUA PPPSRS: tahunan dan luar biasa". Apakah ada jawaban Menteri PUPR dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam jawabannya atas pertanyaan: Apakah Menteri PUPR dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta lebih nyaman memilih:

(a) pendekatan nomenklatur:

- (i) menurut Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, turunan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;
- (ii) menurut Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, turunan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; atau

(b) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu untuk ketiga nomenklatur sekaligus, yakni:

- (i) Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (ii) Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13



huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”?

Mata acara atau agenda tersebut antara lain:

- “(1) persetujuan perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga atau penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- (2) persetujuan pembentukan pengelola atau penunjukan pengelola;
- (3) persetujuan pertanggungjawaban pengurus dan pengawas;
- (4) persetujuan besaran iuran pengelolaan lingkungan dan dana cadangan dan penyesuaian atau kenaikan besaran iuran pengelolaan lingkungan dan dana cadangan;
- (5) persetujuan penggunaan dana cadangan dan penggunaan hasil pendapatan dari pemanfaatan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- (6) persetujuan penggunaan sistem informasi PPPSRS;
- (7) persetujuan laporan tahunan PPPSRS yang meliputi laporan kinerja pengurusan oleh pengurus PPPSRS, laporan kinerja pengawasan oleh pengawas PPPSRS, laporan keuangan PPPSRS sesuai standar akuntansi keuangan selama tahun buku yang lalu;
- (8) program kerja pengurus dan pengawas untuk tahun buku yang akan datang;
- (9) pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian pengurus dan pengawas”;

28. Artinya, semua mata acara atau agenda RUA harus dilihat dalam hubungan dengan nomenklatur sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018. Karena terdapat tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk



menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun tersebut berada sebagai berikut:

- (1) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berlaku: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sebagaimana juga tertera dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga semua PPRS di Indonesia, termasuk PPRS MPR Kemayoran pada saat RUA berlangsung;
- (2) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berlaku: kuorumnya NPP dan suaranya NPP-sebagaimana juga tertera dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga semua PPRS di Indonesia, termasuk PPRS MPR Kemayoran pada saat RUA berlangsung; dan
- (3) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berlaku: kuorumnya satu dan suaranya satu sebagaimana juga tertera dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga semua PPRS di Indonesia, termasuk PPRS MPR Kemayoran pada saat RUA berlangsung;

**Pembatasan Wakil atau Kuasa dalam Permen PUPR 23/2018 serta Pembatasan Wakil atau Kuasa dalam Pergub 132/2018, Bertentangan dengan Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, Bertentangan dengan Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018, dan Bertentangan dengan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembuatan Perjanjian di Mana Pemberian Kuasa adalah Perjanjian Menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;**

29. Pembatasan siapa yang dapat menjadi Wakil atau Kuasa dalam RUA menurut Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018, bertentangan dengan asas kebebasan



berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

Ada “tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan “tiga nomenklaturkuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat: mau bicara apa dan hak suara: mau memutuskan apa yang melekat pada rumah susun menurut Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yakni:

- a. dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

30. Kuasa dalam Pasal 74 ayat (2) UU Rusun dan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun;

Pasal 74 ayat (1):

“Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS”;

Pasal 74 ayat (2):

“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”;

Pasal 74 ayat (3):

Halaman 129 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini”;

Penjelasan Pasal 74 ayat (2):

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan”;

Kapan penghuni rumah susun dapat menjadi anggota PPPSRS? Setelah PPPSRS terbentuk. Ada dua jenis anggota PPPSRS. Yang pertama, anggota PPPSRS pemilik sarusun. Yang kedua, anggota PPPSRS bukan pemilik sarusun;

Setiap anggota, yakni pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun sebagai anggota sudah pasti (a) berhak menghadiri RUA, dan (b) berhak mengeluarkan hak suara dalam RUA. Itu adalah hak berserikat;

Untuk apa undangan RUA kepada anggota? Surat undangan adalah salah satu syarat sahnya keputusan RUA untuk menghadiri rapat dan mengeluarkan suara: abstain, tak setuju, atau setuju;

Sebagai salah satu syarat sahnya keputusan RUA, dalam RUA, anggota berhak menghadiri RUA untuk menentukan:

- (a) mana kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP:
  - (i) berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun; dan
  - (ii) berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun; dan
- (b) mana kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Sebagai salah satu syarat sahnya keputusan RUA, dalam RUA, anggota berhak mengeluarkan suara anggota dalam RUA untuk menentukan:

- (a) mana jumlah suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP:
  - (i) berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun; dan
  - (ii) berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun; dan



(b) mana jumlah suara setuju berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dan turunannya, yakni Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 “anggota berhak menghadiri RUA”:

- a. ketika RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. ketika RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. ketika RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun dan turunannya, yakni Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 “anggota berhak mengeluarkan suara dalam RUA”:

- a. ketika RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. ketika RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. ketika RUA memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Agenda rapat apa saja atau mata acara apa saja yang akan diputuskan oleh organ Perhimpunan, yakni RUA “maka hak yang pertama dari anggota adalah menghadiri RUA”:



- a. bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Agenda rapat apa saja atau mata acara apa saja yang akan diputuskan oleh organ Perhimpunan, yakni RUA“maka hak yang kedua dari anggota adalah mengeluarkan suara dalam RUA”:

- a. bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Karena syarat sahnya keputusan rapat pembentukan PPPSRS, syarat sahnya keputusan RUA tahunan dan luar biasa, juga mempunyai lima syarat;

Ada lima syarat sahnya keputusan rapat pembentukan PPRS atau PPPSRS yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat pembentukan PPRS atau PPPSRS, yang terdiri dari kata nomenklatur, daftar, undangan, kuorum, dan suara yang dapat disingkat dengan “NDUKS”, yang antara lain harus merujuk pada Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, turunan dari materi muatan dalam Pasal 77 UU Rusun tersebut juga terdapat dalam Pasal 21 dan Pasal 22



Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni:

- (1) tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
  - (a) bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
  - (b) bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
  - (c) bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian;sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018;
- (2) daftar pemilik sarusun yang ditandatangani oleh pelaku pembangunan yang *cut off date* nya sama dengan tanggal undangan rapat pembentukan PPRS atau tanggal undangan rapat pembentukan PPPSRS sebagai dasar untuk menghitung mana kuorum pemilik sarusun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP serta mana kuorum pemilik sarusun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai tata tertib rapat;
- (3) dipenuhinya persyaratan undangan rapat pembentukan PPRS atau undangan rapat pembentukan PPPSRS sesuai tata tertib rapat;
- (4) dipenuhinya persyaratan kuorum: (a) mana kuorum pemilik sarusun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun dan nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (b) mana kuorum pemilik sarusun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, sebagai dasar untuk menghitung suara

Halaman 133 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



abstain, suara tidak setuju, atau suara setuju sesuai tata tertib rapat, bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya. Atau bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satusesuai dengan Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya; dan

- (5) dipenuhinya persyaratan jumlah suara setuju: (a) mana suara setuju pemilik sarusun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun dan nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (b) mana suara setuju pemilik sarusun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun sesuai tata tertib rapat, bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya. Atau bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya;

Juga ada lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA. Ada lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA, yang terdiri dari kata nomenklatur, daftar, undangan, kuorum, dan suara yang dapat disingkat dengan "NDUKS", yang antara lain harus merujuk pada Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, turunan dari materi muatan dalam Pasal 77 UU Rusun tersebut juga terdapat dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni:

- (1) tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:



- (a) bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
  - (b) bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi benda bersama, dan tanah bersama: bagian bersama; dan
  - (c) bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS atau PPPSRS, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018;
- (2) daftar anggota yang ditandatangani oleh pengurus yang *cut off date* nya sama dengan tanggal undangan RUA sebagai dasar untuk menghitung mana kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan mana kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS atau PPPSRS, bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satusesuai dengan Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya. Atau bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya;
- (3) dipenuhinya persyaratan undangan RUA sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS atau PPPSRS, bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya. Atau bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun:



Lalu kuorumnya satu dan suaranya satusesuai dengan Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya;

- (4) dipenuhinya persyaratan kuorum:(a) mana kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun dan nomenklatur pengelolaan rumah susun; dan (b) mana kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, sebagai dasar untuk menghitung suara abstain, suara tidak setuju, atau suara setuju sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS atau PPPSRS, bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satusesuai dengan Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya. Atau bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya; dan
- (5) dipenuhinya persyaratan jumlah suara setuju: (a) mana suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun dan nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (b) mana suara setuju berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, dalam RUA sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS atau PPPSRS, bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya. Atau bukan melihat siapapun memiliki lebih dari satu sarusun pada satu rumah susun: Lalu kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya;



31. Tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat: mau bicara apa dan hak suara: mau memutuskan apa yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (1) frasa kepemilikan rumah susun, frasa satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, dan frasa setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP. Ketiga frasa tersebut bersumber dari definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun;
- (2) frasa pengelolaan rumah susun, frasa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan frasa setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP. Ketiga frasa tersebut bersumber dari definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun; dan
- (3) frasa kepentingan penghunian rumah susun, frasa terutama untuk tempat hunian, dan frasa setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu. Ketiga frasa tersebut bersumber dari definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun;

Tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat: mau bicara apa dan hak suara: mau memutuskan apa yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (1) satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau kepemilikan rumah susun;
- (2) bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama atau pengelolaan rumah susun; dan
- (3) terutama untuk tempat hunian atau kepentingan penghunian rumah susun;

tetap melekat pada rumah susun di tangan siapapun rumah susun itu berada, yakni mulai dari tangannya pelaku pembangunan, beralih ke tangannya pembeli selaku pemilik rumah susun, bahkan ketika pemilik rumah susun bertransformasi menjadi anggota, atau ketika kuorum dan hak



suara pemilik sarusun bertransformasi menjadi kuorum dan hak suara anggota;

Tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat: mau bicara apa dan hak suara: mau memutuskan apa yang melekat pada rumah susun, yakni: (1) satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau kepemilikan rumah susun, (2) bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama atau pengelolaan rumah susun, dan (3) terutama untuk tempat hunian atau kepentingan penghunian rumah susun, tetap melekat pada rumah susun di tangan siapapun rumah susun itu berada, bahkan setelah PPRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk sehingga setiap penyelenggaraan RUA tahunan dan luar biasa harus lebih dulu menentukan klasifikasi nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat: mau bicara apa dan hak suara: mau memutuskan apa yang melekat pada rumah susun, yakni:

(a) memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA tahunan dan luar biasa, atau memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berlaku kuorum dan suara setuju, setiap anggota-pemilik sarusun mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Yang termasuk di dalamnya, misalnya, agenda rapat membentuk PPPSRS, agenda rapat menetapkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, agenda rapat menunjuk pengelola, agenda rapat memilih dan mengangkat pengurus dan pengawas, agenda rapat memberhentikan pengurus dan pengawas, agenda rapat mengubah anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, agenda rapat menyesuaikan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, agenda rapat menetapkan besarnya iuran pengelolaan lingkungan (*service charge*), agenda rapat menetapkan besarnya dana cadangan (*sinking fund*), agenda rapat menetapkan kepemilikan bersama



terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, agenda rapat menetapkan kepemilikan terhadap sarusun, agenda rapat menetapkan biaya kepemilikan sarusun;

Setelah PPRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk, setiap RUA yang mau bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau mau bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berlaku kuorum dan suara setuju didasarkan pada NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bukan didasarkan pada kuorumnya satu dan suaranya satu;

- (b) memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA tahunan dan luar biasa, atau memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berlaku kuorum dan suara setuju, setiap anggota pemilik sarusun mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Yang termasuk di dalamnya, misalnya, agenda rapat menetapkan program kerja dan rancangan anggaran tahunan, agenda rapat menyetujui atau menolak laporan kegiatan tahunan, laporan keuangan tahunan, dan laporan pengawasan tahunan, agenda rapat menetapkan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, agenda rapat menetapkan pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran;

Setelah PPRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk, setiap RUA yang mau bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau mau bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berlaku kuorum dan suara setuju didasarkan pada NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bukan didasarkan pada kuorumnya satu dan suaranya satu; dan



(c) memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA tahunan dan luar biasa, atau memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan terutama untuk tempat hunian berlaku kuorum dan suara setuju, setiap anggota pemilik berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Yang termasuk di dalamnya, misalnya, agenda rapat menetapkan tata tertib penghunian, agenda rapat menentukan besarnya iuran keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan;

Setelah PPRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk, setiap RUA yang mau bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau mau bicara dan memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan terutama untuk tempat hunian, berlaku kuorum dan suara setuju didasarkan pada kuorumnya satu dan suaranya satu, dapat dilihat dalam pertimbangan hukum Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 angka [3.18]:

“Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang mekanisme pengambilan keputusan dalam PPPSRS dengan sistem satu anggota satu suara inkonstitusional dan seharusnya berdasarkan nilai perbandingan proporsional, Mahkamah berpendapat bahwa penggunaan frasa berhak memberikan satu suara sudah tepat dengan tujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni sarusun. Bila didasarkan pada NPP maka dapat berpotensi adanya dominasi kepentingan dari pemilik dengan NPP yang besar. Dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) telah dinyatakan bahwa, setiap anggota berhak memberikan satu suara adalah apabila sarusun telah dihuni, *suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun*. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Bahwa aturan tersebut pada pokoknya “berarti tiap pemilik atau penghuni mempunyai hak suara dengan pemberlakuan *one man one vote* apabila berhubungan dengan penghunian”, sedangkan “NPP berlaku hanya



apabila dikaitkan dengan pengelolaan dan pemilikan rumah susun". Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa berhak memberikan satu suara dalam Pasal 77 ayat (2) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum";

Lihat Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 halaman 196-197;

"Berarti tiap pemilik atau penghuni mempunyai hak suara dengan pemberlakuan *one man one vote* apabila berhubungan dengan kepentingan penghunian rumah susun". "NPP berlaku hanya apabila dikaitkan dengan pengelolaan rumah susun dan kepemilikan rumah susun". Hal itu sesuai dengan Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS, Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018;

32. Pembatasan wakil atau kuasa: perseorangan yang dapat menjadi wakil atau kuasa untuk menghadiri dan mengeluarkan suara: abstain, tak setuju, atau setuju dalam rapat pembentukan PPPSRS, dan RUA yang tertera dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) serta Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3) Permen PUPR 23/2018;

Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018, tak menghormati adanya diskresi pemilik sarusun-*cum*-anggota dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

"Yang dimaksud dengan "setiap anggota berhak memberikan satu suara" adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap



nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 15 ayat (1):

“Peserta musyawarah terdiri atas seluruh pemilik”;

Pasal 15 ayat (2):

“Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa”;

Pasal 15 ayat (3):

“Perseorangan yang menjadi wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. isteri atau suami;
- b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
- c. salah satu saudara kandung;
- d. salah satu anak yang telah dewasa dari pemilik; atau
- e. salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila pemilik merupakan badan hukum”;

Pasal 15 ayat (4):

“Wakil sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah”;

Pasal 15 ayat (5):

“Wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian untuk pemilik yang badan hukum”;

Pasal 15 ayat (6):

“Dalam hal wakil pemilik yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir maka dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan”;

Pasal 15 ayat (7):

“Karyawan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibuktikan dengan surat pengangkatan karyawan tetap”;

Pasal 15 ayat (8):

“Selain peserta musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang



menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan di bidang perumahan sebagai peninjau”;

Pasal 15 ayat (9):

“Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (8) memiliki hak untuk memberikan pendapat baik diminta maupun tidak diminta tetapi tidak memiliki hak suara”;

Pasal 19 ayat (1):

“Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus PPPSRS dan pegawai PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak”;

Pasal 19 ayat (2):

“Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3)”;

Pasal 19 ayat (3):

“Pemilik atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

33. Ketentuan Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak;

34. Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 angka [3.15]:

“Menimbang bahwa terhadap dalil para Pemohon tentang ketentuan mengenai pembebanan biaya pengelolaan kepada pelaku pembangunan dan pemilik sarusun sebagaimana diatur Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011, Mahkamah berpendapat bahwa pada pokoknya Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 mengatur bahwa besaran biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) setiap sarusun. Ketentuan ini dalam pelaksanaannya apabila belum seluruh sarusun



terjual, maka NPP terbesar justru berada pada pelaku pembangunan, sehingga pengelolaan terbesar tetap dibebankan kepada pelaku pembangunan. Berdasarkan fakta ini, maka kecil kemungkinan para Pemohon selaku pemilik sarusun berada pada pihak yang dirugikan; Bahwa selain itu, menurut Mahkamah adanya pihak lain, yaitu penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun merupakan persoalan hubungan keperdataan antara kedua belah pihak tersebut. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka dalam implementasinya merupakan kebebasan bagi pihak pemilik sarusun dan penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun untuk mendapatkan kesepakatan mengenai pembagian beban dan tanggung jawab pengelolaan berdasarkan NPP dari sarusun yang menjadi objek kesepakatan. Hal ini merupakan ranah kesepakatan di antara kedua belah pihak dan tidak secara langsung berkaitan dengan kepentingan pelaku pembangunan, sehingga menurut Mahkamah tidak perlu diatur dalam Undang-Undang *a quo*. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun dalam Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum”;

Lihat Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 194.

35. Sehubungan dengan adanya pembatasan dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018: dalam pasal lain pemberian kuasa kepada seseorang dilonggarkan, yakni Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 22 ayat (3);

Hak pemilik sarusun *cum* anggota untuk menghadiri rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS adalah “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusunserta “hak” yang dijamin oleh Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018;

Demikian juga dengan hak pemilik sarusun-*cum*-anggota untuk mengeluarkan suara dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS adalah “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan



ayat (2) UU Rusunserta “hak” yang dijamin oleh Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018;

Menteri PUPR dalam Permen PUPR 23/2018: Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) tidak dapat membatasi “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018. Pembatasan hak hanya dapat diatur berdasarkan undang-undang, bukan berdasarkan peraturan menteri. Apalagi menyangkut hubungan keperdataan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, dalam hal itu berlaku asas kebebasan berkontrak yang telah diatur dalam KUH Perdata Indonesia;

Pasal 77 ayat (1) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai “hak” yang sama dengan NPP”;

Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota “berhak” memberikan satu suara”;

Pasal 22 ayat (1):

“Hak suara untuk hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, anggota PPPSRS “berhak” memberikan satu suara”;

Pasal 22 ayat (2):

“Hak suara untuk hal kepemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b dan huruf c, anggota PPPSRS mempunyai “hak” yang sama dengan NPP”;

Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;



Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018, tak menghormati adanya diskresi pemilik sarusun-cum-anggota dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 20 ayat (1):

“PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik”;

Pasal 20 ayat (2):

“Pemilik sarusun dapat memberikan surat kuasa kepada penghuni sarusun untuk menghadiri rapat PPPSRS”;

Pasal 20 ayat (3):

“Surat kuasa dari pemilik kepada penghuni dapat diberikan terbatas pada hal penghunian”;

Pasal 22 ayat (1):

“Hak suara untuk hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, anggota PPPSRS berhak memberikan satu suara”;

Pasal 22 ayat (2):

“Hak suara untuk hal kepemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b dan huruf c, anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP.”

Pasal 22 ayat (3):

“Hak suara untuk hal pemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikuasakan kepada penghuni secara tertulis”;

36. Pembatasan wakil atau kuasa: perseorangan yang dapat menjadi wakil atau kuasa untuk menghadiri dan mengeluarkan suara: abstain, tak



setuju, atau setuju dalam rapat pembentukan PPPSRS dan RUA yang tertera dalam Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018;

Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018, tak menghormati adanya diskresi pemilik sarusun-cum-anggota dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 30 ayat (1):

“Peserta musyawarah terdiri dari pemilik sarusun”;

Pasal 30 ayat (2):

“Pemilik sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa”;

Pasal 30 ayat (3):

“Perseorangan yang dapat menjadi wakil pemilik sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. isteri atau suami;
- b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
- c. salah satu saudara kandung;
- d. salah satu anak yang telah dewasa dari pemilik yang berada dalam satu kartu keluarga (KK); atau
- e. salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila pemilik merupakan badan hukum”;



Pasal 30 ayat (4):

“Wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah”;

Pasal 30 ayat (5):

“Wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian yang telah disahkan oleh Kementerian terkait untuk pemilik yang badan hukum”;

Pasal 30 ayat (6):

“Dalam hal wakil pemilik yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir maka dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan”;

Pasal 30 ayat (7):

“Karyawan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibuktikan dengan surat pengangkatan karyawan tetap”;

Pasal 30 ayat (8):

“Selain peserta musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas, Walikota, dan pengurus RW/RT setempat menjadi peninjau”;

Pasal 30 ayat (9):

“Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diundang oleh panitia musyawarah dan memiliki hak untuk memberikan pendapat baik diminta maupun tidak tetapi tidak memiliki hak suara”;

37. Ketentuan Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak;

“[3.15]: Menimbang bahwa terhadap dalil para Pemohon tentang ketentuan mengenai pembebanan biaya pengelolaan kepada pelaku pembangunan dan pemilik sarusun sebagaimana diatur Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011, Mahkamah berpendapat bahwa pada pokoknya Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 mengatur bahwa besaran biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) setiap sarusun. Ketentuan ini dalam pelaksanaannya apabila belum



seluruh sarusun terjual, maka NPP terbesar justru berada pada pelaku pembangunan, sehingga pengelolaan terbesar tetap dibebankan kepada pelaku pembangunan. Berdasarkan fakta ini, maka kecil kemungkinan Pemohon selaku pemilik sarusun berada pada pihak yang dirugikan;

Bahwa selain itu, menurut Mahkamah adanya pihak lain, yaitu penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun merupakan persoalan hubungan keperdataan antara kedua belah pihak tersebut. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka dalam implementasinya merupakan kebebasan bagi pihak pemilik sarusun dan penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun untuk mendapatkan kesepakatan mengenai pembagian beban dan tanggung jawab pengelolaan berdasarkan NPP dari sarusun yang menjadi objek kesepakatan. Hal ini merupakan ranah kesepakatan di antara kedua belah pihak dan tidak secara langsung berkaitan dengan kepentingan pelaku pembangunan, sehingga menurut Mahkamah tidak perlu diatur dalam Undang-Undang *a quo*. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun dalam Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum”;

Lihat Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 halaman 194;

38. Sehubungan dengan adanya pembatasan dalam Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018: dalam pasal lain pemberian kuasa kepada seseorang dilonggarkan, yakni Pasal 49 dan Pasal 50 ayat (7);

Hak pemilik sarusun *cum* anggota untuk menghadiri rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS adalah “hak” yang dijamin

Halaman 149 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta “hak” yang dijamin oleh Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018;

Demikian juga dengan hak pemilik sarusun *cum* anggota untuk mengeluarkan suara dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS adalah “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusunserta “hak” yang dijamin oleh Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018;

Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam dalam Pergub 132/2018 Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) tidak dapat membatasi “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018. Pembatasan hak hanya dapat diatur berdasarkan undang-undang, bukan berdasarkan peraturan gubernur. Apalagi menyangkut hubungan keperdataan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, dalam hal itu berlaku asas kebebasan berkontrak yang telah diatur dalam KUH Perdata Indonesia;

Pasal 77 ayat (1) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai “hak” yang sama dengan NPP”;

Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota “berhak” memberikan satu suara”;

Pasal 50 ayat (5) Pergub 132/2018:

“Hak suara untuk kepentingan kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap anggota PPPSRS mempunyai satu suara”;

Pasal 50 ayat (6) Pergub 132/2018:

“Hak suara kepentingan kepemilikan dan hak suara kepentingan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), setiap anggota PPPSRS pemilik sarusun mempunyai suara yang sama dengan NPP”;



Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

Pembatasan wakil atau kuasa yang tertera dalam Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018, tak menghormati adanya diskresi pemilik sarusun *cum* anggota dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 49 ayat (1):

“Pemilik sarusun dapat memberikan kuasa kepada penghuni sarusun untuk menghadiri rapat PPPSRS”;

Pasal 49 ayat (2):

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni, diberikan terbatas dalam hal penghunian, penentuan besaran iuran pengelolaan lingkungan, iuran untuk keamanan, kebersihan atau sosial kemasyarakatan”;

Pasal 49 ayat (3):

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni tidak dapat diberikan dalam hal pembentukan PPPSRS dan penentuan hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan”;

Pasal 50 ayat (7):

“Dalam hal hak suara kepentingan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) [ayat (4)?] dapat dikuasakan kepada penghuni yang terdaftar sebagai anggota PPPSRS secara tertulis”;

39. Ketentuan Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018 dan ketentuan Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat



(5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak;

Pasal 1233 KUH Perdata Indonesia:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”;

Pasal 1313 KUH Perdata Indonesia:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”;

Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal”;

Pasal 1342 KUH Perdata Indonesia:

“Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran”;

Pasal 1792 KUH Perdata Indonesia:

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”;

Pasal 1793 KUH Perdata Indonesia:

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan;



Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa”;

Pasal 1799 KUH Perdata Indonesia:

“Si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, dan menuntut daripadanya pemenuhan perjanjiannya”;

Pasal 1800 KUH Perdata Indonesia:

“Si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian, dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu;

Begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat timbul suatu kerugian”;

Pasal 1802 KUH Perdata Indonesia:

“Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa”;

40. Berdasarkan dalil-dalil dalam permohonan ini, alasan mengatur materi muatan “pembatasan wakil atau kuasa” yang tertera dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018 berdasarkan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat nasional:

- (a) bertentangan dengan hak pemilik sarusun-cum-anggota untuk menghadiri rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang merupakan “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta dijamin oleh Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018;
- (b) bertentangan dengan hak pemilik sarusun cum anggota untuk mengeluarkan suara dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang merupakan “hak” yang dijamin oleh



Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta dijamin oleh Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018; dan

- (c) bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

41. Berdasarkan dalil-dalil dalam permohonan ini, alasan mengatur materi muatan “pembatasan wakil atau kuasa” yang tertera dalam Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018 berdasarkan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat provinsi:

- (a) bertentangan dengan hak pemilik sarusun-cum-anggota untuk menghadiri rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang merupakan “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta dijamin oleh Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018;
- (b) bertentangan dengan hak pemilik sarusun-cum-anggota untuk mengeluarkan suara dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS yang merupakan “hak” yang dijamin oleh Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta dijamin oleh Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018; dan
- (c) bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

**Satu Korum dan Satu Suara serta Hak Suara Pemilihan oleh Pemilik dalam Permen PUPR 23/2018 dan Lampirannya serta Satu Korum dan Satu Suara serta Hak Suara Pemilihan oleh Pemilik dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan Lampirannya, Bertentangan dengan Pendekatan Nomenklatur;**

42. Ada “tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan “tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun sebagai dasar



penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun menurut Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yakni:

- a. dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. dalam hal pemilik sarusun *cum* anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Peserta rapat bertanya: Ini rapat mau bicara apa dulu? Mau memutuskan apa dulu? Hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun itu berkaitan dengan nomenklatur yang mana? Apakah berkaitan dengan kepemilikan rumah susun? Apakah berkaitan dengan pengelolaan rumah susun? Apakah berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun?

Hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun itu berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP. Sebab pengurus PPRS adalah produk turunan dari empat elemen yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus yang tertera dalam anggaran dasar PPRS. Pengurus dan pengawas adalah produk turunan dari empat elemen yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus dan pengawas yang tertera dalam anggaran dasar PPPSRS;

Halaman 155 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Mana kuorum dan mana suara setuju dalam rapat pembentukan PPPSRs:

- a. berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu?

Mana kuorum dan mana suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa:

- a. berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu?

Mana kuorum dan mana suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa:

- a. berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- b. berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- c. berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu?

43. Nomenklatur kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, bersumber dari tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun, yang diadopsi dari nomenklatur kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS, turunan dari pedoman anggaran rumah tangga PPRS yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995;

Untuk pembentukan PPRS, urutannya dimulai dari:



- (1) Dari riwayat rapat pembentukan PPRS, tiga nomenklatur adalah sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
  - (i) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (ii) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
  - (iii) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan sesuai dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, dan tata tertib penghunian rumah susun;
- (2) tersedianya daftar pemilik sarusun per tanggal undangan rapat;
- (3) undangan rapat dikirimkan berdasarkan daftar pemilik sarusun kepada pemilik sarusun;
- (4) kemudian kuorum rapat berdasarkan daftar pemilik sarusun, dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
  - (i) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berlaku NPP;
  - (ii) untuk mata acara yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berlaku NPP; dan
  - (iii) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu; dan

Halaman 157 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



(5) lalu hak suara: abstain, setuju, atau tak setuju, dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (i) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) untuk mata acara yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Sedangkan untuk RUA tahunan dan luar biasa menurut “tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan “tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, urutannya dimulai dari:

(1) tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun dalam RUA, yakni:

- (i) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan sesuai dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, dan tata tertib penghunian rumah susun;

(2) tersedianya daftar anggota per tanggal undangan RUA;



- (3) undangan RUA dikirimkan kepada anggota berdasarkan daftar anggota;
  - (4) kemudian kuorum RUA berdasarkan daftar anggota, dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
    - (i) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berlaku NPP;
    - (ii) untuk mata acara yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berlaku NPP; dan
    - (iii) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu;
  - (5) lalu hak suara: abstain, setuju, atau tak setuju, dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
    - (i) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
    - (ii) untuk mata acara yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
    - (iii) untuk mata acara yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu.
44. Ada tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:
- (1) mata acara menurut nomenklatur kepemilikan rumah susun atau urusan atas satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah karena berkaitan dengan kepemilikan rumah susun;
  - (2) mata acara menurut nomenklatur pengelolaan rumah susun atau urusan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama karena berkaitan dengan pengelolaan rumah susun; dan



(3) mata acara menurut nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian karena berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Sebelum atau setelah PPRS terbentuk. Atau sebelum dan setelah PPPSRS terbentuk, tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun tersebut tetap melekat pada rumah susundi tangan siapapun rumah susun tersebut berada sesuai dengan definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun. Karena tiga esensi dan tiga nomenklatur berlaku sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, tak berubah sebelum atau setelah PPRS terbentuk. Demikian juga sebelum dan setelah PPPSRS terbentuk;

Setelah PPRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk, tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun tersebut juga melekat pada rumah susun, di tangan siapapun rumah susun tersebut berada sesuai dengan definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun. Karena tiga esensi dan tiga nomenklatur berlaku sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, juga tak berubah setelah PPRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk atau bahkan setelah PPRS atau PPPSRS dibubarkan;

Sebelum PPRS terbentuk atau sebelum PPPSRS terbentuk, setiap rapat yang diselenggarakan oleh pelaku pembangunan selalu (i) berkaitan dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, (ii) berkaitan dengan daftar pemilik sarusun, (iii) berkaitan dengan undangan kepada pemilik sarusun, (iv) berkaitan dengan kuorum pemilik sarusun, dan (v) berkaitan dengan suara pemilik sarusun;

Halaman 160 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Setelah PPRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk, setiap RUA yang diselenggarakan oleh pengurus selalu (i) berkaitan dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, (ii) berkaitan dengan daftar anggota, (iii) berkaitan dengan undangan kepada anggota, (iv) berkaitan dengan kuorum, dan (v) berkaitan dengan suara setuju;

Bila dilihat dari sisi Pasal 1 angka 1 UU Rusun, semua urusan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, sudah terbagi habis menurut tiga esensi definisi rumah susun sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (1) satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau urusan kepemilikan rumah susun;
- (2) terutama untuk tempat hunian atau urusan kepentingan penghunian rumah susun; dan
- (3) bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama atau urusan pengelolaan rumah susun;

Atau bila dilihat dari sisi Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, semua urusan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS juga sudah terbagi habis menurut tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (i) urusan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) urusan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) urusan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Tidak ada nomenklatur pemilihan pengurus yang berdiri sendiri. Tidak ada nomenklatur pengangkatan pengurus yang berdiri sendiri. Tidak ada



nomenklatur pemberhentian pengurus yang berdiri sendiri. Pemilihan dan pengangkatan atau pemberhentian pengurus oleh RUA sebagai organ Perhimpunan masuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun, yakni berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Pertama, untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berdasarkan esensi definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun menurut Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, kuorum pemilik sarusun-*cum*-anggota dan suara setuju pemilik sarusun *cum* anggota, yakni dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP yang dimiliki oleh pemilik sarusun-*cum*-anggota, misalnya, membentuk PPPSRS, menetapkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, serta memilih dan mengangkat pengurus PPPSRS; menetapkan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, memilih dan mengangkat kembali pengurus, produk turunan dari hasil penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

Kedua, untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berdasarkan esensi definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun menurut Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, kuorum pemilik sarusun *cum* anggota dan suara setuju pemilik sarusun *cum* anggota, yakni dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP yang dimiliki oleh pemilik sarusun *cum* anggota, misalnya, menyetujui penunjukan pengelola rumah susun;

Ketiga, untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, berdasarkan esensi definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun menurut Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, kuorum pemilik sarusun *cum* anggota dan suara setuju pemilik sarusun *cum* anggota, yakni dengan satu kuorum dan satu suara yang dimiliki oleh pemilik sarusun *cum* anggota, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan, dan tata tertib penghunian rumah susun;

Halaman 162 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



45. Syarat sahnya keputusan rapat pembentukan PPRS atau syarat sahnya keputusan rapat pembentukan PPPSRS, tergantung pada dipenuhinya lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat pembentukan PPRS atau PPPSRS;

Pertama, ada klasifikasi agenda menurut pendekatan nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (a) untuk kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) untuk pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (c) untuk kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap pemilik sarusun berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Karena terdapat “tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan “tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun yang tetap melekat pada rumah susun, baik sebelum satuan rumah susun terjual kepada pembeli, baik sebelum dan setelah PPRS belum terbentuk, baik sebelum dan setelah PPPSRS terbentuk, yakni:

- (a) untuk kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, kuorum pemilik sarusun-cum-anggota dan suara setuju pemilik sarusun-cum-anggotaberdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, baik sebelum maupun setelah PPRS terbentuk dan baik sebelum maupun setelah PPPSRS terbentuk;



- (b) untuk pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, kuorum pemilik sarusun *cum* anggota dan suara setuju pemilik sarusun *cum* anggota berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, baik sebelum maupun setelah PPRS terbentuk dan baik sebelum maupun setelah PPPSRS terbentuk; dan
- (c) untuk kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, kuorum pemilik sarusun *cum* anggota dan suara setuju pemilik sarusun *cum* anggota berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, baik sebelum maupun setelah PPRS terbentuk dan baik sebelum maupun setelah PPPSRS terbentuk;

Pasal 25 ayat (1) UU Rusun:

“Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”;

Pasal 26 ayat (1) UU Rusun:

“Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian”;

Pasal 26 ayat (2) UU Rusun:

“Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli”;

Pasal 26 ayat (3) UU Rusun:

“Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun”;

Pasal 26 ayat (4) UU Rusun:

“Gambar dan uraian sebagaimana pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota”;

Pasal 26 ayat (5) UU Rusun:

“Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disahkan oleh Gubernur”;

Pasal 30 UU Rusun:



“Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) dan ayat (3) wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP”;

Pasal 46 ayat (2) UU Rusun:

“Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan perhitungan NPP”;

Penjelasan Pasal 70 ayat (1) huruf c UU Rusun:

“Yang dimaksud dengan “pemilikan” adalah objek sarusun yang dimiliki oleh orang atau badan yang dibuktikan dengan SHM sarusun atau SKBG sarusun”;

Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun:

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan”;

Kedua, daftar pemilik sarusun yang ditandatangani oleh pelaku pembangunan yang *cut off date* nya sama dengan tanggal undangan rapat pembentukan PPPSRS: sebagai dasar untuk menghitung kuorum pemilik sarusun dalam rapat pembentukan PPPSRS dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (i) untuk kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) untuk pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) untuk kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;



Ketiga, dipenuhinya persyaratan undangan rapat pembentukan PPSRS kepada pemilik sarusun: sesuai dengan daftar pemilik sarusun, siapa yang mengundang rapat, jangka waktu penyampaian undangan rapat, waktu dan tempat rapat, agenda rapat, dan bahan rapat;

Keempat, dipenuhinya persyaratan kuorum pemilik sarusun: sesuai dengan daftar pemilik dan berapa kuorum yang dipersyaratkan:

- (i) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Kelima, dipenuhinya persyaratan jumlah suara setuju atas pembentukan PPSRS: sesuai dengan kuorum pemilik dan Berapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkan yang dipersyaratkan:

- (i) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;



46. Syarat sahnya keputusan RUA PPRS atau RUA PPSRS, juga tergantung pada dipenuhinya lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA;

Pertama, ada klasifikasi agenda menurut pendekatan nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (a) untuk kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) untuk pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (c) untuk kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Kedua, daftar anggota yang ditandatangani oleh pengurus yang *cut-off date*-nya sama dengan tanggal undangan RUA sebagai dasar untuk menghitung kuorum dalam RUA dengan tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (i) untuk kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) untuk pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) untuk kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Ketiga, dipenuhinya persyaratan undangan RUA tahunan dan luar biasa: perubahan anggaran dasar atau bukan perubahan anggaran dasar kepada anggota: sesuai dengan daftar anggota, siapa yang mengundang



rapat: pengurus PPPSRS, jangka waktu penyampaian undangan rapat, waktu dan tempat rapat, agenda rapat, dan bahan rapat;

Keempat, dipenuhinya persyaratan kuorum: sesuai dengan daftar anggota dan berapa kuorum yang dipersyaratkan:

- (i) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (ii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (iii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Kelima, dipenuhinya persyaratan jumlah suara setuju atas pembentukan PPPSRS: sesuai dengan kuorum dan Berapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkan yang dipersyaratkan:

- (i) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (ii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP; dan
  - (iii) untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu.
47. Sebelum PPPSRS terbentuk: tiga urusan yang berkaitan dengan rumah susun berada di tangan pelaku pembangunan selaku pemilik dan pembeli selaku pemilik sarusun: karena tiga esensi dan tiga nomenklatur berlaku sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak



suara melekat pada rumah susun sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Sejak terbentuknya PPPSRS, pelaku pembangunan yang masih memiliki sarusun dan pembeli yang memiliki sarusun adalah anggota: karena tiga esensi dan tiga nomenklatur berlaku sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara melekat pada rumah susun sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Karena itu, baik sejak PPPSRS terbentuk: tiga urusan yang berkaitan dengan rumah susun berada di tangan anggota: karena tiga esensi dan tiga nomenklatur berlaku sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara melekat pada rumah susun sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

48. Transformasi kuorum pemilik sarusun menjadi kuorum anggota dan transformasi hak suara pemilik sarusun menjadi hak suara anggota. Pada saat terjadi transformasi, sebenarnya terdapat pilihan pola jabatan:

(a) enam elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus PPRS atau pengurus PPPSRS yang tertera dalam anggaran dasar PPRS atau anggaran dasar PPPSRS, yakni (1) nama jabatan, (2) jumlah jabatan, (3) mengenal pengangkatan antar waktu, (4) tahun buku yang berakhir 31 Desember, (5) waktu penyelenggaraan RUA tahunan paling lambat enam bulan setelah tahun buku berakhir, dan (6) masa jabatan untuk jangka waktu tertentu, misalnya, masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga. Keenam elemen pola jabatan tersebut merupakan anggaran dasar. Sedangkan siapa pengurus dan siapa pengawas adalah produk turunan dari enam elemen pola jabatan yang merupakan anggaran dasar. Apa yang terjadi bila anggaran dasar ada: keenam elemen ada, tapi produk turunannya, yakni pengurus dan pengawas tidak ada? Jabatan itu lowong. Enam elemen pola jabatan adalah anggaran dasar; atau



(b) empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus PPRS atau pengurus PPPSRS yang tertera dalam anggaran dasar PPRS atau anggaran dasar PPPSRS, yakni (1) nama jabatan, (2) jumlah jabatan, (3) mengenal pengangkatan antar waktu, dan (4) masa jabatan untuk jangka waktu tertentu, misalnya, masa jabatan tiga tahun. Keempat elemen pola jabatan tersebut merupakan anggaran dasar. Sedangkan siapa pengurus dan siapa pengawas adalah produk turunan dari empat elemen pola jabatan yang merupakan anggaran dasar. Apa yang terjadi bila anggaran dasar ada: keempat elemen ada, tapi produk turunannya, yakni pengurus dan pengawas tidak ada? Jabatan itu lowong. Empat elemen pola jabatan adalah anggaran dasar;

Perseroan terbatas, yayasan, perkumpulan, koperasi, partai politik, persekutuan, lembaga swadaya masyarakat juga mengenal enam elemen pola jabatan pengurus dan pengawas dengan pilihan tiga sub varian atau empat elemen pola jabatan pengurus dan pengawas dengan pilihan tiga sub varian;

Bila contoh anggaran dasar memilih enam elemen pola jabatan dan mengenal pergantian antar waktu yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus, berarti batas akhir masa jabatan pengurus, "bersamaan" dengan penutupan RUA tahunan, misalnya, masa jabatan pengurus sampai dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga. Dalam hal ini batas akhir masa jabatan pengurus, "bersamaan" dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga. Pengangkatan kembali pasti berlangsung dalam RUA tahunan;

Sebaliknya, bila contoh anggaran dasar memilih empat elemen pola jabatan dan mengenal pergantian antar waktu yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus, berarti batas akhir masa jabatan pengurus, "tak bersamaan" dengan penutupan RUA tahunan, misalnya, masa jabatan pengurus tiga tahun. Dalam hal ini batas akhir masa jabatan pengurus, "tak bersamaan" dengan penutupan



RUA tahunan yang ketiga. Pengangkatan kembali pasti berlangsung dalam RUA luar biasa;

Bila memilih pola yang terakhir. Inilah salah satu sebab mengapa semua PPRS dan PPPSRS di Indonesia tidak dapat secara teratur menyelenggarakan RUA tahunan bersamaan dengan adanya hasil laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh auditor independen.

Karena laporan keuangan PPPSRS belum selesai diaudit, pada saat yang bersamaan, masa jabatan pengurus telah berakhir: sumber masalah ada di contoh anggaran dasar yang diterbitkan pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang tak mau memahami perbedaan pilihan pola jabatan, yakni perbedaan antara:

(a) batas akhir masa jabatan, "tak bersamaan," dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga, misalnya, masa jabatan satu tahun, masa jabatan dua tahun, masa jabatan tiga tahun, masa jabatan empat tahun, atau masa jabatan lima tahun; dan

(b) batas akhir masa jabatan, "bersamaan" dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga, misalnya, masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang berikutnya, masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang kedua, masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga, masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang keempat, atau masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang kelima;

49. Tujuan pembentukan PPPSRS mentransformasikan pemilik sarusun menjadi anggota dan mentransformasikan kuorum dan hak suara pemilik sarusun menjadi kuorum dan hak suara anggota;

Bagaimana menurut Permen PUPR 23/2018? Menurut Permen PUPR 23/2018: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Berapa kuorum yang dipersyaratkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP serta berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu: untuk urusan pembentukan PPPSRS yang sekaligus berkaitan dengan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum



dan hak suaranya. Bila daftar pemilik sarusun atau daftar anggota tersedia, dan dalam kenyataannya pengurus mendelegasikan urusan pengelolaan rumah susun kepada pengelola berbadan hokum;

Menurut Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 17 Permen PUPR 23/2018.

Pasal 15 ayat (1):

“Peserta musyawarah terdiri atas seluruh pemilik”;

Pasal 17 ayat (1):

“Putusan musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah pemilik”;

Pasal 17 ayat (2):

“Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pembukaan musyawarah ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling singkat 30 (tiga puluh) menit”;

Pasal 17 ayat (3):

“Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan musyawarah ditunda sampai dengan batas waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender dan paling singkat 7 (tujuh) hari kalender”;

Pasal 17 ayat (4):

“Pada saat batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), panitia musyawarah mengundang kembali pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan musyawarah”;

Pasal 17 ayat (5):

“Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pembukaan musyawarah ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling singkat 30 (tiga puluh) menit”;

Pasal 17 ayat (6):

Halaman 172 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka ketua panitia musyawarah membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah”;

Berapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP serta berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu: untuk urusan pembentukan PPPSRS yang sekaligus berkaitan dengan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya. Bila daftar pemilik sarusun atau daftar anggota tersedia, dan dalam kenyataannya pengurus mendelegasikan urusan pengelolaan rumah susun kepada pengelola berbadan hukum; Menurut Pasal 15 ayat (1), Pasal 18, dan Pasal 19 Permen PUPR 23/2018;

Pasal 15 ayat (1):

“Peserta musyawarah terdiri atas seluruh pemilik”;

Pasal 18 ayat (1):

“Mekanisme pengambilan keputusan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
  - b. penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; dan
  - c. program kerja pengurus;
- dilakukan secara musyawarah”;

Pasal 18 ayat (2):

“Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak”;

Pasal 19 ayat (1):

“Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak”;

Pasal 19 ayat (2):

“Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15

Halaman 173 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

### 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)



ayat (1) atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3);

Pasal 19 ayat (3):

“Pemilik atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

50. Bila Covid-19 tidak hilang: Apakah rangkaian rapat-rapat pembentukan panmus dan rangkaian rapat-rapat pembentukan PPPSRS dan rangkaian RUA untuk satu rumah susun bisa dipercepat dan disederhanakan? Caranya: (a) anggaran dasar dan anggaran rumah tangga menurut standar esensi dan standar nomenkatur, (b) pemberitahuan akan ada rapat dua kali, (c) undangan rapat cukup satu kali, (d) persentase keterwakilan pemilik sarusun *cum* anggota dan pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun *cum* anggota dalam pengurus dan pengawas sesuai dengan kenyataan pemilikan sarusun, (e) batas akhir masa jabatan pengurus dan pengawas bersamaan dengan penutupan RUA tahunan, (f) pemberi kuasa dapat memilih sendiri suaranya: abstain, tidak setuju, atau setuju atas usulan keputusan rapat, dalam surat kuasa yang diserahkan sebelum rapat berlangsung, (g) laporan keuangan diaudit oleh auditor independen dan dipublikasikan di media sosial yang gratis;

Tujuan pembentukan PPPSRS mentransformasikan pemilik sarusun menjadi anggota dan mentransformasikan kuorum dan hak suara pemilik sarusun menjadi kuorum dan hak suara anggota. Bagaimana menurut Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019? Menurut Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu;

Berapa kuorum yang dipersyaratkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sertaberdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu: untuk urusan pembentukan PPPSRS yang sekaligus berkaitan dengan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya. Bila daftar pemilik sarusun atau daftar anggota



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersedia, dan dalam kenyataannya pengurus mendelegasikan urusan pengelolaan rumah susun kepada pengelola berbadan hukum;

Menurut Pasal 30 ayat (1) Pergub 132/2018, Pasal 33 Pergub 132/2018, Pasal 28 ayat (2) Pergub 132/2018 dihubungkan dengan Pasal 32 ayat (1) Pergub 132/2018, dan dihubungkan dengan Pasal 34 ayat (1) Pergub 132/2018;

Pasal 30 ayat (1):

“Peserta musyawarah terdiri dari pemilik sarusun”;

Pasal 33 ayat (1):

“Musyawarah dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah pemilik”;

Pasal 33 ayat (2):

“Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit atau paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit”;

Pasal 33 ayat (3):

“Dalam hal sampai batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah sampai dengan batas waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender”;

Pasal 33 ayat (4):

“Pada saat batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), panitia musyawarah mengundang kembali pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan musyawarah”;

Pasal 33 ayat (5):

“Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia menunda pembukaan

Halaman 175 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

#### 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)



musyawarah paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit”;

Pasal 33 ayat (6):

“Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia musyawarah membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah”;

Pasal 28 ayat (1):

“Musyawarah pembentukan PPPSRS dilaksanakan oleh panitia musyawarah”;

Pasal 28 ayat (2):

“Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
- b. penyusunan dan penetapan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- c. penyusunan dan penetapan tata tertib kepenghunan;
- d. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
- e. pemilihan pengawas PPPSRS”;

Pasal 32 ayat (1):

“Musyawarah dilaksanakan untuk membahas dan memutuskan:

- a. pemilihan pimpinan musyawarah;
- b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
- c. pembentukan struktur organisasi dan uraian tugas pengurus dan tugas pengawas PPPSRS;
- d. pengesahan pendirian PPPSRS, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
- e. pengesahan tata tertib kepenghunan;
- f. pengesahan program kerja pengurus PPPSRS;
- g. pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS; dan
- h. menyaksikan penandatanganan pakta integritas pengawas terpilih dan pengurus terpilih”;



Pasal 34 ayat (1):

“Pengambilan keputusan dalam rapat musyawarah pada dasarnya dilakukan secara musyawarah”;

Pasal 34 ayat (2):

“Pengambilan keputusan secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:

- a. pemilihan pimpinan musyawarah;
- b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
- c. pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas pengurus dan pengawas;
- d. pengesahan akta pendirian: pembentukan, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- e. pengesahan program kerja pengurus;
- f. pengesahan tata tertib kepenghunan;
- g. pengesahan pengurus terpilih; dan
- h. pengesahan pengawas terpilih”;

Kalau mau diringkaskan: agendanya adalah “pembentukan PPPSRS-bukan pendirian PPPSRS” dengan materi muatan (i) menetapkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta (ii) menetapkan pengurus dan pengawas: data siapa pengurus dan data siapa pengawas, termasuk program kerja selama satu tahun buku;

Berapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP serta berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu: untuk urusan pembentukan PPPSRS yang sekaligus berkaitan dengan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya. Bila daftar pemilik sarusun atau daftar anggota tersedia, dan dalam kenyataannya pengurus mendelegasikan urusan pengelolaan rumah susun kepada pengelola berbadan hukum;

Menurut Pasal 30 ayat (1), Pasal 28 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 36, Pasal 37, Pasal 39 Pergub 132/2018;

Pasal 30 ayat (1):



“Peserta musyawarah terdiri dari pemilik sarusun”;

Pasal 28 ayat (3):

“Mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, dan huruf c dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat”;

Pasal 28 ayat (4):

“Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak tercapai, pengambilan keputusan diambil dengan suara terbanyak berdasarkan jumlah peserta musyawarah yang hadir”;

Pasal 28 ayat (5):

“Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan huruf e, dilakukan dengan musyawarah mufakat”;

Pasal 28 ayat (6):

“Dalam hal mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak tercapai, pengambilan keputusan dilakukan melalui pemungutan suara terbanyak”;

Pasal 28 ayat (7):

“Dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (6), setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 34 ayat (1):

“Pengambilan keputusan dalam rapat musyawarah pada dasarnya dilakukan secara musyawarah”;

Pasal 34 ayat (3):

“Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak (voting)”;

Pasal 36 ayat (1):

“Pengambilan keputusan berdasarkan suara terbanyak dapat dilakukan secara terbuka atau secara tertutup”;

Pasal 36 ayat (2):



“Pengambilan keputusan dianggap sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (setengah) jumlah suara peserta yang hadir”;

Pasal 36 ayat (3):

“Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan perhitungan suara setiap nama pemilik mempunyai satu suara “sekali pun pemilik memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 37 ayat (1):

“Pemberian suara secara terbuka untuk menyatakan setuju, menolak, atau tidak menyatakan pilihan (*abstain*) dilakukan oleh peserta musyawarah yang hadir dengan cara lisan, mengangkat tangan, berdiri, tertulis, atau dengan cara lain yang disepakati sesuai tata tertib musyawarah oleh peserta musyawarah”;

Pasal 37 ayat (2):

“Perhitungan suara dilakukan dengan menghitung secara langsung tiap-tiap peserta musyawarah”;

Pasal 37 ayat (3):

“Peserta musyawarah yang meninggalkan sidang dianggap telah hadir dan tidak mempengaruhi sahnyanya keputusan”;

Pasal 39:

“Setiap keputusan musyawarah, baik secara musyawarah maupun berdasarkan suara terbanyak dinyatakan sah dan mengikat bagi semua pihak yang terkait dalam pengambilan keputusan”;

51. Tujuan pembentukan PPPSRS mentransformasikan pemilik sarusun menjadi anggota dan mentransformasikan kuorum dan hak suara pemilik sarusun menjadi kuorum dan hak suara anggota. Bagaimana menurut Permen PUPR 23/2018 dan Pergub 133/2019;

Pasal 20 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik”;

Berapa kuorum yang dipersyaratkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dalam RUA: (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertaberapa kuorum yang dipersyaratkan berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satudalam RUA untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun.Regulasi Peraturan Pemerintah belum tersedia atau tak dapat disediakan?

Pasal 20 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik”;

Berapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkanberdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dalam RUA: (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun sertaberapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkan berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu dalam RUA. dalam RUA untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun.Regulasi Peraturan Pemerintah belum tersedia atau tak dapat disediakan?

Pasal 21 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“Anggota PPPSRS memiliki hak suara dalam memutuskan hal yang berkaitan dengan:

- a. kepentingan penghunian;
- b. kepemilikan; dan
- c. pengelolaan”;

Pasal 21 ayat (2) Permen PUPR 23/2018:

“Kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. penentuan tata tertib-penghunian; dan
- b. penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan”;

Pasal 21 ayat (3) Permen PUPR 23/2018:

“Kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

- a. kepemilikan bersama terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. kepemilikan terhadap sarusun; dan
- c. biaya kepemilikan sarusun”;

Halaman 180 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

#### 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)



Pasal 21 ayat (4) Permen PUPR 23/2018:

“Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:

- a. kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- b. pembayaran iuran atas pengelolaan”;

Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“Hak suara untuk hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, anggota PPPSRS berhak memberikan satu suara”;

Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018:

“Hak suara untuk hal kepemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b dan huruf c, anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP”;

Pasal 22 ayat (3) Permen PUPR 23/2018:

“Hak suara untuk hal pemilikan dan hak suara untuk hal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikuasakan kepada penghuni secara tertulis”;

Pasal 26 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga”;

Pasal 26 ayat (2) Permen PUPR 23/2018:

“Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat: a. tugas dan fungsi PPPSRS; b. susunan organisasi PPPSRS; c. hak, kewajiban, larangan, dan sanksi bagi pemilik atau penghuni; d. tata tertib penghunian; dan e. hal lain yang disepakati oleh PPPSRS dan tidak, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

Pasal 26 ayat (3) Permen PUPR 23/2018:

“Akta pendirian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun sesuai dengan format tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini”;



Pasal 27 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“Materi muatan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) terdiri atas bab, bagian, dan/atau pasal”;

Pasal 27 ayat (2) Permen PUPR 23/2018:

“Sistematika anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat: a. mukadimah; b. ketentuan umum; c. nama, tempat kedudukan, dan waktu pendirian; d. asas, tujuan, tugas pokok, dan status; 3. Keanggotaan; kedaulatan dan hak suara; g. hak dan kewajiban anggota; h. susunan organisasi, persyaratan, wewenang, dan kewajiban pengurus dan pengawas; i. penunjukan, tugas, hak, dan kewajiban pengelola; j. musyawarah dan rapat-rapat; k. kuorum dan pengambilan keputusan; l. keuangan; m. perubahan anggaran dasar; n. pembubaran PPPSRS; o. peraturan peralihan; dan p. peraturan penutup”;

Pasal 27 ayat (3) Permen PUPR 23/2018:

“Sistematika anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat: a. keanggotaan; b. pengurus dan pengawas; c. pengelola; d. musyawarah dan rapat-rapat; e. hak suara dalam rapat umum; f. kuorum dan pengambilan keputusan; g. keuangan; h. peralihan dan penyerahan hak penggunaan rumah susun; i. perpanjangan hak tanah; j. harta kekayaan; k. tata tertib penghunian; l. larangan; m. tata tertib pemilikan sarusun; n. perbaikan kerusakan; o. sanksi; dan p. penutup”;

Pasal 27 ayat (4) Permen PUPR 23/2018:

“Anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disusun dengan materi muatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini”;

Pasal 28 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“Akta pendirian: pembentukan, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dicatatkan



kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan yang dibuktikan dengan Nomor registrasi pencatatan”;

Pasal 28 ayat (2) Permen PUPR 23/2018:

“Pencatatan akta pendirian: pembentukan, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh ketua PPPSRS atau pengurus lain yang tercantum dalam akta pendirian paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pelaksanaan musyawarah”;

Pasal 28 ayat (3) Permen PUPR 23/2018:

“Dalam hal terjadi penggantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan”;

Dalam Pasal 77 UU Rusun, dari sisi nomenklatur, terdapat tiga hak suara berdasarkan nomenklatur, yakni:

- (1) hak suara kepemilikan rumah susun: dalam hal pemilik sarusun-cum-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (2) hak suara pengelolaan rumah susun: dalam hal pemilik sarusun-cum-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan



- (2) hak suara kepentingan penghunian rumah susun: dalam hal pemilik sarusun-cum-anggota, PPRS, atau PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Tapi dari sisi kuorum dan hak suaranya, ada dua, yakni:

- (a) setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan  
(b) setiap pemilik sarusun-cum-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Mengenai pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun, hanya memiliki satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” dan hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dihitung berdasarkan suara terbanyak, pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”: kuorumnya satu dan suaranya satu dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya;

Dalam Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018:

“Pemilik atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 tentang contoh anggaran dasar PPPSRS, terdapat empat hak suara, salah satunya menentukan bahwa pemilik hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”: kuorumnya satu dan suaranya satu, yakni:

- (1) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 2 huruf a contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para anggota PPPSRS untuk menentukan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan perhitungan NPP”;

- (2) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 2 huruf b contoh anggaran dasar PPPSRS:



“Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara anggota PPPSRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, pembayaran dan penetapan iuran pengelolaan lingkungan dan dana cadangan. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan perhitungan NPP”;

- (3) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 2 huruf c contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Hak suara kepentingan penghunian, yaitu hak suara anggota PPPSRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan kemasyarakatan antar penghuni, yaitu hak penetapan tata tertib hunian, penyelenggaraan kegiatan-kegiatan kemasyarakatan lainnya dan penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan. Setiap anggota PPPSRS diwakili oleh satu suara”;

- (4) Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3 contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Hak suara pemilihan, yaitu hak suara pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan suara terbanyak, pemilik hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun hanya mengenal (1) hak suara kepemilikan rumah susun dari pemilik sarusun *cum* anggota; (2) hak suara pengelolaan rumah susun dari pemilik sarusun *cum* anggota; dan (3) hak suara kepentingan penghunian rumah susun dari pemilik sarusun *cum* anggota;

Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun tidak mengenal hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun *cum* anggota dengan cara kuorumnya satu dan suaranya satu untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS di mana hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dihitung berdasarkan suara terbanyak, pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara



“walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Dilihat dari frasa pemilik hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3 dan frasa setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu dalam Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, keduanya mempunyai makna yang sama, yakni kuorumnya satu dan suaranya satu;

Tapi Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3 yang memuat contoh anggaran dasar PPPSRS ingin memperluas penggunaan kuorumnya satu dan suaranya satu, yang dalam Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan sebagai hak suara kepentingan penghunian, dipisahkan menjadi hak memilih pengurus dan pengawas PPPSRS sebagai hak suara yang keempat. Bagaimana dengan pengangkatan? Bagaimana dengan pergantian? Bagaimana dengan pemberhentian?

Meskipun Menteri PUPR dalam Permen PUPR 23/2018 bermaksud memperkenalkan:

- (1) kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, maupun untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun menurut Pasal 17 Permen PUPR 23/2018;
- (2) kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, maupun untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018; dan
- (3) kuorumnya satu dan suaranya satu untuk hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018, dalam rapat pembentukan PPPSRS dan RUA sebagai nomenklatur kuorum dan hak suara yang keempat, tetap saja Menteri PUPR berdasarkan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah



susun “tidak dapat menyimpang” dari tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun:

- (1) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berlaku NPP;
- (2) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berlaku NPP; dan
- (3) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Selain itu, mengenai maksud untuk “menyimpang” dari tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya berdasarkan alasan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat nasional yang dilakukan oleh Menteri PUPR dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya, yakni Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang hanya mengakui tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (1) nomenklatur kepemilikan rumah susun atau nomenklatur satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (2) nomenklatur pengelolaan rumah susun atau nomenklatur bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik



sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan

- (3) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau nomenklatur terutama untuk hunian, setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Mengenai pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekali pun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” dan dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas, setiap nama pemilik sarusun hanya memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”: kuorumnya satu dan suaranya satu dalam Pergub 132/2018, Pergub 133/2019, dan lampirannya;

Dalam Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018:

“Dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (6), setiap nama pemilik sarusun hanya memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Dalam Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018:

“Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan perhitungan suara setiap nama pemilik mempunyai satu suara “sekali pun pemilik memiliki lebih dari satu sarusun”;

Dalam Pasal 49 ayat (13) Pergub 133/2019:

“Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hak suara pemilihan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Gubernur ini”;

Dalam Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019:

“RUA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan rapat umum yang diselenggarakan untuk pemilihan pengurus dan pengawas PPSRS dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan



anggaran rumah tangga yang dituangkan dalam akta notaris berita acara RUA”;

Dalam Lampiran I Pergub 133/2019 tentang contoh anggaran dasar PPPSRS, terdapat empat hak suara, yakni:

(1) Pasal 13 huruf a contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Hak suara penghunian, yaitu hak suara anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan-hubungan kemasyarakatan antar penghuni, yaitu hak penetapan tata tertib hunian, penyelenggaraan kegiatan-kegiatan sosial kemasyarakatan lainnya. Setiap anggota Perhimpunan diwakili oleh satu suara”;

(2) Pasal 13 huruf b contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, pembayaran dan penetapan iuran pengelolaan lingkungan dan dana endapan. Hak Suara pengelolaan dihitung berdasarkan perhitungan NPP”;

(3) Pasal 13 huruf c contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan untuk menentukan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan perhitungan NPP”;

(4) Pasal 13 huruf d contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas Perhimpunan. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan suara terbanyak, pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Dalam Pasal 18 ayat (9) contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Pengambilan keputusan pemilihan paket pengurus dan paket pengawas dilakukan dengan suara terbanyak (*voting*) sebagaimana dimaksud pada ayat (8), setiap anggota pemilik hanya berhak memberikan satu suara “sekalipun pemilik memiliki lebih dari satu sarusun”;



Dalam Pasal 29 ayat (7) contoh anggaran dasar PPPSRS:

“Pemilik atau wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Meskipun Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 bermaksud memperkenalkan:

- (1) kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, maupun untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun menurut Pasal 33 Pergub 132/2018;
- (2) kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun, maupun untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018; dan
- (3) kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu;

dalam rapat pembentukan PPPSRS dan RUA sebagai nomenklatur kuorum dan hak suara yang keempat, tetap saja Gubernur Provinsi DKI Jakarta berdasarkan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun “tidak dapat menyimpang” dari tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun:

- (1) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berlaku NPP;
- (2) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berlaku NPP; dan



- (3) apa saja mata acara atau agenda yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berlaku kuorumnya satu dan suaranya satu;

Selain itu, mengenai maksud untuk “menyimpang” dari tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya berdasarkan alasan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat provinsi yang dilakukan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Pergub 132/2018, Pergub 133/2019, dan lampirannya, yakni Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang hanya mengakui tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (1) nomenklatur kepemilikan rumah susun atau nomenklatur satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (2) nomenklatur pengelolaan rumah susun atau nomenklatur bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (3) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau nomenklatur terutama untuk hunian, setiap pemilik sarusun-*cum*-



anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

52. Tujuan pembentukan PPPSRS mentrasformasikan pemilik sarusun menjadi anggota dan mentrasformasikan kuorum dan hak suara pemilik sarusun menjadi kuorum dan hak suara anggota. Bagaimana menurut Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019;

Pasal 48 ayat (1) Pergub 132/2018:

“PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”;

Berapa kuorum yang dipersyaratkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dalam RUA: (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun serta berapa kuorum yang dipersyaratkan berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu dalam RUA dalam RUA untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun. Regulasi Peraturan Pemerintah belum tersedia atau tak dapat disediakan?

Pasal 48 ayat (1) Pergub 132/2018:

“PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”;

Berapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dalam RUA: (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun serta berapa jumlah suara setuju yang dipersyaratkan berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu dalam RUA dalam RUA untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun. Regulasi Peraturan Pemerintah belum tersedia atau tak dapat disediakan?

53. Materi muatan hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya serta hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya, tidak bersumber dari materi muatan dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun;



Materi muatan hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya serta hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya, tidak dapat diatur dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya berdasarkan alasan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun serta tidak dapat diatur dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya berdasarkan alasan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun;

Materi muatan hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya serta hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya, tidak dikenal dalam materi muatan Pasal 77 UU Rusun yang mengenal hak suara dalam kepemilikan rumah susun, hak suara dalam pengelolaan rumah susun, dan hak suara dalam kepentingan penghunian rumah susun, yang pada dasarnya hanya terbagi dalam tiga nomenklatur kuorum dan hak suara, yakni:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun-satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun-terutama untuk tempat hunian, setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Tidak ada nomenklatur pemilihan, yakni pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian pengurus dan pengawas: kuorumnya satu dan suaranya satu;



UU Rusun dalam Pasal 77 UU Rusun sepanjang menyangkut pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian pengurus PPRS atau sepanjang menyangkut pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS hanya mengenal tiga nomenklatur kuorum dan hak suara. Tidak mengenal nomenklatur kuorum dan hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun.

Yang dikenal adalah:

- (a) setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah; dan
- (b) setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; dan
- (c) setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan terutama untuk tempat hunian;

Hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya serta hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya, sepanjang menyangkut pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian pengurus dan pengawas, adalah produk turunan dari nomenklatur kepemilikan rumah susun, yakni setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;

Hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya serta hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya, sepanjang menyangkut pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian pengurus dan pengawas, bukan produk turunan dari nomenklatur



pengelolaan rumah susun, yakni setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

Hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya serta hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya, sepanjang menyangkut pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian pengurus dan pengawas, bukan produk turunan dari nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, yakni setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan terutama untuk tempat hunian;

54. Berdasarkan dalil-dalil dalam permohonan ini, alasan pengaturan materi muatan hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun-dengan pengaturan yang lebih jelas meliputi pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian-dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya, berdasarkan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun, bertentangan dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, bertentangan dengan Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan bertentangan dengan pendekatan nomenklatur:

(a) setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berarti nomenklatur kepemilikan rumah susun; dan

(b) setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berarti nomenklatur pengelolaan rumah susun; dan

Halaman 195 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (c) setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan terutama untuk tempat hunian, berarti nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan sesuai dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, dan tata tertib penghunian rumah susun;

55. Berdasarkan dalil-dalil dalam permohonan ini, alasan pengaturan materi muatan hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dengan pengaturan yang lebih jelas meliputi pemilihan, pengangkatan, pergantian, dan pemberhentian-dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 dan lampirannya, berdasarkan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun, bertentangan dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, bertentangan dengan Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018, dan bertentangan dengan pendekatan nomenklatur:

- (a) setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, berarti nomenklatur kepemilikan rumah susun; dan
- (b) setiap pemilik sarusun *cum* anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, berarti nomenklatur pengelolaan rumah susun; dan
- (c) setiap pemilik sarusun *cum* anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu, bila memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan terutama untuk tempat hunian, berarti nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial



kemasyarakatan sesuai dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, dan tata tertib penghunian rumah susun;

56. Meskipun:

- (a) Pasal 1 angka 1 UU Rusun memuat tiga esensi definisi rumah susun;
- (b) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) memuat tiga nomenklatur kuorum dan hak suara;
- (c) Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun memuat contoh agenda menurut nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun; dan
- (d) Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 memuat tiga nomenklatur kuorum dan hak suara yang bersumber dari tiga esensi definisi rumah susun;

tapi Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu: Pendekatan dari Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya adalah: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Dalam arti kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk rapat yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, baik untuk rapat yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, maupun untuk rapat yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya, terdapat pertentangan norma pendekatan dalam dirinya Permen PUPR 23/2018 sendiri, yakni, antara (a) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu di satu pihak; dan (b) pendekatan nomenklatur di lain pihak;

Antara pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu menurut Pasal 17 dan



Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya versus pendekatan nomenklatur menurut Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, turunan dari Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Materi muatan Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu menggunakan “pendekatan: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu”.Tapi mengakui pendekatan nomenklatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018;

Penggunaan pendekatan: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 sendiri yang merupakan turunan dari UU Rusun, yakni Pasal 1 angka 1 UU Rusun serta Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yang diadopsi dari nomenklatur kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS, turunan dari pedoman anggaran rumah tangga PPRS yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995,yang menggunakan “pendekatan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya”, yakni (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Artinya, dalam satu Permen PUPR 23/2018 yang sama, kaidahPasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya

Halaman 198 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



satu, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur menurut Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan sekaligus, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang lebih tinggi menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun serta materi muatan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Berdasarkan dalil-dalil dalam permohonan ini, materi muatan dalam Permen PUPR 23/2018 dan lampirannya, yakni Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu, bertentangan dengan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 yang hanya mengakui tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

57. Meskipun:

- (a) Pasal 1 angka 1 UU Rusun memuat tiga esensi definisi rumah susun;
- (b) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) memuat tiga nomenklatur kuorum dan hak suara;
- (c) Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun memuat contoh agenda menurut nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun; dan
- (d) Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 memuat tiga nomenklatur kuorum dan hak suara yang bersumber dari tiga esensi definisi rumah susun;

tapi Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya



satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu "tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP": Pendekatan dari Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya adalah: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Dalam arti kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk rapat yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, baik untuk rapat yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, maupun untuk rapat yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun;

Berkaitan dengan rapat pembentukan PPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPSRS dalam Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pergub 133/2019 dan lampirannya, terdapat pertentangan norma pendekatan dalam dirinya Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 sendiri, yakni, antara (a) pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu di satu pihak; dan (b) pendekatan nomenklatur di lain pihak;

Antara pendekatan siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu menurut Pasal 33, Pasal 28 ayat (7), dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018 dan lampirannya serta Pasal 46 ayat (13) dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019 dan lampirannya versus pendekatan nomenklatur menurut Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, turunan dari Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Materi muatan Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya

Halaman 200 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP” menggunakan “pendekatan: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu”. Tapi mengakui pendekatan nomenklatur dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018;

Penggunaan pendekatan: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 sendiri yang merupakan turunan dari UU Rusun, yakni Pasal 1 angka 1 UU Rusun serta Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yang diadopsi dari nomenklatur kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS, turunan dari pedoman anggaran rumah tangga PPRS yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, yang menggunakan “pendekatan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya”, yakni: (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, dan (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Artinya, dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 yang sama, kaidah Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya

Halaman 201 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur menurut Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 dan sekaligus, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang lebih tinggi menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun serta materi muatan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Berdasarkan dalil-dalil dalam permohonan ini, materi muatan dalam Pergub 132/2018, Pergub 133/2019, dan lampirannya, yakni Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu “tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP”, bertentangan dengan tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019, Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 yang hanya mengakui tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

**Tiga Nomenklatur sebagai Dasar Penentuan Hak untuk Menghadiri Rapat dan Hak Suara yang Melekat pada Rumah Susun, yakni: (1) Satuan-satuan yang Masing-masing dapat Dimiliki dan Digunakan secara Terpisah: Dihubungkan dengan Nomenklatur Kuorum dan Hak Suara Kepemilikan Rumah Susun, (2) Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama: Dihubungkan dengan Nomenklatur Kuorum dan Hak Suara Pengelolaan Rumah Susun, dan (3) Terutama untuk Tempat Hunian: Dihubungkan dengan Nomenklatur Kuorum dan Hak Suara**

Halaman 202 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



**Kepentingan Penghunian Rumah Susun; Empat Elemen Pola Jabatan Pengurus Perhimpunan dari Enam Elemen Pola Jabatan, yakni: (1) Nama Jabatan, (2) Jumlah Jabatan Ganjil, (3) Mengenal Pengangkatan Antar Waktu, dan (4) Masa Jabatan untuk Jangka Waktu Tertentu: Tiga Tahun; serta Lima Syarat Sahnya Keputusan Ruarua Tahunan dan Luar Biasa yang Merupakan Satu Kesatuan Syarat Pembentuk Sahnya Keputusan Rua, yakni: (1) Tiga Esensi dan Tiga Nomenklatur, (2) Daftar Pemilik Sarusun-Cum-Anggota, (3) Undangan Rua, (4) Kuorum, dan (5) Suara Setuju;**

58. Definisi rumah susun 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 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.”

Dalam definisi rumah susun tersebut di atas, terdapat tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun yang diputuskan oleh pemilik pembangunan selaku pemilik sarusun, pembeli selaku pemilik sarusun, pemilik sarusun *cum* anggota, yakni:

- a. satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang merupakan esensi agenda urusan nomenklatur kepemilikan rumah susun;
- b. terutama untuk tempat hunian yang merupakan esensi-agenda-urusan-nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun; dan
- c. bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan esensi agenda urusan nomenklatur pengelolaan rumah susun;

Definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun:



“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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”;

Dalam definisi rumah susun tersebut di atas, terdapat tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun yang diputuskan oleh pelaku pembangunan selaku pemilik sarusun, pembeli selaku pemilik sarusun, pemilik sarusun *cum* anggota, yakni:

- a. satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang merupakan esensi agenda urusan nomenklatur kepemilikan rumah susun;
- b. terutama untuk tempat hunian yang merupakan esensi-agenda-urusan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun; dan
- c. bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan esensi agenda urusan nomenklatur pengelolaan rumah susun;

Dari tiga esensi definisi rumah susun yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 UU Rusun, bila Notaris bermaksud membuat akta-akta berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, misalnya, berita acara rapat atau pernyataan keputusan rapat;

- (1) selain harus memperhatikan klasifikasi mata acara rapat menurut tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;
  - (2) juga harus memperhatikan lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat, yang asli dokumennya masuk dalam protokol Notaris;
- dengan mencari jawaban atas pertanyaan:



- (1) Apakah mata acaranya diklasifikasikan menurut tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya?

Yakni:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
  - (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Apakah tersedia atau tidak tersedia daftar pemilik sarusun yang menjadi dasar untuk:
- (a) menentukan mana kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
  - (b) menentukan mana kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu?
- (3) Apakah ketentuan undangan rapat pembentukan PPRS dipenuhi atau tidak dipenuhi?
- (4) Mengenai kuorum dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4),

Halaman 205 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?

- (5) Mengenai jumlah suara setuju dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?



Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Dari tiga esensi definisi rumah susun yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 UU Rusun, bila Notaris bermaksud membuat akta-akta berkaitan dengan rapat pembentukan PPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPSRS, misalnya, berita acara rapat atau pernyataan keputusan rapat;

- (1) selain harus memperhatikan klasifikasi mata acara rapat menurut tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;
- (2) juga harus memperhatikan lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat, yang asli dokumennya masuk dalam protokol Notaris;

dengan mencari jawaban atas pertanyaan:

- (1) Apakah mata acaranya diklasifikasikan menurut tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya?

Yakni:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
  - (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Apakah tersedia atau tidak tersedia daftar pemilik sarusun yang menjadi dasar untuk:
    - (a) menentukan mana kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan



- (b) menentukan mana kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu?
- (3) Apakah ketentuan undangan rapat pembentukan PPPSRs dipenuhi atau tidak dipenuhi?
- (4) Mengenai kuorum dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?



(5) Mengenai jumlah suara setuju dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Dari tiga esensi definisi rumah susun yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 UU Rusun, bila Notaris bermaksud membuat akta-akta berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, misalnya, berita acara rapat atau pernyataan keputusan rapat;



- (1) selain harus memperhatikan klasifikasi mata acara rapat menurut tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;
- (2) juga harus memperhatikan lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat, yang asli dokumennya masuk dalam protokol Notaris; dengan mencari jawaban atas pertanyaan:

- (1) Apakah mata acaranya diklasifikasikan menurut tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya?

Yakni:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau
  - (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Apakah tersedia atau tidak tersedia daftar anggota yang menjadi dasar untuk:
    - (a) menentukan mana kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
    - (b) menentukan mana kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu?
  - (3) Apakah ketentuan undangan RUA tahunan dan luar biasa dipenuhi atau tidak dipenuhi?
  - (4) Mengenai kuorum dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen



PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?

- (5) Mengenai jumlah suara setuju dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan



pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Dari tiga esensi definisi rumah susun yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 UU Rusun, bila Notaris bermaksud membuat akta-akta berkaitan dengan rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS, misalnya, berita acara rapat atau pernyataan keputusan rapat;

- (1) selain harus memperhatikan klasifikasi mata acara rapat menurut tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;
- (2) juga harus memperhatikan lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat, yang asli dokumennya masuk dalam protokol Notaris;

dengan mencari jawaban atas pertanyaan:

- (1) Apakah mata acaranya diklasifikasikan menurut tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya?

Yakni:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; atau



- (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (2) Apakah tersedia atau tidak tersedia daftar anggota yang menjadi dasar untuk:
- (a) menentukan mana kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (b) menentukan mana kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu?
- (3) Apakah ketentuan undangan RUA tahunan dan luar biasa dipenuhi atau tidak dipenuhi?
- (4) Mengenai kuorum dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah kuorum dalam membahas nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU



Rusun serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?

- (5) Mengenai jumlah suara setuju dari tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun;

Untuk esensialia dan nomenklatur pertama, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf b, ayat (3), dan ayat (6) bagian pertama Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur kedua, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, Pasal 21 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan Pasal 22 ayat (2) Permen PUPR 23/2018 serta Pasal 50 ayat (1) huruf c, ayat (4), dan ayat (6) bagian kedua Pergub 132/2018, berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Untuk esensialia dan nomenklatur ketiga, apakah jumlah suara setuju dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun serta Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018, berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, terpenuhi atau tak terpenuhi?

Mengapa ada klasifikasi agenda menurut pendekatan nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun?



Mengapa Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun tidak mengatur kuorumnya satu dan suaranya satu untuk tiga esensi dan tiga nomenklatur sekaligus, yakni (a) untuk kepemilikan rumah susun, (b) untuk pengelolaan rumah susun, dan (c) untuk kepentingan penghunian rumah susun?

Mengapa Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun tidak mengatur hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun?

Karena berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun, dari riwayat rapat pembentukan PPRS terdapat perbedaan kuorum dan suara setuju berdasarkan nomenklatur agenda rapat, juga sama halnya dalam rapat pembentukan PPPSRS dan RUA PPPSRS terdapat perbedaan kuorum dan suara setuju berdasarkan nomenklatur agenda rapatsesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun dan nomenklatur pengelolaan rumah susun, di mana setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (b) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, di mana setiap pemilik sarusun-cum-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Sejak berlakunya Undang-Undang Rumah Susun tahun 1985 sampai dengan sekarang, apa saja yang termasuk dalam urusan, agenda, mata acara, masalah, soal, ketidaknyamanan, persoalan, pengaduan, laporan, atau kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang mau dibicarakan dan diputuskan melalui rapat?

Dari riwayat rapat pembentukan PPRS dan RUA PPRS, mata acaranya bisa diklasifikasikan menurut tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya. Hal ini sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun; Pasal 1 angka 2, Pasal 21, dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018; dan Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan



Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 dalam rapat pembentukan PPPSRS dan RUA PPPSRS;

Semua urusan PPRS sudah dibagi habis oleh organ Perhimpunan, yakni (a) pengurus PPRS dan (b) RUA tahunan dan luar biasa. Kalau ada 100 (seratus) urusan PPRS, urusan itu semua sudah dibagi habis oleh organnya. Pengurus PPRS bertugas. RUA berwenang. Apa yang tak dapat diselesaikan oleh pengurus PPRS masuk dalam wewenang RUA.

Ada tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun yang diputuskan oleh pemilik sarusun-cum-anggota pada waktu rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS;

Semua urusan PPPSRS juga sudah dibagi habis oleh organ Perhimpunan, yakni (a) pengurus, (b) pengawas, dan (c) RUA tahunan dan luar biasa. Kalau ada 150 (seratus lima puluh) urusan PPPSRS, urusan itu semua sudah dibagi habis oleh organnya. Pengurus bertugas. Pengawas bertugas. RUA berwenang. Apa yang tak dapat diselesaikan oleh pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS masuk dalam wewenang RUA. Ada tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun yang diputuskan oleh pemilik sarusun-cum-anggota pada waktu rapat pembentukan PPPSRS, RUA PPRS, atau RUA PPPSRS;

Ketiga esensi definisi rumah susun dan ketiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun tersebut di atas, bersumber dari esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, dan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun;

Pertama, terdapat frasa dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dalam hubungannya dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun, yakni:

Halaman 216 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (i) frasa satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
- (ii) frasa kepemilikan rumah susun; dan
- (iii) frasa setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Artinya, apa saja yang mau diputuskan melalui organ RUA yang termasuk nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Sehubungan dengan kepemilikan rumah susun: Apakah pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus dan pengawas termasuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah?

Ya, pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus dan pengawas, masuk nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah di mana setiap pemilik sarusun-*cum*-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bukan berdasarkan kuorumnya satu dan bukan berdasarkan suaranya satu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018:

Pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Juga bukan berdasarkan kuorumnya satu dan bukan berdasarkan suaranya satu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018:

Dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (6), setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”: kuorumnya satu dan suaranya satu;



Juga bukan berdasarkan kuorumnyasatu dan bukan berdasarkan suaranya satu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018:

Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1): suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekalipun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pengurus dan pengawas adalah produk turunan dari empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus dan pengawas. Keempat elemen pola jabatan tersebut merupakan anggaran dasar yang ditetapkan oleh pemilik sarusun-cum-anggota berdasarkan esensi definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan nomenklatur kuorum dan hak suaranya menurut Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun di mana anggaran dasar dan anggaran rumah tangga berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, bukan berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan bukan berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian;

Dari riwayat rapat pembentukan PPRS, empat elemen pola jabatan pengurus PPRS adalah anggaran dasar yang ditetapkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan dalam rapat pembentukan PPPSRS, juga terdapat empat elemen pola jabatan pengurus dan pengawas yang merupakan anggaran dasar yang ditetapkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP mengacu pada Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018;

Kedua, terdapat frasa dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dalam hubungannya dengan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun, yakni:

- (i) frasa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- (ii) frasa pengelolaan rumah susun; dan



(iii) frasa setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP.

Artinya, apa saja yang mau diputuskan melalui organ RUA yang termasuk nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Sehubungan dengan pengelolaan rumah susun, apakah pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus dan pengawas termasuk dalam nomenklatur kuorum dan hak suara pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama?

Pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus dan pengawas, tidak termasuk dalam nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

Pengurus dan pengawas bukan produk turunan dari nomenklatur pengelolaan rumah susun. Pengurus dan pengawas juga bukan produk turunan dari nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun. Pengurus dan pengawas adalah produk turunan dari nomenklatur kepemilikan rumah susun-produk turunan dari anggaran dasar PPPSRS-empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus dan pengawas. Empat elemen pola jabatan tersebut adalah anggaran dasar yang ditetapkan-dari riwayat rapat pembentukan PPRS-berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Ketiga, terdapat frasa dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dalam hubungannya dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, yakni:

- (i) frasa terutama untuk tempat hunian;
- (ii) frasa kepentingan penghunian rumah susun; dan
- (iii) frasa setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Artinya, apa saja yang mau diputuskan melalui organ RUA yang termasuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau



esensi terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Sehubungan dengan kepentingan penghunian rumah susun, apakah pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus dan pengawas termasuk dalam nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian?

Pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus dan pengawas, tidak termasuk dalam nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian;

Pengurus dan pengawas bukan produk turunan dari nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun. Pengurus dan pengawas adalah produk turunan dari nomenklatur kepemilikan rumah susun-produk turunan dari anggaran dasar PPPSRS empat-elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus dan pengawas. Empat elemen pola jabatan tersebut adalah anggaran dasar yang ditetapkan-dari riwayat rapat pembentukan PPRS-berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Pasal 1 angka 1 UU Rusun:

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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”;

Pasal 77 ayat (1) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP”;

Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:



“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara”;

Artinya, pertama, dalam RUA tahunan dan luar biasa yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, syarat sahnya keputusan RUA antara lain didasarkan pada NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Artinya, kedua, dalam RUA tahunan dan luar biasa yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, syarat sahnya keputusan RUA antara lain didasarkan pada NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Artinya, ketiga, dalam RUA tahunan dan luar biasa yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, syarat sahnya keputusan RUA antara lain didasarkan pada kuorumnya satu dan suaranya satu, misalnya dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan menurut Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun;

Karena nomenklatur satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang merupakan nomenklatur kepemilikan rumah susun, maka setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Karena nomenklatur bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang merupakan nomenklatur pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Karena nomenklatur terutama untuk tempat hunian, yang merupakan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, maka setiap pemilik



sarusun-cum-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Arti yang pertama, bersumber dari ketentuan dalam Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun atau nomenklatur kepemilikan rumah susun dan setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dihubungkan dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;

Maka dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Arti yang kedua, bersumber dari ketentuan dalam Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun atau nomenklatur pengelolaan rumah susun dan setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dihubungkan dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

Maka dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Arti yang ketiga, bersumber dari ketentuan dalam Pasal 77 ayat (2) UU Rusun atau nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun dan setiap pemilik sarusun-cum-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu dihubungkan dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun atau terutama untuk tempat hunian;

Maka dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau



esensi terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Dalam prakteknya, begitu rumah susun selesai dibangun oleh pelaku pembangunan sesuai dengan definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, sebelum dan setelah PPRS terbentuk atau menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun, sebelum dan setelah PPPSRS terbentuk, sarusun yang dimiliki oleh pemilik sarusun-cum-anggota memiliki tiga esensi definisi rumah susun dan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun:

- a. klasifikasi pertama, esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang merupakan nomenklatur kepemilikan rumah susun:

Dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan definisi rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun;

- b. klasifikasi kedua, esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan nomenklatur pengelolaan rumah susun:

Dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan definisi rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun; dan



- c. klasifikasi ketiga, esensi terutama untuk tempat hunian yang merupakan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun:

Dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan definisi rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun;

Sekarang ini pun, begitu rumah susun selesai dibangun oleh pelaku pembangunan, pada masa transisi, sebelum dan setelah PPRS terbentuk, atau sebelum dan setelah PPPSRS terbentuk sesuai dengan definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun, sarusun yang dimiliki oleh pemilik sarusun-cum-anggota memiliki tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun:

- a. klasifikasi pertama, berkaitan dengan esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang merupakan nomenklatur kepemilikan rumah susun:

Dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan definisi rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun;

- b. klasifikasi kedua, berkaitan dengan esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan nomenklatur pengelolaan rumah susun:

Dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian



bersama, benda bersama, dan tanah bersama, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan definisi rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun; dan

- c. klasifikasi ketiga, berkaitan dengan esensi terutama untuk tempat hunian yang merupakan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun:

Dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan definisi rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun;

Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, tak pernah ada klasifikasi hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun sebagaimana diperkenalkan dalam Lampiran Permen PUPR 23/2018, yakni hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun: Hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun, yaitu hak suara pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS. hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dihitung berdasarkan suara terbanyak, pemilik hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, tak pernah ada klasifikasi hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun sebagaimana diperkenalkan dalam Lampiran Pergub 132/2018 dan Lampiran Pergub 133/2019, yakni hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun, yaitu hak suara pada pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas Perhimpunan. hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun dihitung berdasarkan suara terbanyak, pemilik hanya mempunyai satu hak suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun”;

Halaman 225 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Sebelum PPPSRS terbentuk atau setelah PPPSRS terbentuk, hak suara pemilihan oleh pemilik sarusun merupakan klasifikasi hak suara kepemilikan rumah susun, bukan hak suara pengelolaan rumah susun, dan bukan hak suara kepentingan penghunian rumah susun, sesuai dengan salah satu esensi dari tiga esensi definisi rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun: Karena pengurus PPRS atau pengurus dan pengawas PPPSRS adalah produk turunan dari elemen pola jabatan yang merupakan anggaran dasar PPRS atau PPPSRS yang ditetapkan berdasarkan NPP oleh pemilik sarusun-cum-anggota;

Dalam RUA tahunan dan luar biasa, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, termasuk pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus PPRS atau pemilihan, pengangkatan, dan pemberhentian pengurus dan pengawas PPPSRS, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

59. Pilihan pola jabatan pengurus PPRS dan pengawas PPPSRS yang tertera dalam anggaran dasar:

(a) bila pilihan pola batas akhir masa jabatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS, bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga maka terdapat enam elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan, yakni (1) nama jabatan yang tertera dalam anggaran dasar, (2) jumlah jabatan ganjil yang tertera dalam anggaran dasar, (3) mengenal pengangkatan antar waktu yang tertera dalam anggaran dasar, (4) tahun buku Perhimpunan yang tertera dalam anggaran dasar, (5) waktu penyelenggaraan RUA tahunan yang tertera dalam anggaran dasar, dan (6) masa jabatan untuk jangka waktu tertentu, misalnya, masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga yang tertera dalam anggaran dasar. Enam elemen pola jabatan yang



merupakan satu kesatuan pembentuk pola jabatan tersebut yang juga merupakan anggaran dasar pasti mempunyai produk turunan, yakni data tentang siapa pengurus dan data tentang siapa pengawas yang merupakan produk turunannya untuk jangka waktu tertentu. Pengangkatan atau pengangkatan kembali pengurus yang mempunyai enam elemen pola jabatan dan mengenal pengangkatan antar waktu berlangsung dalam RUA tahunan. Atau pengangkatan atau pengangkatan kembali pengurus dan pengawas yang mempunyai enam elemen pola jabatan dan mengenal pengangkatan antar waktu berlangsung dalam RUA tahunan; atau

- (b) bila pilihan pola batas akhir masa jabatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS, tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga maka terdapat empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan, yakni (1) nama jabatan yang tertera dalam anggaran dasar, (2) jumlah jabatan ganjil yang tertera dalam anggaran dasar, (3) mengenal pengangkatan antar waktu yang tertera dalam anggaran dasar, dan (4) masa jabatan untuk jangka waktu tertentu, misalnya, masa jabatan tiga tahun yang tertera dalam anggaran dasar. Empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan pembentuk pola jabatan tersebut yang juga merupakan anggaran dasar pasti mempunyai produk turunan, yakni data tentang siapa pengurus dan data tentang siapa pengawas yang merupakan produk turunannya untuk jangka waktu tertentu;

Pengangkatan atau pengangkatan kembali pengurus yang mempunyai empat elemen pola jabatan dan mengenal pengangkatan antar waktu berlangsung dalam RUA luar biasa;

Tanggal dan pukul tanda tangan akta pembentukan PPRS dan tanggal dan pukul tanda tangan akta pembentukan PPPSRS adalah patokan awal perhitungan masa jabatan untuk jangka waktu tertentu atau untuk satu periode;

Pilihan yang tersedia:

Halaman 227 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (a) enam elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus, yang dapat kita jumpai bila anggaran dasar memuat misalnya, masa jabatan sampai dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga yang berarti batas akhir masa jabatan pengurus, “bersamaan” dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga; atau
- (b) empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus, yang dapat kita jumpai bila anggaran dasar memuat misalnya, masa jabatan tiga tahun yang berarti batas akhir masa jabatan pengurus, “tak bersamaan” dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga;

Untuk PPRS MPR Kemayoran yang dibentuk berdasarkan Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007, yang acara rapat pembentukannya berlangsung pada tanggal 5 Januari 2007 dan selesai pada pukul 18.01 WIB maka batas akhir satu periode masa jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran, tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga sehingga:

- periode pertama, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2007 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2010 pukul 18.00 WIB;
- periode kedua, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2010 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2013 pukul 18.00 WIB;
- periode ketiga, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2013 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2016 pukul 18.00 WIB;
- periode keempat, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2016 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2019 pukul 18.00 WIB;

Halaman 228 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- periode kelima, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2019 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.00 WIB;
- periode keenam, berlangsung sejak tanggal 5 Januari 2022 pukul 18.01 WIB sampai dengan tanggal 5 Januari 2025 pukul 18.00 WIB;

Mengapa awal periode dan akhir periode masa jabatan tersebut di atas bersifat teratur?

Karena pola jabatan ini mengenai elemen pengangkatan antar waktu, di mana setiap perubahan pengurus karena pengangkatan pengurus, pergantian pengurus, atau penambahan pengurus, batas akhir masa jabatannya bersamaan dengan berakhirnya masa jabatan pengurus yang sedang menjabat menurut linimasa jabatan pengurus PPRS MPR Kemayoran yang terbentuk pada tanggal 5 Januari 2007 pukul 18.01 WIB. Untuk linimasa jabatan 3 (tiga) tahun yang tertera dalam anggaran dasarnya, yakni tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga;

Selama ini, pilihan pola batas akhir masa jabatan pengurus, "tak bersamaan" dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga, adalah salah satu sumber masalah laporan keuangan pada masa akhir jabatan pengurus. Seolah-olah ada anggapan bahwa pengurus tak mau atau tak mampu mempertanggungjawabkan laporan keuangan pada akhir masa jabatan, padahal persoalannya bersumber dari pilihan pola jabatan, batas akhir masa jabatan, tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan;

Untuk PPRS MPR Kemayoran, masa jabatan pengurus telah berakhir setiap tanggal 5 Januari pukul 18.01 WIB per tiga tahun, sebelum audit laporan keuangan selesai untuk satu tahun buku;

Pada waktu pembentukan PPRS dan di semua PPRS dan PPPSRS, dalam anggaran dasarnya, PPRS atau PPPSRS tak diperbolehkan memilih pola batas akhir masa jabatan pengurus, "bersamaan" dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga. Karena contoh

Halaman 229 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



anggaran dasar dan anggaran rumah tangga hasil pikiran birokratnya tak sampai kesana. Siapa yang salah? Yang salah peraturannya serta contoh anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya menjadi sumber masalah;

60. Untuk setiap rapat yang berkaitan dengan “kepemilikan rumah susun dalam rapat pembentukan PPRS atau rapat pembentukan PPPSRS”, ada lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat, yakni:

- (1) nomenklatur kepemilikan rumah susun;
- (2) daftar pemilik sarusun adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorumberdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP berkaitan dengan “kepemilikan rumah susun”;
- (3) “undangan rapat” dikirimkan kepada “pemilik sarusun”;
- (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Untuk setiap rapat yang berkaitan dengan “pengelolaan rumah susun dalam rapat pembentukan PPRS atau rapat pembentukan PPPSRS”, ada lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat, yakni:

- (1) nomenklatur pengelolaan rumah susun;
- (2) daftar pemilik sarusun adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorumberdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP berkaitan dengan “pengelolaan rumah susun”;
- (3) “undangan rapat” dikirimkan kepada “pemilik sarusun”;
- (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda



bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan

- (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Untuk setiap rapat yang berkaitan dengan “kepentingan penghunian rumah susun dalam pembentukan PPRS atau rapat pembentukan PPPSRS”, ada lima syarat sahnya keputusan rapat yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan rapat, yakni:

- (1) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;
- (2) daftar pemilik sarusun adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu berkaitan dengan “kepentingan penghunian rumah susun”;
- (3) “undangan rapat” dikirimkan kepada “pemilik sarusun”;
- (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Untuk setiap RUA yang berkaitan dengan “kepemilikan rumah susun dalam RUA tahunan dan luar biasa”, ada lima syarat sahnya keputusan RUA tahunan dan luar biasa yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA tahunan dan luar biasa, yakni:

- (1) nomenklatur kepemilikan rumah susun;
- (2) daftar anggota adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP berkaitan dengan “kepemilikan rumah susun”;
- (3) “undangan RUA” dikirimkan kepada “anggota”;



- (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Untuk setiap RUA yang berkaitan dengan “pengelolaan rumah susun dalam RUA tahunan dan luar biasa”, ada lima syarat sahnya keputusan RUA tahunan dan luar biasa yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA tahunan dan luar biasa, yakni:

- (1) nomenklatur pengelolaan rumah susun;
- (2) daftar anggota adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorumberdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP berkaitan dengan “pengelolaan rumah susun”;
- (3) “undangan RUA” dikirimkan kepada “anggota”;
- (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Untuk setiap RUA yang berkaitan dengan “kepentingan penghunian rumah susun dalam RUA tahunan dan luar biasa”, ada lima syarat sahnya keputusan RUA tahunan dan luar biasa yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA tahunan dan luar biasa, yakni:

- (1) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;
- (2) daftar anggota adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorumberdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu berkaitan dengan “kepentingan penghunian rumah susun”;
- (3) “undangan RUA” dikirimkan kepada “anggota”;



- (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

**Dua Belas Materi Muatan dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang Harus Lebih Dulu Diatur dalam Bentuk Peraturan Pemerintah Berdasarkan Ketentuan dalam Pasal 78 UU Rusun;**

61. Apa saja materi muatan Pasal 74 yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sebelum diatur dalam bentuk peraturan bupati, dan sebelum diatur dalam bentuk peraturan walikota?

- (1) Pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (1) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

- (2) Penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (1) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya yaitu pengurus dan pengawas yang merupakan ketentuan peralihan harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Halaman 233 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



(3) Keanggotaan PPPSRS;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (2) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa keanggotaan PPPSRS harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

(4) Kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (3) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

62. Apa saja materi muatan Pasal 75 yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sebelum diatur dalam bentuk peraturan bupati, dan sebelum diatur dalam bentuk peraturan walikota?

(1) Fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (1) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

(2) Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (2) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;



- (3) Kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (3) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

- (4) PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (4) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

63. Apa saja materi muatan Pasal 76 yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sebelum diatur dalam bentuk peraturan bupati, dan sebelum diatur dalam bentuk peraturan walikota?

Tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 76 dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

64. Apa saja materi muatan Pasal 77 yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Gubernur



Provinsi DKI Jakarta, sebelum diatur dalam bentuk peraturan bupati, dan sebelum diatur dalam bentuk peraturan walikota?

- (1) Dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 (1) bagian pertama dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Tak ada penambahan nomenklatur suara pemilihan yang dapat berdiri sendiri dengan cara:

- (i) pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun hanya mempunyai satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018;
  - (ii) dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas, setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018; atau
  - (iii) pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekali pun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018;
- bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Tak ada penambahan nomenklatur suara pemilihan yang dapat berdiri sendiri dengan cara:

Halaman 236 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (i) pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun hanya mempunyai satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018;
  - (ii) dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas, setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018; atau
  - (iii) pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekalipun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018;
- bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- Dalam RUA dengan agenda atau mata acara yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- Dalam RUA dengan agenda atau mata acara yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- Dalam RUA dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- Dalam hal ini urutannya, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, pemenuhan persyaratan suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus didahului dengan pemenuhan persyaratan kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- Ini adalah dua syarat dari lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA



yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.

Kedua syarat tersebut harus didahului dengan pemenuhan persyaratan nomenklatur yang mau diputuskan melalui RUA, pemenuhan persyaratan daftar anggota, dan pemenuhan persyaratan undangan kepada anggota;

Analogi syarat sahnya keputusan RUA bersumber dari Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia:

- (1) Setiap keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun berlaku sebagai undang-undang bagi pemilik sarusun, perhimpunan, anggotanya, pengurusnya, pengawasnya, pejabat pada instansi pekerjaan umum dan perumahan rakyat, pejabat pada instansi urusan pemerintahan di bidang perumahan di Provinsi DKI Jakarta, dan para pemangku kepentingan;
- (2) Keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, tak dapat dibatalkan, kecuali melalui keputusan rapat yang sah atau keputusan pengadilan;
- (3) Keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Ada lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA yang memutuskan "kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah", yang antara lain harus merujuk pada Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, turunan dari materi muatan dalam Pasal 77 UU Rusun



tersebut juga terdapat dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni:

- (1) klasifikasi mata acara rapat menurut nomenklatur “kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah”;
  - (2) daftar anggota adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorumberdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP berkaitan dengan “kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah”;
  - (3) undangan RUA dikirimkan kepada “anggota”;
  - (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
  - (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (2) Dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 (1) bagian kedua dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah; Tak ada penambahan nomenklatur suara pemilihan yang dapat berdiri sendiri dengan cara:

Halaman 239 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (i) pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun hanya mempunyai satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018;
- (ii) dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas, setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018; atau
- (iii) pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekalipun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018; bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Tak ada penambahan nomenklatur suara pemilihan yang dapat berdiri sendiri dengan cara:

- (i) pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun hanya mempunyai satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018;
- (ii) dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas, setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018; atau
- (iii) pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekalipun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018; bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu; Dalam RUA dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Halaman 240 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Dalam hal ini urutannya, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, pemenuhan persyaratan suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus didahului dengan pemenuhan persyaratan kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Ini adalah dua syarat dari lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

Kedua syarat tersebut harus didahului dengan pemenuhan persyaratan nomenklatur yang mau diputuskan melalui RUA, pemenuhan persyaratan daftar anggota, dan pemenuhan persyaratan undangan kepada anggota;

Analogi syarat sahnya keputusan RUA bersumber dari Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia:

- (1) Setiap keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun berlaku sebagai undang-undang bagi pemilik sarusun, perhimpunan, anggotanya, pengurusnya, pengawasnya, pejabat pada instansi pekerjaan umum dan perumahan rakyat, pejabat pada instansi urusan pemerintahan di bidang perumahan di Provinsi DKI Jakarta, dan para pemangku kepentingan;
- (2) Keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, tak dapat dibatalkan, kecuali melalui keputusan rapat yang sah atau keputusan pengadilan;
- (3) Keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah

Halaman 241 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Ada lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA yang memutuskan "pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama", yang antara lain harus merujuk pada Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, turunan dari materi muatan dalam Pasal 77 UU Rusun tersebut juga terdapat dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni:

- (1) klasifikasi mata acara rapat menurut nomenklatur "pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama";
  - (2) daftar anggota adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP berkaitan dengan "pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama";
  - (3) undangan RUA dikirimkan kepada "anggota";
  - (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
  - (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (3) Dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan nomenklatur Pasal

Halaman 242 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



77 (2) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian: kuorumnya satu dan suaranya satu harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Tak ada penambahan nomenklatur suara pemilihan yang dapat berdiri sendiri dengan cara:

- (i) pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun hanya mempunyai satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018;
- (ii) dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas, setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018; atau
- (iii) pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekali pun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018; bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Tak ada penambahan nomenklatur suara pemilihan yang dapat berdiri sendiri dengan cara:

- (i) pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun hanya mempunyai satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018;
- (ii) dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas, setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018; atau
- (iii) pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekali pun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018;



bertentangan dengan pendekatan nomenklatur yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu.

Dalam RUA dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Dalam hal ini urutannya, untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian, pemenuhan persyaratan suara setuju berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu harus didahului dengan pemenuhan persyaratan kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Ini adalah dua syarat dari lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian;

Kedua syarat tersebut harus didahului dengan pemenuhan persyaratan nomenklatur yang mau diputuskan melalui RUA, pemenuhan persyaratan daftar anggota, dan pemenuhan persyaratan undangan kepada anggota;

Analogi syarat sahnya keputusan RUA bersumber dari Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia:

- (1) Setiap keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun berlaku sebagai undang-undang bagi pemilik sarusun, perhimpunan, anggotanya, pengurusnya, pengawasnya, pejabat pada instansi pekerjaan umum dan perumahan rakyat, pejabat pada instansi urusan pemerintahan di bidang perumahan di Provinsi DKI Jakarta, dan para pemangku kepentingan.



(2) Keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, tak dapat dibatalkan, kecuali melalui keputusan rapat yang sah atau keputusan pengadilan.

(3) Keputusan rapat pembentukan PPRS yang sah, keputusan rapat pembentukan PPPSRS yang sah, atau keputusan RUA yang sah yang memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Ada lima syarat sahnya keputusan RUA yang merupakan satu kesatuan syarat pembentuk sahnya keputusan RUA yang memutuskan “kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian”, yang antara lain harus merujuk pada Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, turunan dari materi muatan dalam Pasal 77 UU Rusun tersebut juga terdapat dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni:

- (1) klasifikasi mata acara rapat menurut nomenklatur “kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian”;
- (2) daftar anggota adalah alat bukti utama dan yang pertama untuk dapat menghitung kuorumberdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu berkaitan dengan “kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian”;
- (3) undangan RUA dikirimkan kepada “anggota”;
- (4) kuorum untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu; dan
- (5) suara setuju untuk memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu;

Halaman 245 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



65. Jadi setidaknya ada 12 (dua belas) materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang oleh ketentuan dalam Pasal 78 UU Rusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR, sebelum diatur dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sebelum diatur dalam bentuk peraturan bupati, dan sebelum diatur dalam bentuk peraturan walikota, yang belum pernah diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 78 UU Rusun, yakni:

- (1) Pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun;
- (2) Penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya;
- (3) Keanggotaan PPPSRS;
- (4) Kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun;
- (5) Fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir;
- (6) Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk;
- (7) Kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;
- (8) PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola;
- (9) Tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- (10) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (11) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah



susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama:  
kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

- (12) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Karena 12 (dua belas) materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun tersebut di atas berkaitan dengan “tiga esensi definisi rumah susun” sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan berkaitan dengan “tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya” sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yakni(a) nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian maka harus dipastikan:

Pertama, 12 (dua belas) materi muatan dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, berkaitan dengan esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan berkaitan dengan kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun atau nomenklatur kepemilikan rumah susun karena berkaitan dengan esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;

Artinya, bila berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah maka harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Demikian menurut Pasal 78 UU Rusun;

Sebaliknya, bila tidak berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau esensi satuan-satuan yang masing-masing dapat



dimiliki dan digunakan secara terpisah maka atribusi dan Administrasi Pemerintahan Umum dapat menjadi alasan penerbitan aturannya;

Kedua, 12 (dua belas) materi muatan dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun, harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, berkaitan dengan esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan berkaitan dengan kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun atau nomenklatur pengelolaan rumah susun karena berkaitan dengan esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

Artinya, bila berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama maka harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Demikian menurut Pasal 78 UU Rusun;

Sebaliknya, bila tidak berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau esensi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama maka atribusi dan Administrasi Pemerintahan Umum dapat menjadi alasan penerbitan aturannya;

Ketiga, 12 (dua belas) materi muatan dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun, harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah, berkaitan dengan esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan berkaitan dengan kuorum dan hak suara sesuai dengan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun atau nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun karena berkaitan dengan esensi terutama untuk tempat hunian;

Artinya, bila berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian maka harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Demikian menurut Pasal 78 UU Rusun;

Sebaliknya, bila tidak berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau esensi terutama untuk tempat hunian



maka atribusi dan Administrasi Pemerintahan Umum dapat menjadi alasan penerbitan aturannya;

66. Yang juga perlu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah:

- (1) Persentase keterwakilan pemilik sarusun: bukan pelaku pembangunan; dan persentase keterwakilan pemilik sarusun: pelaku pembangunan, dalam linimasa jabatan dan susunan pengurus PPPSRS dari waktu ke waktu sesuai dengan realitas pemilihan sarusun;
- (2) Dalam hal mengurus PPPSRS, masing-masing pengurus wajib melakukan tugasnya. Dalam hal mewakili PPPSRS, pengurus PPPSRS bersifat kumulatif tiga orang yang terdiri dari unsur ketua, unsur sekretaris, dan unsur bendahara secara bersama-sama. Dalam hal mengawasi dan memberi nasihat, masing-masing pengawas wajib melakukan tugasnya. Dalam hal melaksanakan wewenang, pengawas bersifat kolektif: semua pengawas harus secara bersama-sama atau berdasarkan keputusan rapat pengawas.
- (3) Pilihan pola jabatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS yang tertera dalam anggaran dasar:
  - (a) pilihan pola batas akhir masa jabatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS, bersamaan dengan penutupan RUA tahunan, yang terdiri dari enam elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus dan pengawas, yang menghasilkan pola bahwa batas akhir masa jabatan semua pengurus dan semua pengawas, bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga. Sebab pola jabatan pengurus dan pengawas adalah produk turunan dari anggaran dasarnya; atau
  - (b) pilihan pola batas akhir masa jabatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS, tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan, yang terdiri dari empat elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus dan pengawas, yang menghasilkan pola bahwa batas

Halaman 249 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



akhir masa jabatan semua pengurus dan semua pengawas, tak bersamaan dengan penutupan RUA tahunan yang ketiga. Sebab pola jabatan pengurus dan pengawas adalah produk turunan dari anggaran dasarnya;

Pilihan yang paling pas untuk PPRS dan PPPSRS adalah enam elemen pola jabatan yang merupakan satu kesatuan elemen pembentuk pola jabatan pengurus dan pengawas, supaya setelah selesai mata acara pertanggungjawaban pengurus dan pengawas, dalam mata acara pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas, terdapat pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas, dalam RUA tahunan yang ketiga berdasarkan penilaian atas hasil pencapaian kinerja pengurus dan pengawas: memuaskan atau tak memuaskan. Kalau hasil pengurusannya dan hasil pengawasannya sungguh memuaskan dan dapat dipertanggungjawabkan, ngapain pula diganti. Tak mudah mencari orang yang kompeten dan bertanggung jawab;

- (4) Wakil dari pemegang HGB dan pemegang HPL dalam pengawas PPPSRS: kalau SHM sarusun merupakan produk turunan dari Sertifikat HGB maka pemegang Sertifikat HGB terwakili sebagai pengawas PPPSRS untuk memastikan semua perizinan dipenuhi atau kalau SHM sarusun merupakan produk turunan dari Sertifikat HGB dan Sertifikat HGB merupakan produk turunan dari Sertifikat HPL maka pemegang Sertifikat HGB dan pemegang Sertifikat HPL terwakili sebagai pengawas PPPSRS untuk memastikan semua perizinan dipenuhi;

67. Materi muatan yang didelegasikan oleh Pasal 78 UU Rusun yang lebih dulu diatur oleh Presiden RI dalam bentuk Peraturan Pemerintah adalah:

- (1) Ketentuan pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (1) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa



pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12(dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Permen PUPR 23/2018 yang berlaku sejak tanggal 14 September 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf a Permen PUPR 23/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab II tentang Pembentukan PPPSRS yang meliputi Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19; Pasal 3 huruf b Permen PUPR 23/2018 mengenai Keanggotaan dan Organisasi yang dimuat dalam Bab III tentang Keanggotaan dan Struktur Organisasi yang meliputi Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25; dan Pasal 3 huruf c Permen PUPR 23/2018 mengenai Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Penghunian yang dimuat dalam Bab IV tentang Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Penghunian yang meliputi Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Lampiran I dari Permen PUPR 23/2018, yakni Akta Pendirian PPPSRS, Lampiran II dan Permen PUPR 23/2018, yakni Anggaran Dasar PPPSRS dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Halaman 251 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf b Pergub 132/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab IV tentang PPPSRS yang meliputi Pasal 17, Pasal 24, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 47, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Lampiran I dari Pergub 132/2018, yakni Bentuk Akta Pendirian PPPSRS, yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun dan sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 133/2019 yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, yakni materi muatan Pasal 3 huruf b Pergub 132/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab IV tentang PPPSRS yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 25A, Pasal 26, Pasal 40, Pasal 43, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Lampiran I dari Pergub 133/2019, yakni Bentuk Anggaran Dasar PPPSRS, Lampiran II dari Pergub 133/2019, yakni Bentuk Penyusunan Anggaran Rumah Tangga, yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu

Halaman 252 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (2) Penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (1) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Permen PUPR 23/2018 yang berlaku sejak tanggal 14 September 2018, yakni materi muatan Pasal 37 Permen PUPR 23/2018, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan

Halaman 253 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, yakni materi muatan Pasal 103 Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 133/2019 yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, yakni materi muatan Pasal 61A, Pasal 61B, Pasal 61C, Pasal 61D, Pasal 103, dan Pasal 105 Pergub 133/2019, yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu

Halaman 254 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

(3) Ketentuan keanggotaan PPPSRS;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (2) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa keanggotaan PPPSRS harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Anggota mempunyai dua hak, yakni menghadiri RUA dan mengeluarkan hak suara dalam RUA. Dalam UU Rusun anggota adalah pemilik sarusun;

Selain itu, anggota adalah penghuni sarusun yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun: kuasa untuk menjadi anggota;

Sementara itu, terdapat tiga nomenklatur sebagai dasar penentuan hak untuk menghadiri rapat dan hak suara yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (a) urusan yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah berdasarkan definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun, kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, yakni berdasarkan ketentuan dalam Pasal 77 ayat (1) bagian pertama UU Rusun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) urusan yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun, kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, yakni berdasarkan ketentuan dalam Pasal 77 ayat (1) bagian kedua UU Rusun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan



(c) urusan yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama tempat hunian berdasarkan definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun, kuorum berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu dan suara setuju berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, yakni berdasarkan ketentuan dalam Pasal 77 ayat (2) UU Rusun: setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Anggota yang merupakan pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai dua hak asasi, yakni hak untuk menghadiri RUA dan mengeluarkan suara dalam (i) nomenklatur kepemilikan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, (ii) nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP, dan (iii) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Pembatasan pertama, anggota yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun untuk menjadi anggota juga mempunyai dua hak asasi, yakni hak untuk menghadiri RUA dan mengeluarkan suara, hanya dalam RUA yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Termasuk tata tertib penghunian rumah susun;

Tidak dalam RUA yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun, dan tidak dalam RUA yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun;

Bagaimana jika pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun, dapatkah ia memberi kuasa kepada tiap-tiap penghuni sarusun untuk menjadi anggota dalam RUA yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun? Kalau hal itu sampai terjadi maka pemegang pecahan kuorumnya satu dan suaranya satu, tidak diberikan hak suara perseorangan: kuorumnya satu



dan suaranya satu, kecuali pemegang pecahan kuorumnya satu dan suaranya satu bersama dengan pemegang pecahan kuorumnya satu dan suaranya satu lainnya memiliki hak suara perseorangan: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Pembatasan kedua, pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas serta pemberhentian pengurus dan pengawas, tak termasuk dalam nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan esensi definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) dan dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas serta pemberhentian pengurus dan pengawas, juga tak termasuk dalam nomenklatur pengelolaan rumah susun, yakni kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas serta pemberhentian pengurus dan pengawas, termasuk dalam nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Karena analog dengan Pasal 1 angka 1 mengenai definisi rumah susun dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) dan dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, pemilik sarusun dengan NPP yang dimilikinya, anggota dengan NPP yang dimilikinya berhak memilih dan mengangkat pengurus dan pengawas serta berhak memberhentikan pengurus dan pengawas, yang merupakan produk turunan dari empat elemen pola jabatan yang merupakan anggaran dasar PPRS atau PPPSRS, yang ditetapkan oleh pemilik sarusun dengan NPP yang dimilikinya, anggota dengan NPP yang dimilikinya. Sebab pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS adalah produk turunan dari anggaran dasar PPPSRS;

Halaman 257 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun dan Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun;

Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun:

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya, dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan”;

Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Dalam rapat pembentukan PPPSRS, RUA luar biasa dengan agenda atau mata acara pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas, termasuk agenda atau mata acara pemberhentian pengurus dan pengawas;

- (i) tak berlaku: kuorumnya satu dan suaranya satu;
- (ii) tak berlaku: pemilik sarusun atau wakil pemilik sarusun hanya memiliki satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018;
- (iii) tak berlaku: dalam pengambilan keputusan pemilihan pengurus dan pengawas setiap nama pemilik sarusun hanya berhak memberikan satu suara “walaupun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018;
- (iv) tak berlaku: pengambilan keputusan: suara setiap nama pemilik sarusun mempunyai satu suara “sekali pun pemilik sarusun memiliki lebih dari satu sarusun” menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018; dan
- (v) tak berlaku: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Halaman 258 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Yang berlaku adalah NPP. Karena pengurus dan pengawas adalah produk turunan dari anggaran dasar. Anggaran dasar-anggaran rumah tangga, perubahan anggaran dasar-anggaran rumah tangga, atau penyesuaian anggaran dasar-anggaran rumah tangga, ditetapkan oleh pemilik sarusun-cum-anggotaberdasarkan NPP merujuk pada pendekatan nomenklatur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018 dan Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, turunan dari Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, atau penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, tidak ditetapkan oleh pemilik sarusun-cum-anggota berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu, melainkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Urusan tata tertib penghunian rumah susun. Atau, urusan penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan, yang berkaitan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun yang ditetapkan berdasarkan kuorumnya satu dan suaranya satu sesuai dengan (i) Pasal 77 ayat (2) dan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, (ii) Pasal 21 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018, dan (iii) Pasal 50 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (5) Pergub 132/2018 berbeda dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun, yakni penetapan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, perubahannya atau penyesuaiannya, yang ditetapkan berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77

Halaman 259 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan keanggotaan PPPSRS yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Permen PUPR 23/2018 yang berlaku sejak tanggal 14 September 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf b Permen PUPR 23/2018 mengenai Keanggotaan dan Organisasi yang dimuat dalam Bab III tentang Keanggotaan dan Organisasi yang meliputi Pasal 20, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan keanggotaan PPPSRS yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf b Pergub 132/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab IV tentang PPPSRS yang meliputi Pasal 48, Pasal 49, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (4) Ketentuan kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 74 (3) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Halaman 260 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Ketentuan kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (5) Ketentuan fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (1) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Permen PUPR 23/2018 yang berlaku sejak tanggal 14 September 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf a Permen PUPR 23/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab II tentang Pembentukan PPPSRS yang meliputi Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan



Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf a Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Masa Transisi yang dimuat dalam Bab III tentang Pengelolaan Masa Transisi yang meliputi Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun dan sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 133/2019 yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, yakni materi muatan Pasal 3 huruf a Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Masa Transisi yang dimuat dalam Bab III tentang Pengelolaan Masa Transisi yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 9, Pasal 10, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (6) Ketentuan penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (2) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Halaman 262 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Permen PUPR 23/2018 yang berlaku sejak tanggal 14 September 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf d Permen PUPR 23/2018 mengenai Pengelolaan yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan yang meliputi Pasal 29, Pasal 30, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang meliputi Pasal 63 sampai dengan Pasal 94, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan

Halaman 263 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun dan sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 133/2019 yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, yakni materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 64, Pasal 64A, Pasal 79, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun

- (7) Ketentuan kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (3) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih



dulu diatur dalam Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang meliputi Pasal 65, Pasal 66, Pasal 67, Pasal 68, Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun

- (8) Ketentuan PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola. Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 75 (4) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;
- Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang berlaku di NKRI termasuk Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Permen PUPR 23/2018 yang berlaku sejak tanggal 14 September 2018, yakni materi muatan Pasal 3 huruf d Permen PUPR 23/2018 mengenai Pengelolaan yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan yang meliputi Pasal 31, Pasal 32, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Halaman 265 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, yakni materi muatan Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang meliputi Pasal 72, Pasal 73, Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, Pasal 80, Pasal 81, Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 88, Pasal 89, Pasal 90, Pasal 91, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 94, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

Bertentangan dengan jaminan kepastian hukum bahwa 12 (dua belas) materi muatan PPPSRS diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang PPPSRS sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun dihubungkan dengan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam Peraturan Pemerintah, kenyataannya ketentuan PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang berlaku di Provinsi DKI Jakarta, sudah lebih dulu diatur dalam Pergub 133/2019 yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, yakni materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang

Halaman 266 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 79, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (9) Ketentuan tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Pasal 76 dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Ketentuan tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (10) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 (1) bagian pertama dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang



masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (11) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 (1) bagian kedua dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama: kuorumnya NPP dan suaranya NPP harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

- (12) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 mengenai esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan nomenklatur Pasal 77 (2) dan dihubungkan dengan Pasal 78 UU Rusun bahwa dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu



suara: kuorumnya satu dan suaranya satu harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun;

68. Mengenai penyesuaian dan pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas dihubungkan dengan Pasal 1 angka 1 mengenai salah satu esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) dan dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun: Apakah RUA dengan mata acara atau agenda:

- (a) penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS; dan
- (b) pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS, produk turunan dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;

berlaku ketentuan kuorumnya satu dan suaranya satu?

Dalam hal ini, kuorumnya satu dan suaranya satu, hanya berlaku untuk hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian;

Mengenai pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas dihubungkan dengan Pasal 1 angka 1 mengenai salah satu esensi definisi rumah susun dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 74 ayat (2) dan dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun: Apakah RUA dengan mata acara pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS berlaku ketentuan kuorumnya satu dan suaranya satu?

Dalam hal ini, kuorumnya satu dan suaranya satu, hanya berlaku untuk hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun atau terutama untuk tempat hunian;

Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:



“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara”;

Pasal 74 ayat (2) UU Rusun:

“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, yakni terutama untuk tempat hunian,-setiap anggota berhak memberikan satu suara”;

Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun:

“Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian,- yakni terutama untuk tempat hunian-dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan”;

Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun:

“Yang dimaksud dengan “setiap anggota berhak memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Pasal 21 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:

“Anggota PPPSRS memiliki hak suara dalam memutuskan hal yang berkaitan dengan:

- a. kepentingan penghunian;
- b. kepemilikan; dan
- c. pengelolaan”;

Pasal 21 ayat (2) Permen PUPR 23/2018:

“Kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. penentuan tata tertib-penghunian; dan
- b. penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan”;

Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Hak suara untuk hal kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, anggota PPPSRS berhak memberikan satu suara”;

Pasal 50 ayat (1) Pergub 133/2019:

“Setiap anggota PPPSRS memiliki hak suara yang berkaitan dengan:

- a. kepentingan penghunian;
- b. kepemilikan; dan
- c. pengelolaan”;

Pasal 50 ayat (2) Pergub 133/2019:

“Kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- a. penentuan tata tertib-penghunian; dan
- b. penentuan besaran iuran pengelolaan lingkungan untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan”;

Pasal 50 ayat (5) Pergub 132/2018:

“Hak suara untuk kepentingan penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap anggota PPPSRS mempunyai satu suara”;

Dari sudut pandang contoh-contoh mata acara atau agenda-agenda RUA yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun yang disebutkan dalam (a) Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, (b) Penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU Rusun, (c) Pasal 21 ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan (d) Pasal 50 ayat (2) Pergub 132/2018; dan dari sudut pandang kuorumnya satu dan suaranya satu yang disebutkan dalam (a) Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, (b) Penjelasan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, (c) Pasal 22 ayat (1) Permen PUPR 23/2018, dan (d) Pasal 50 ayat (5) Pergub 132/2018 maka untuk mata acara atau agenda:

- (i) penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, berlaku ketentuan kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan jumlah suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS; dan

Halaman 271 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



- (ii) pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS, berlaku ketentuan kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan jumlah suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS;

Bagaimana praktek penyesuaian anggaran dasar di Provinsi DKI Jakarta?

Praktek di Provinsi DKI Jakarta, mau tak mau, meskipun PPRS telah terbentuk dan pemilik sarusun telah bertransformasi menjadi anggota serta kuorum dan hak suara pemilik sarusun telah bertransformasi menjadi kuorum dan hak suara anggota, untuk semua mata acara RUA, baik urusan penyesuaian anggaran dasar, baik urusan pemilihan dan pengangkatan pengurus dan pengawas, maupun urusan pertanggungjawaban pengurus dan pengawas-dalam tanda petik seolah-olah dipaksa-harus menggunakan Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu. Artinya didasarkan pada pendekatan: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Tapi pembayaran *service charge* dan *sinking fund* berdasarkan NPP;

Lain dari cara itu, bila anggota mengikuti persyaratan kuorum dan persyaratan suara setuju berdasarkan (i) anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, (ii) Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, (iii) Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan (iv) Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018, yakni (a) untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun berlaku NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; (b) untuk nomenklatur pengelolaan rumah susun: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan (c) untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun: kuorumnya satu dan suaranya satu maka sudah pasti intansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan di Provinsi DKI Jakarta, tak



mau melakukan pencatatan dan pengesahan linimasa jabatan dan susunan pengurus dan pengawas. Bakalan tak dapat surat pencatatan dan pengesahan! Hebat kan? Anggapannya pejabat teknis tak sukses melaksanakan ketentuan Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu. Padahal Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018 mengenal pendekatan nomenklatur;

Instansi urusan pemerintahan di bidang perumahan di Provinsi DKI Jakarta dalam tanda petik memaksa setiap rapat pembentukan PPPSRS, RUA penyesuaian, RUA tahunan, dan RUA luar biasa harus menggunakan kuorumnya satu dan suaranya satu tanpa memperhatikan tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tanpa memperhatikan tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun yang melekat pada rumah susun, yakni:

- (a) nomenklatur kepemilikan rumah susun, setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
- (b) nomenklatur pengelolaan rumah susun, setiap pemilik sarusun-cum-anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP; dan
- (c) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik sarusun-cum-anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;

Dalam hal rumah susun, pejabat pada instansi pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan pejabat pada instansi urusan pemerintahan di bidang perumahan di Provinsi DKI Jakarta tidak mau taat pada tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tidak mau taat pada tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, tapi bicaranya mengenai rumah susun, dalam hal ini PPRS atau PPPSRS, yakni:

- (1) nomenklatur kepemilikan rumah susun;



(2) nomenklatur pengelolaan rumah susun; dan

(3) nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun;

Pejabat pada instansi pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan pejabat pada instansi urusan pemerintahan di bidang perumahan di Provinsi DKI Jakarta tidak mau taat pada tiga esensi definisi rumah susun sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan tidak mau taat pada tiga nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, tapi bicaranya mengenai rumah susun, dalam hal ini PPRS atau PPPSRS. Pendekatannya, pendekatan: Siapa saja memiliki sarusun lebih dari satu pada satu rumah susun, kuorumnya satu dan suaranya satu. Pendekatannya bukan pendekatan nomenklatur;

Bukti bahwa sejak berlakunya Pergub 132/2018 tanggal 30 November 2018, Provinsi DKI Jakarta tidak menggunakan esensi definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU Rusun dan nomenklatur kuorum dan hak suara menurut Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, yang prinsipnya sama dengan esensi definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dan nomenklatur kuorum dan hak suara menurut Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, yang prinsipnya sama dengan nomenklatur kuorum dan hak suara menurut Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, dapat dilihat dengan membandingkan antara:

(a) kuorum dan suara setuju dalam akta-akta mengenai rapat pembentukan PPPSRS, RUA tahunan, RUA luar biasa, dan RUA penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, yang harus menggunakan kuorumnya satu dan suaranya satu menurut Pasal 33 Pergub 132/2018, untuk suara pemilihan menggunakan kuorumnya satu dan suaranya satu menurut Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018, dan untuk suara yang lainnya menggunakan kuorumnya satu dan suaranya satu menurut Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018; dan



(b) hasil pencatatan dan pengesahan yang diterbitkan Provinsi DKI Jakarta;

Hasilnya, RUA dengan agenda penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS, yang seharusnya menggunakan kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan jumlah suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga pada waktu RUA, yang dalam kenyataannya terpaksa menggunakan: setiap pemilik sarusun mempunyai satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu menurut Pasal 33, Pasal 28 ayat (7), dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018. Supaya dapat surat pencatatan dan pengesahan. Yang salah menjadi seolah-olah benar;

Hasilnya, RUA dengan agenda pemilihan dan pengangkatan pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS, yang seharusnya menggunakan kuorum berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP dan jumlah suara setuju berdasarkan NPP: kuorumnya NPP dan suaranya NPP sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga pada waktu RUA, yang dalam kenyataannya terpaksa menggunakan: setiap pemilik sarusun mempunyai satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu menurut Pasal 33, Pasal 28 ayat (7), dan Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018. Supaya dapat surat pencatatan dan pengesahan. Yang salah menjadi seolah-olah benar;

#### **Keterangan DPR RI di Mahkamah Konstitusi**

69. Keterangan DPR RI dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 172:

“Terhadap dalil para Pemohon sebagaimana diuraikan dalam Permohonan *a quo*, DPR RI menyampaikan keterangan sebagai berikut:”  
Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 173:

“Terhadap permohonan pengujian Pasal 1 angka 21, Pasal 59 ayat (1), Penjelasan Pasal 59 ayat (1), Pasal 59 ayat (2), Pasal 59 ayat (3), Pasal

Halaman 275 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



59 ayat (4), Pasal 60, Pasal 74 ayat (1), Pasal 74 ayat (2), Pasal 75 ayat (1), Pasal 75 ayat (2), Pasal 75 ayat (3), Pasal 75 ayat (4), Pasal 76, dan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun, DPR menyampaikan keterangan sebagai berikut:"

f. Pasal 74 ayat (1) sepanjang frasa membentuk PPPSRS dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 halaman 175:

"Dalam pasal ini pemilik sarusun memiliki kewajiban membentuk PPPSRS, UU Rusun tidak mengatur rinci mengenai bentuk PPPSRS. Tetapi UU Rusun telah mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS dalam Pasal 78 yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pengaturan mengenai disahkannya bentuk badan hukum PPPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain administrasi pemerintahan yang akan diatur dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun";

g. Pasal 74 ayat (2) sepanjang frasa beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 halaman 175-176:

"Ketentuan pasal ini menyatakan bahwa anggota PPPSRS terdiri dari pemilik dan penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik. Pasal ini menyebutkan hanya terdapat 2 jenis anggota PPPSRS yakni pemilik dan penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemilik dan penghuni sarusun diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun";

h. Pasal 75 ayat (1) sepanjang frasa memfasilitasi terbentuknya PPPSRS dan Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa PPPSRS telah terbentuk dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 176:

"UU Rusun telah mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS dalam Pasal 78 yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pengaturan mengenai disahkannya bentuk badan hukum PPPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain



administrasi pemerintahan yang akan diatur dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun”;

- i. Pasal 75 ayat (3) sepanjang frasa ayat (1) dan kata para dari frasa para pemilik dan penghuni, dan frasa dan penghunian dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 176:

“Penggunaan frasa para dalam pasal ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa PPPSRs merupakan kumpulan orang perseorangan atau kelompok orang”;

- j. Pasal 76 sepanjang frasa para pemilik dan penghuni dan kata penghunian dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 176:

“Kata penghunian dalam pasal ini sudah tepat yang dimaksudkan adalah mengurus kepentingan hal yang berkaitan dengan penghunian pemilik dan penghuni, karena tempat tinggal fungsi utamanya adalah untuk dihuni atau ditempati”;

- k. Pasal 77 ayat (2) sepanjang kata penghunian dan frasa setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 176-177:

“Penggunaan kata penghunian dalam pasal ini sudah tepat karena pemanfaatan sarusun yang utama adalah untuk penghunian bukan pemanfaatan dalam arti yang luas di luar fungsi hunian. Penggunaan frasa berhak memberikan satu suara sudah tepat, hal ini bertujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni rumah susun. Bila berdasarkan NPP maka akan berpotensi pemilik yang memiliki NPP yang besar akan mendominasi. pemilik yang memiliki NPP yang besar akan berpotensi mengabaikan kepentingan NPP yang kecil sehingga menimbulkan tirani mayoritas. Dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) telah disebutkan setiap anggota berhak memberikan satu suara adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum

Halaman 277 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 177:

“Berdasarkan uraian di atas, DPR berpendapat bahwa ketentuan pasal-pasal tersebut di atas tidak, bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. DPR berpendapat bahwa argumentasi yang disampaikan oleh para Pemohon sebenarnya bukanlah persoalan konstiusionalitas norma, tetapi merupakan persoalan implementasi norma di dalam praktek penyelenggaraan pengelolaan rumah susun;

Demikian keterangan DPR RI kami sampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo*”;

#### **Pertimbangan Hukum, Konklusi, dan Amar Putusan Mahkamah Konstitusi**

70. Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 angka [3.15] halaman 194:

“Menimbang bahwa terhadap dalil para Pemohon tentang ketentuan mengenai pembebanan biaya pengelolaan kepada pelaku pembangunan dan pemilik sarusun sebagaimana diatur Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011, Mahkamah berpendapat bahwa pada pokoknya Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 mengatur bahwa besaran biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) setiap sarusun. Ketentuan ini dalam pelaksanaannya apabila belum seluruh sarusun terjual, maka NPP terbesar justru berada pada pelaku pembangunan, sehingga pengelolaan terbesar tetap dibebankan kepada pelaku pembangunan. Berdasarkan fakta ini, maka kecil kemungkinan para Pemohon selaku pemilik sarusun berada pada pihak yang dirugikan; Bahwa selain itu, menurut Mahkamah adanya pihak lain, yaitu penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun merupakan persoalan hubungan

Halaman 278 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



keperdataan antara kedua belah pihak tersebut. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka dalam implementasinya merupakan kebebasan bagi pihak pemilik sarusun dan penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun untuk mendapatkan kesepakatan mengenai pembagian beban dan tanggung jawab pengelolaan berdasarkan NPP dari sarusun yang menjadi objek kesepakatan. Hal ini merupakan ranah kesepakatan di antara kedua belah pihak dan tidak secara langsung berkaitan dengan kepentingan pelaku pembangunan, sehingga menurut Mahkamah tidak perlu diatur dalam Undang-Undang *a quo*. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah, dalil para pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa *pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun* dalam Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum”;

71. Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 angka [3.18] halaman 196-197:

“Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang mekanisme pengambilan keputusan dalam PPPSRS dengan sistem satu anggota satu suara inkonstitusional dan seharusnya berdasarkan nilai perbandingan proporsional, Mahkamah berpendapat bahwa penggunaan frasa berhak memberikan satu suara sudah tepat dengan tujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni sarusun. Bila didasarkan pada NPP maka dapat berpotensi adanya dominasi kepentingan dari pemilik dengan NPP yang besar. Dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) telah dinyatakan bahwa, setiap anggota berhak memberikan satu suara adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”; Bahwa aturan tersebut pada pokoknya “berarti tiap pemilik atau penghuni mempunyai hak suara dengan pemberlakuan *one man one vote* apabila berhubungan dengan penghunian”, sedangkan “NPP berlaku hanya

Halaman 279 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



apabila dikaitkan dengan pengelolaan dan pemilikan rumah susun”. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah, dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa berhak memberikan satu suara dalam Pasal 77 ayat (2) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum”;

“Berarti tiap pemilik atau penghuni mempunyai hak suara dengan pemberlakuan *one man one vote* apabila berhubungan dengan kepentingan penghunian rumah susun.” “NPP berlaku hanya apabila dikaitkan dengan pengelolaan rumah susun dan kepemilikan rumah susun.” Hal itu sesuai dengan Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS, Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018;

72. Konklusi Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 angka 4 halaman 197:

“Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berkesimpulan:

- [4.1] Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;
- [4.2] Para Pemohon mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan permohonan *a quo*;
- [4.3] Pokok permohonan para Pemohon mengenai frasa paling lama satu tahun dalam Pasal 59 ayat (2) dan frasa sarusun belum sepenuhnya terjual dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011 tidak dapat diterima;
- [4.4] Pokok permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya tidak beralasan menurut hukum.”

73. Amar Putusan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 85/PUU-XIII/2015 halaman 198:

“Mengadili,

1. Menyatakan permohonan para Pemohon mengenai frasa *paling lama satu tahun* dalam Pasal 59 ayat (2) dan frasa *sarusun belum sepenuhnya terjual* dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) Undang-

Halaman 280 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) tidak dapat diterima;

2. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya.”

### **Dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/Hum/2019 dan Pertimbangan Hukum dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-Xiii/2015**

74. Dikutip dari Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 18 P/HUM/2019 angka 45 halaman 219:

“Hal ini juga ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 dalam pertimbangannya menyatakan: ... berhak memberikan satu suara sudah tepat dengan tujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni rusun. Bila didasarkan pada NPP maka dapat berpotensi adanya dominasi kepentingan dari pemilik dengan NPP yang besar”;

Kutipan tak langsung ini, menyesatkan karena lari dari konteks materi muatan dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015: bandingkan dengan asli Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015;

75. Dikutip dari Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 18 P/HUM/2019 angka 46 halaman 219:

“Berdasarkan pertimbangan Mahkamah Konstitusi di atas, mekanisme *votingone man one vote* dan bukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) telah berdasar karena apabila mengikuti mekanisme Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) maka dapat dipastikan suara mayoritas pemilik unit rumah susun akan menguasai pengelolaan PPPSR”;

Kutipan tak langsung ini menyesatkan karena lari dari konteks materi muatan dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015: bandingkan dengan asli

Halaman 281 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015;

76. Terhadap kutipan tersebut di atas, berikut kutipan dari Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015:

Amar Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 angka 5 halaman 198:

“Mengadili,

1. Menyatakan permohonan para Pemohon mengenai frasa *paling lama satu tahun* dalam Pasal 59 ayat (2) dan frasa *sarusun belum sepenuhnya terjual* dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) tidak dapat diterima;

2. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya”;  
Konklusi dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 angka 4 halaman 197:

“Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berkesimpulan:

[4.1] Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;

[4.2] Para Pemohon mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan permohonan *a quo*;

[4.3] Pokok permohonan para Pemohon mengenai frasa *paling lama satu tahun* dalam Pasal 59 ayat (2) dan frasa *sarusun belum sepenuhnya terjual* dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011 tidak dapat diterima;

[4.4] Pokok permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya tidak beralasan menurut hukum”;

Pertimbangan Hukum Mahkamah atas Pasal 77 ayat (2)-bukan Pasal 77 ayat (1) UU Rusun dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 angka [3.18] halaman 196-197:

Halaman 282 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

#### 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)



“Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang mekanisme pengambilan keputusan PPPSRS dengan sistem satu anggota satu suara inkonstitusional dan seharusnya berdasarkan nilai perbandingan proporsional, Mahkamah berpendapat bahwa penggunaan frasa berhak memberikan satu suara sudah tepat dengan tujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni sarusun. Bila didasarkan pada NPP maka dapat berpotensi adanya dominasi kepentingan dari pemilik dengan NPP yang besar. Dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) telah dinyatakan bahwa, setiap anggota berhak memberikan satu suara adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Bahwa aturan tersebut pada pokoknya “berarti tiap pemilik atau penghuni mempunyai hak suara dengan pemberlakuan *one man one vote* apabila berhubungan dengan penghunian”, sedangkan “NPP berlaku hanya apabila dikaitkan dengan pengelolaan dan pemilikan rumah susun”. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah, dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa berhak memberikan satu suara dalam Pasal 77 ayat (2) UU Rusun tidak beralasan menurut hukum”;

“Berarti tiap pemilik atau penghuni mempunyai hak suara dengan pemberlakuan *one man one vote* apabila berhubungan dengan kepentingan penghunian rumah susun.” “NPP berlaku hanya apabila dikaitkan dengan pengelolaan rumah susun dan kepemilikan rumah susun.” Hal itu sesuai dengan Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS, Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018, dan Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018;

Halaman 283 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Keterangan DPR RI atas Pasal 77 ayat (2) [bukan Pasal 77 ayat (1)] UU Rusun dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 huruf k halaman 176-177:

“Pasal 77 ayat (2) sepanjang kata penghunian dan frasa setiap anggota berhak memberikan satu suara;

Penggunaan kata penghunian dalam pasal ini sudah tepat karena pemanfaatan sarusun yang utama adalah untuk penghunian bukan pemanfaatan dalam arti yang luas di luar fungsi hunian. Penggunaan frasa berhak memberikan satu suara sudah tepat, hal ini bertujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni rumah susun. Bila berdasarkan NPP maka akan berpotensi pemilik yang memiliki NPP yang besar akan mendominasi. Pemilik yang memiliki NPP yang besar akan berpotensi mengagalkan kepentingan NPP yang kecil sehingga menimbulkan tirani mayoritas. Dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) telah disebutkan setiap anggota berhak memberikan satu suara adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara “walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun”;

Berdasarkan uraian di atas, DPR berpendapat bahwa ketentuan pasal-pasal tersebut di atas tidak, bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. DPR berpendapat bahwa argumentasi yang disampaikan oleh para Pemohon sebenarnya bukanlah persoalan konstiusionalitas norma, tetapi merupakan persoalan implementasi norma di dalam praktek penyelenggaraan pengelolaan rumah susun”;

Keterangan DPR RI atas Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 75 ayat (2) UU Rusun dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 huruf h halaman 176:

“Pasal 75 ayat (1) sepanjang frasa memfasilitasi terbentuknya PPPSRS dan Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa PPPSRS telah terbentuk;

Halaman 284 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



UU Rusun telah mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS dalam Pasal 78 yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pengaturan mengenai disahkannya bentuk badan hukum PPPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain administrasi pemerintahan yang akan diatur dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun”;

Keterangan DPR RI atas Pasal 74 ayat (1) UU Rusun dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 huruf f halaman 175:

“Pasal 74 ayat (1) sepanjang frasa membentuk PPPSRS;

Dalam pasal ini pemilik sarusun memiliki kewajiban membentuk PPPSRS. UU Rusun tidak mengatur rinci mengenai membentuk PPPSRS. Tetapi UU Rusun telah mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS dalam Pasal 78 yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pengaturan mengenai disahkannya bentuk badan hukum PPPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain administrasi pemerintahan yang akan diatur dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun”;

Petition Pemerintah dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 angka IV halaman 150:

“Berdasarkan keterangan dan argumentasi tersebut di atas, Pemerintah memohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian *a quo* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan pengujian para Pemohon seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan pengujian para Pemohon tidak dapat diterima;
2. Menerima keterangan Pemerintah secara keseluruhan; dan
3. Menyatakan ketentuan Pasal 1 angka 21, Pasal 59 ayat (1), dan Penjelasan Pasal 59 ayat (1), Pasal 59 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 60, Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 75 ayat (1),

Halaman 285 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 76, Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak, bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”;

**Alasan Atribusi, Pembinaan Rumah Susun, dan Pengelolaan Rumah Susun pada Tingkat Nasional sebagai Dasar Hukum Mengatur Materi Muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam Bentuk Permen PUPR 23/2018, Bertentangan dengan Kewenangan Mengatur Lebih Dulu Materi Muatan tersebut dalam Bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang Menentukan Bahwa Materi Muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun Diatur dalam Bentuk Peraturan Pemerintah;**

77. Permen PUPR 23/2018 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, dibentuk tidak berdasarkan kewenangan Pasal 78 UU Rusun;
78. Tidak ada subdelegasi dari UU Rusun untuk mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR: Permen PUPR 23/2018;
79. Tidak ada delegasi dari Peraturan Pemerintah untuk mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR: Permen PUPR 23/2018;
80. Setidaknya terdapat 12 (dua belas) materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun, yang tidak lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR: Permen PUPR 23/2018, yakni:
  - (1) Pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun;
  - (2) Penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya;

Halaman 286 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (3) Keanggotaan PPPSRS;
  - (4) Kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun;
  - (5) Fasilitas dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir;
  - (6) Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk;
  - (7) Kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;
  - (8) PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola;
  - (9) Tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
  - (10) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (11) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (12) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;
81. Alasan-alasan yang dikemukakan sebagai dasar pembenar yang antara lain berdasarkan kewenangan atribusi yang diberikan kepada Menteri PUPR, untuk mengatur atau lebih dulu mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Peraturan Menteri PUPR: Permen PUPR 23/2018, tidak dapat melanggar ketentuan Pasal 78 UU Rusun: kewenangan mengatur materi



muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 dalam bentuk Peraturan Pemerintah berada di tangan Presiden RI;

82. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf a halaman 110:

“Bahwa Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS merupakan penggantian atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;”

83. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf b halaman 110:

“Bahwa kondisi di lapangan terdapat banyak permasalahan dalam pembentukan PPPSRS. Hal ini tampak dari banyaknya laporan dan pengaduan masyarakat kepada Termohon. Dari laporan dan pengaduan serta permasalahan, dapat disimpulkan bahwa regulasi yang mengatur pembentukan PPPSRS dinilai tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan pemilik dan penghuni sarusun (*vide* Bukti T-1);”

84. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf c halaman 111:

“Bahwa penggantian sebagaimana dimaksud pada huruf a, tercantum di dalam konsiderans Menimbang huruf c dan Pasal 38 Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS, yang menyatakan:

Menimbang huruf c:

bahwa Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan pemilik dan penghuni rumah susun sehingga perlu diganti;

Halaman 288 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Pasal 38:

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik; dan
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku”;

Tapi ketentuan Pasal 77 UU Rusun, yang juga diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 Permen PUPR 23/2018, yang juga diatur dalam Pasal 50 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Pergub 132/2018, diadopsi dari Pasal 14 anggaran rumah tangga PPRS, turunan dari pedoman anggaran rumah tangga PPRS yang bersumber dari Kepmenpera tanggal 26 Juni 1995 Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995;

Selain itu, lampiran anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari Permen PUPR 23/2018, lampiran anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari Pergub 132/2018, dan lampiran anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari Pergub 133/2019, relatif sama. Kecuali mengenai kuorumnya satu dan suaranya satu, di mana terdapat keinginan dari Menteri PUPR dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk memberlakukan kuorumnya satu dan suaranya satu, baik untuk nomenklatur kepemilikan rumah susun, baik nomenklatur pengelolaan rumah susun, maupun untuk nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun, pada lampiran anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS;

85. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf d halaman 111-112:

Halaman 289 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

**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)



“Bahwa Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS merupakan peraturan yang dibentuk berdasarkan kewenangan atribusi yang diberikan kepada Menteri sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang menyatakan:

Pasal 8 ayat (1):

Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat;

Pasal 8 ayat (2):

Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui kebenarannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan;

Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang, menjelaskan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud dengan Peraturan Menteri dan berdasarkan kewenangan, yaitu:

Penjelasan Pasal 8 ayat (1):

Yang dimaksud dengan “Peraturan Menteri” adalah peraturan yang ditetapkan oleh menteri berdasarkan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan urusan tertentu dalam pemerintahan;

Penjelasan Pasal 8 ayat (2):



Yang dimaksud dengan “berdasarkan kewenangan adalah” penyelenggaraan urusan tertentu pemerintahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”;

86. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf e halaman 112-113:

“Bahwa dalam melakukan pembinaan, Termohon mempunyai kewenangan pada Tingkat Nasional untuk menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 83 UU Rusun, yang menyatakan:

Pasal 83:

Pemerintah dalam pelaksanaan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- b. menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun;
- c. mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- d. mengawasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;
- e. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- f. memfasilitasi kerja sama pada tingkat nasional antara pemerintah dan badan hukum atau kerja sama internasional antara pemerintah dan badan hukum asing dalam penyelenggaraan rumah susun;
- g. menyelenggarakan koordinasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- h. menyelenggarakan koordinasi pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan

Halaman 291 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- i. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat nasional”;

87. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf f halaman 114-115:

“Bahwa bentuk kewenangan Termohon lahir dari penyelenggaraan pembinaan penyelenggaraan rumah susun. Salah satu fungsi Termohon adalah untuk melakukan pengendalian dalam tahap pengelolaan yang dilakukan melalui pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 70 ayat (1) dan ayat (5) UU Rusun, yang menyatakan:

Pasal 70 ayat (1):

Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap:

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
- d. pengelolaan;

Pasal 70 ayat (2):

Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:

- a. kesesuaian jumlah dan jenis;
- b. kesesuaian zonasi;
- c. kesesuaian lokasi; dan
- d. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 70 ayat (3):

Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:

- a. bukti penguasaan atas tanah; dan
- b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan izin mendirikan bangunan;

Pasal 70 ayat (4):



Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:

- a. pemberian Sertifikat Laik Fungsi; dan
- b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun;

Pasal 70 ayat (5):

Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:

- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
- b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;"

88. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf g halaman 115:

"Bahwa Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS ditetapkan untuk memberikan kepastian hukum sesuai dengan kebutuhan hukum. Ketentuan PPPSRS yang lama tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat dan banyak menimbulkan permasalahan hukum. Maka Termohon mengganti peraturan PPPSRS yang lama dengan Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS, agar terciptanya kepastian hukum bagi masyarakat";

89. Dikutip dari dalil Menteri PUPR dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 huruf b halaman 118-119:

"Bahwa permasalahan yang disampaikan oleh Pemohon tidak menyebabkan konflik antar norma karena (i) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS merupakan aturan yang mengatur pembinaan secara nasional dan (ii) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik merupakan peraturan pembinaan pada tingkat Provinsi berdasarkan Pasal 83 huruf a dan Pasal 84 huruf a UU Rusun yang menyatakan:

Pasal 83 huruf a:



Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang: menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;

Pasal 84 huruf a:

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang: menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional;

Sehingga antara Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS dan Peraturan Gubernur Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik saling melengkapi dalam pelaksanaan kebijakan terkait PPPSRS”;

90. Tujuan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun sebagai dasar mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Permen PUPR 23/2018, tidak memenuhi ketentuan Pasal 78 UU Rusun yang menentukan bahwa materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Dalam menerbitkan Permen PUPR 23/2018, alasan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun tidak dapat dianggap sebagai dasar untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 78 UU Rusun yang menentukan bahwa materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Alasan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk dapat mengatur sendiri materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Permen PUPR 23/2018 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang mengharuskan bentuk pengaturannya dalam bentuk Peraturan Pemerintah;



Karena itu berdasarkan semua dalil mengenai pembentukan Permen PUPR 23/2018 yang tertera dalam permohonan ini, dapat disimpulkan bahwa materi muatan dalam Permen PUPR 23/2018, sepanjang menyangkut pengaturan materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang bentuk pengaturannya harus lebih dulu dalam bentuk Peraturan Pemerintah, pembentukan Permen PUPR 23/2018 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, tidak memenuhi ketentuan Pasal 78 UU Rusun;

Materi muatan yang diatur dalam Permen PUPR 23/2018, sepanjang menyangkut pengaturan materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur, dan bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak;

Sebaiknya Menteri PUPR sebelum menerbitkan Permen PUPR 23/2018 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun, lebih dulu membantu Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun;

**Alasan Administrasi Pemerintahan Umum, Pembinaan Rumah Susun, dan Pengelolaan Rumah Susun pada Tingkat Provinsi sebagai Dasar Hukum Mengatur Materi Muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam Bentuk Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, Bertentangan dengan Kewenangan Mengatur Lebih Dulu Materi Muatan tersebut dalam Bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang Menentukan bahwa Materi Muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun Diatur dalam Bentuk Peraturan Pemerintah;**



91. Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, dibentuk tidak berdasarkan kewenangan Pasal 78 UU Rusun;
92. Tidak ada subdelegasi dari UU Rusun untuk mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta: Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019;
93. Tidak ada delegasi dari Peraturan Pemerintah untuk mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta: Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019;
94. Setidaknya terdapat 12 (dua belas) materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang harus lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun, yang tidak lebih dulu diatur dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta: Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, yakni:
  - (1) Pembentukan PPPSRS oleh pemilik sarusun;
  - (2) Penyesuaian anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan, semula anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPRS, menjadi anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS dan produk turunannya;
  - (3) Keanggotaan PPPSRS;
  - (4) Kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum berdasarkan UU Rusun;
  - (5) Fasilitasi dari pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir;
  - (6) Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS setelah PPPSRS terbentuk;
  - (7) Kewajiban PPPSRS mengurus kepentingan anggota berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;
  - (8) PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola;



- (9) Tata cara mengurus kepentingan anggota yang diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
  - (10) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepemilikan rumah susun atau satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (11) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur pengelolaan rumah susun atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama: kuorumnya NPP dan suaranya NPP;
  - (12) Kuorum dan jumlah suara setuju dalam RUA tahunan dan luar biasa yang berkaitan dengan nomenklatur kepentingan penghunian rumah susun atau tempat hunian, setiap anggota berhak memberikan satu suara: kuorumnya satu dan suaranya satu;
95. Alasan-alasan yang dikemukakan sebagai dasar pembenar yang antara lain berdasarkan kewenangan Administrasi Pemerintahan Umum kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, untuk mengatur atau lebih dulu mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta: Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, tidak dapat melanggar ketentuan Pasal 78 UU Rusun: kewenangan mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 dalam bentuk Peraturan Pemerintah berada di tangan Presiden RI;
96. Dikutip dari dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 18 P/HUM/2019 angka 26 halaman 188:
- “Bahwa Gubernur wajib melaksanakan tugas penyelenggaraan urusan Negara sesuai dengan mandat konstitusi Undang-Undang Dasar 1945 di mana ada kewajiban untuk membentuk peraturan perundang-undangan/regulasi yang menjawab kebutuhan hukum di masyarakat dengan pertimbangan esensi dan urgensinya”;



97. Dikutip dari dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 angka 27 halaman 188-189:

“Bahwa Gubernur sebagai unsur penyelenggara pemerintahan yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan daerah memiliki kewenangan untuk membentuk regulasi yang ditetapkan dalam konsiderans Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Umum (UU Nomor 30 Tahun 2014) yang menyatakan:

Menimbang:

- a. bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas penyelenggaraan pemerintahan, badan, dan/atau pejabat pemerintahan dalam menggunakan wewenang harus mengacu pada asas-asas umum pemerintahan yang baik dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. bahwa untuk menyelesaikan permasalahan dalam penyelenggaraan pemerintahan, pengaturan mengenai administrasi pemerintahan diharapkan dapat menjadi solusi dalam memberikan perlindungan hukum, baik bagi warga masyarakat maupun pejabat pemerintahan;
- c. bahwa untuk mewujudkan pemerintahan yang baik, khususnya bagi pejabat pemerintahan, undang-undang tentang administrasi pemerintahan menjadi landasan hukum yang dibutuhkan guna mendasari keputusan dan/atau tindakan pejabat pemerintahan untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat dalam menyelenggarakan pemerintahan;”

98. Dikutip dari dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 angka 28 halaman 189-191:

“Bahwa kewenangan regulasi yang dimiliki Gubernur yang salah satunya adalah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga masyarakat;

Hal ini ditegaskan dalam UU Nomor 30 Tahun 2014 yang menyatakan:

Halaman 298 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Pasal 3 UU Nomor 30 Tahun 2014:

Tujuan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
- b. memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan;

Pergub 132/2018 yang dibuat berdasarkan kewenangan regulasi memiliki tujuan, salah satunya, untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat khususnya kepada individu-individu masyarakat sebagai pemilik dan/atau penghuni rumah susun yang merupakan minoritas dalam konteks besaran jumlah modal dan kepemilikan unit;

Bahwa berlakunya Pergub 132/2018, merupakan pengejawantahan dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur oleh UU Nomor 30 Tahun 2014, dalam urusan pemerintahan daerah yang dijalankan Gubernur, yang menyatakan:

Pasal 10 (1) UU Nomor 30 Tahun 2014:

AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik.

Penjelasan UU Nomor 30 Tahun 2014. Huruf a:

Yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Bahwa Pergub 132/2018 merupakan perwujudan asas kepastian hukum karena dibuat berlandaskan keadilan kepada masyarakat khususnya masyarakat pemilik dan/atau penghuni rumah susun, karena memastikan



adanya persamaan kedudukan dan tidak lagi berlandaskan pada besaran jumlah modal atau kepemilikan unit;

Penjelasan UU Nomor 30 Tahun 2014. Huruf b:

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan Warga Masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan Warga Masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita;

Bahwa berlakunya Pergub 132/2018 merupakan perwujudan keseimbangan kepentingan antara pemilik dan/atau penghuni rumah susun dengan pengembang atau pengurus rumah susun. Sehingga, tidak ada lagi pengelolaan yang sewenang-wenang dan hanya mengedepankan kepentingan pengembang yang bersifat komersil, yang sudah pasti mengorbankan kepentingan masyarakat selaku pemangku kepentingan dalam konteks hak dasar berupa hak atas perumahan;

Penjelasan UU Nomor 30 Tahun 2014. Huruf c:

Yang dimaksud dengan asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;

Bahwa Pergub 132/2018 didasarkan pada pertimbangan kepentingan antara pemilik dan/atau penghuni rumah susun dengan pengembang atau pengurus PPPSRS. Di mana penguasaan atas pengelolaan rumah susun dapat dilakukan secara seimbang dan tidak diskriminatif dalam arti hanya menguntungkan pihak pengembang atau pengurus PPPSRS dan merugikan pihak individu-individu masyarakat pemilik dan/atau penghuni rumah susun;

Halaman 300 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Penjelasan UU Nomor 30 Tahun 2014. Huruf g:

Yang dimaksud dengan “asas kepentingan umum” adalah asas yang yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif;

Bahwa Pergub 132/2018 dibuat telah mempertimbangkan kemanfaatan umum antara pemilik dan/atau penghuni rumah susun dengan pengembang atau pengurus PPPSRS, karena telah didasarkan pada persamaan kedudukan antara pemilik dan/atau penghuni rumah susun dengan pengembang atau pengurus PPPSRS, sehingga tidak lagi mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan sepihak pengembang dan pengurus PPPSRS saja”;

99. Dikutip dari dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 angka 29 halaman 191-192:

“Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, Pergub 132/2018 merupakan kewenangan regulasi dari pemerintah daerah yang berlandaskan hukum dan perundang-undangan, dengan mempertimbangkan esensi dan urgensi akan regulasi yang terkait dengan kebutuhan riil di masyarakat dan telah disusun berpedoman Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik”;

100. Dikutip dari dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 angka 32 halaman 192-194:

“Bahwa Pergub 132/2018 dibuat berdasarkan kewenangan regulasi Gubernur Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan peraturan perundangan, yang telah ditegaskan di dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 yang menyatakan:

Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan;

Halaman 301 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu, undang-undang telah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat terkait dengan pembinaan penyelenggaraan rumah susun;

Hal ini dikutip sebagai berikut:

Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab;

Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah;

Pasal 5 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:

- a. Menteri pada tingkat nasional;
- b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
- c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota;

Pasal 11 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pemerintah melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun kepada pemerintah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat”;

101. Dikutip dari dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 18 P/HUM/2019 angka 33 halaman 194:

“Bahwa Pergub 132/2018 yang dibentuk berdasarkan kewenangan regulasi Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah secara jelas dan tegas dijelaskan di dalam konsiderans Pergub 132/2018, yang menyatakan:

Menimbang huruf b:

Halaman 302 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

### 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)



bahwa Gubernur memiliki tugas dan wewenang untuk melakukan pembinaan pengelolaan rumah susun di daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Ruma Susun”;

102. Dikutip dari dalil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 18 P/HUM/2019 angka 36 halaman 195-197:

“Bahwa pembentukan Pergub 132/2018 telah sesuai dengan UU Nomor 20 Tahun 2011 karena materi muatan Pergub 132/2018 tidak, bertentangan dengan UU Nomor 20 Tahun 2011 terkait Pengelolaan dan Pembinaan Rumah Susun Milik. Adapun pengaturannya sebagai berikut:

Terkait dengan Pengelolaan, sebagai berikut:

Pasal 56 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

Pasal 56 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;

Pasal 56 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota;

Pasal 56 ayat (4) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur;

Terkait dengan Pembinaan, sebagai berikut:

Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah;

Pasal 5 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:

- a. Menteri pada tingkat nasional;
- b. gubernur pada tingkat provinsi; dan



c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pasal 6 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:

- a. perencanaan;
- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan;

Pasal 81 UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada perencanaan nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat provinsi;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan rumah susun dan mengembangkan lingkungan hunian rumah susun sebagai bagian dari kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun di kabupaten/kota pada wilayah provinsi;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;



- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun yang disediakan untuk MBR;
- k. melaksanakan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan nasional; dan
- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;

Pasal 84 UU Nomor 20 Tahun 2011:

Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman kepada norma, standar, prosedur dan kriteria nasional;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat provinsi;
- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat provinsi;
- g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi, antara pemerintah provinsi, kabupaten/kota, dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- h. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang

Halaman 305 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;

- i. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- j. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat provinsi”;

103. Tujuan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun sebagai dasar mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, tidak memenuhi ketentuan Pasal 78 UU Rusun yang menentukan bahwa materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Dalam menerbitkan Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, alasan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun tidak dapat dianggap sebagai dasar untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 78 UU Rusun yang menentukan bahwa materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Alasan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk dapat mengatur sendiri materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun dalam bentuk Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun, bertentangan dengan kewenangan mengatur materi muatan tersebut sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun yang mengharuskan bentuk pengaturannya dalam bentuk Peraturan Pemerintah;

Karena itu berdasarkan semua dalil mengenai pembentukan Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 yang tertera dalam permohonan ini, dapat disimpulkan bahwa materi muatan dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, sepanjang menyangkut pengaturan materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun yang bentuk



pengaturannya harus lebih dulu dalam bentuk Peraturan Pemerintah, pembentukan Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, tidak memenuhi ketentuan Pasal 78 UU Rusun;

Materi muatan yang diatur dalam Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, sepanjang menyangkut pengaturan materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan/atau Pasal 77 UU Rusun, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun, bertentangan dengan pendekatan nomenklatur, dan bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak;

Sebaiknya Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebelum menerbitkan Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun, lebih dulu membantu Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah menurut Pasal 78 UU Rusun yang mengatur materi muatan Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 UU Rusun;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka selanjutnya Pemohon mohon kepada Ketua Mahkamah Agung berkenan memeriksa permohonan keberatan dan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
  - (1) ketentuan Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018 berdasarkan atribusi, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat nasional, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;
  - (2) ketentuan Pasal 30 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) Pergub 132/2018 berdasarkan administrasi pemerintahan umum, pembinaan rumah susun, dan pengelolaan rumah susun pada tingkat provinsi, bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak



dalam pembuatan perjanjian di mana pemberian kuasa adalah perjanjian menurut Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1), dan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

- (3) ketentuan Pasal 17 Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu dan Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran II Permen PUPR 23/2018 angka VI angka 3: kuorumnya satu dan suaranya satu, angka XI: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan angka XIII: kuorumnya satu dan suaranya satu, bertentangan dengan pendekatan esensi definisi rumah susun dan nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta bertentangan dengan pendekatan esensi definisi rumah susun dan nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 1 angka 2 dihubungkan dengan Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) Permen PUPR 23/2018;
- (4) ketentuan Pasal 33 Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28 ayat (7) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 36 ayat (3) Pergub 132/2018: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 46 ayat (13) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 61 ayat (4) Pergub 133/2019: kuorumnya satu dan suaranya satu yang contohnya tertera dalam Lampiran I Pergub 133/2019 Pasal 13 huruf d: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 18 ayat (9): kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 28: kuorumnya satu dan suaranya satu, Pasal 29 ayat (7): kuorumnya satu dan suaranya satu, dan Pasal 31 ayat (1): kuorumnya satu "tapi Pasal 31 ayat (2): suaranya NPP", bertentangan dengan pendekatan esensi definisi rumah susun dan nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dihubungkan dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun serta bertentangan dengan pendekatan esensi definisi rumah susun dan nomenklatur kuorum dan hak suaranya sesuai dengan

Halaman 308 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



Pasal 1 angka 8 Pergub 133/2019 dihubungkan dengan Pasal 50 ayat (5) dan ayat (6) Pergub 132/2018;

- (5) materi muatan Pasal 3 huruf a Permen PUPR 23/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab II tentang Pembentukan PPPSRS yang meliputi Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19; Pasal 3 huruf b Permen PUPR 23/2018 mengenai Keanggotaan dan Organisasi yang dimuat dalam Bab III tentang Keanggotaan dan Struktur Organisasi yang meliputi Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25; dan Pasal 3 huruf c Permen PUPR 23/2018 mengenai Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Penghunian yang dimuat dalam Bab IV tentang Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Penghunian yang meliputi Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Lampiran I dari Permen PUPR 23/2018, yakni Akta Pendirian PPPSRS, Lampiran II dan Permen PUPR 23/2018, yakni Anggaran Dasar PPPSRS dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (6) materi muatan Pasal 3 huruf b Pergub 132/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab IV tentang PPPSRS yang meliputi Pasal 17, Pasal 24, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 47, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Lampiran I dari Pergub 132/2018, yakni Bentuk Akta Pendirian PPPSRS, yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;

Halaman 309 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



- (7) materi muatan Pasal 3 huruf b Pergub 132/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab IV tentang PPPSRS yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 25, Pasal 25A, Pasal 26, Pasal 40, Pasal 43, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 60, Pasal 61, Pasal 62, Lampiran I dari Pergub 133/2019, yakni Bentuk Anggaran Dasar PPPSRS, Lampiran II dari Pergub 133/2019, yakni Bentuk Penyusunan Anggaran Rumah Tangga, yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (8) materi muatan Pasal 37 Permen PUPR 23/2018, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (9) materi muatan Pasal 103 Pergub 132/2018 yang berlaku sejak tanggal 30 November 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (10) materi muatan Pasal 61A, Pasal 61B, Pasal 61C, Pasal 61D, Pasal 103, dan Pasal 105 Pergub 133/2019, yang berlaku sejak tanggal 4 Desember 2019, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (11) materi muatan Pasal 3 huruf b Permen PUPR 23/2018 mengenai Keanggotaan dan Organisasi yang dimuat dalam Bab III tentang Keanggotaan dan Organisasi yang meliputi Pasal 20, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;



- (12) materi muatan Pasal 3 huruf b Pergub 132/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab IV tentang PPPSRS yang meliputi Pasal 48, Pasal 49, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (13) materi muatan Pasal 3 huruf a Permen PUPR 23/2018 mengenai Pembentukan PPPSRS yang dimuat dalam Bab II tentang Pembentukan PPPSRS yang meliputi Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (14) materi muatan Pasal 3 huruf a Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Masa Transisi yang dimuat dalam Bab III tentang Pengelolaan Masa Transisi yang meliputi Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (15) materi muatan Pasal 3 huruf a Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Masa Transisi yang dimuat dalam Bab III tentang Pengelolaan Masa Transisi yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 9, Pasal 10, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (16) materi muatan Pasal 3 huruf d Permen PUPR 23/2018 mengenai Pengelolaan yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan yang meliputi Pasal 29, Pasal 30, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;



- (17) materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang meliputi Pasal 63 sampai dengan Pasal 94, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (18) materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 64, Pasal 64A, Pasal 79, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (19) materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang meliputi Pasal 65, Pasal 66, Pasal 67, Pasal 68, Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (20) materi muatan Pasal 3 huruf d Permen PUPR 23/2018 mengenai Pengelolaan yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan yang meliputi Pasal 31, Pasal 32, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;
- (21) materi muatan Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V



tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang meliputi Pasal 72, Pasal 73, Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, Pasal 80, Pasal 81, Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 87, Pasal 88, Pasal 89, Pasal 90, Pasal 91, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 94, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;

(22) materi muatan Pasal 3 huruf c Pergub 132/2018 mengenai Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dimuat dalam Bab V tentang Pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama pada Rumah Susun yang dalam Pergub 133/2019 meliputi Pasal 79, bertentangan dengan kewenangan mengatur lebih dulu materi muatan tersebut dalam bentuk Peraturan Pemerintah sesuai dengan Pasal 78 UU Rusun;

3. Memerintahkan pemuatan amar putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 15 November 2018 Nomor AHU-00048.AH.02.03. Tahun 2018 tentang Perpanjangan Masa Jabatan Notaris (Bukti P-1);
2. Fotokopi Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 (Bukti P-2);
3. Fotokopi Lampiran A dari Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 (Bukti P-3);
4. Fotokopi Lampiran B dari Akta Berita Acara Pembentukan PPRS MPR Kemayoran tanggal 5 Januari 2007 Nomor 04 yang keputusan pengesahannya tanggal 8 Juni 2007 Nomor 810 Tahun 2007 (Bukti P-4);

Halaman 313 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 8 Juni 2007 nomor 810/2007 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Apartemen *Mediterrania Palace Residences* Kemayoran Kotamadya Jakarta Pusat (Bukti P-5);
6. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Apartemen *Mediterrania Palace Residences* Kemayoran tanggal 13 Maret 2019 Nomor 11 (Bukti P-6);
7. Fotokopi Berita Acara Musyawarah Rapat Umum Anggota Luar Biasa Kedua (RUALB) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Apartemen *Mediterrania Palace Residences* Kemayoran tanggal 26 Maret 2019 nomor 22 (Bukti P-7);
8. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen *Mediterrania Palace Residences* Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 12 April 2019 nomor 43 (Bukti P-8);
9. Fotokopi Akta Pernyataan Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen *Mediterrania Palace Residences* Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 12 April 2019 Nomor 44 (Bukti P-9);
10. Fotokopi Surat tanggal 30 September Nomor 068/PPRS-MPR/IX/2019 perihal Pengaduan Pelanggaran Kode Etik dan/atau Sumpah Jabatan Notaris serta Pasal 65 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Bukti P-10);
11. Fotokopi Surat Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 20 November 2019 Nomor 14/MPDN.JAKPUS/BAP/XII/2019 tentang Berita Acara Pemeriksaan (Bukti P-11);
12. Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Bukti P-12);

Halaman 314 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



13. Fotokopi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan lampiran-lampirannya (Bukti P-13);
14. Fotokopi Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Lampiran-lampirannya (Bukti P-14);
15. Fotokopi Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan Lampiran-lampirannya (Bukti P-15);

Menimbang, bahwa permohonan keberatan hak uji materiil tersebut telah disampaikan kepada Termohon I, II pada tanggal 2 September 2020, berdasarkan Surat Panitera Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Nomor 57/PER-PSG/IX/57 P/HUM/2020, tanggal 2 September 2020;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon I, II telah mengajukan jawaban tertulis masing-masing pada tanggal 26 November 2020 dan 12 November 2020, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**Jawaban Termohon I;**

**I. Pokok Permohonan Pemohon**

Bahwa Pemohon mengajukan uji materiil:

1. Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) dengan Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS dengan batu uji Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1320 KUHPerdata;
2. Pasal 17, Pasal 19 ayat (3), lampiran II angka VI angka 3, lampiran II angka XI, lampiran II angka XIII Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS dengan batu uji Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun);
3. Bab II (Pasal 3 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, Pasal 4 sampai dengan Pasal 19) Bab III (Pasal 20 sampai dengan Pasal 25) serta Lampiran I dan Lampiran II Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS bertentangan dengan Pasal 78 UU Rusun;

Halaman 315 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



**II. Argumentasi Termohon I bahwa Permohonan *ne bis in idem*;**

Berkenaan dengan permohonan perkara *a quo* oleh Pemohon, Termohon I menjelaskan terlebih dahulu bahwa sebelum diajukannya permohonan dalam perkara *a quo*, Pemohon telah mengajukan Permohonan Uji Materiil di Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register perkara Nomor 18 P/HUM/2019. Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus perkara Nomor 18 P/HUM/2019 pada tanggal 19 Maret 2019, dengan amar putusan sebagai berikut:

“Menyatakan Permohonan Keberatan Hak Uji Materiil dari Pemohon: Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon tersebut tidak dapat diterima;  
Menghukum Pemohon membayar biaya perkara sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) (Bukti T-1);  
Hal-hal lain yang dapat memperkuat argumen Termohon I, bahwa Permohonan Permohon dapat dikatakan Permohonan *ne bis in idem*, antara lain:

**1. Objek permohonan uji materiil sama:**

Bahwa Objek Permohonan Uji Materiil yang diajukan terhadap Pasal Spesifik dalam Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS yakni:

- a. Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS dengan batu uji Pasal 1792, Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1320 KUHPdata;
- b. Pasal 17, Pasal 19 ayat (3), lampiran II angka VI angka 3, lampiran II angka XI, lampiran II angka XIII dengan batu uji Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2);
- c. Pasal yang masuk dalam Bab II, Bab III serta Lampiran I dan Lampiran II bertentangan dengan Pasal 78 UU Rusun;

Adalah sama dengan permohonan yang telah diputus sebelumnya pada Perkara Nomor 18 P/HUM/2019 tanggal 19 Maret 2019 dengan amar putusan:



**"MENGADILI**

1. Menyatakan Permohonan keberatan Hak Uji Materiil dari Pemohon: Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon tersebut tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon membayar biaya perkara sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah);"

Perkara 28 P/HUM/2019 tanggal 23 Mei 2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

**"MENGADILI**

1. Menolak permohonan keberatan hak uji materiil dari Para Pemohon: 1. Persatuan Pehimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI), 2. Harni, 3. Henny Liem, 4. Johnny Susanto, 5. Donny Laurensi;
2. Menghukum Para Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah);" (Bukti T-2)

Perkara 26 P/HUM/2020 tanggal 14 Mei 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

**"MENGADILI**

1. Menyatakan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon Henny Liem tersebut tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah);" (Bukti T-3);
2. Pemohon dalam Permohonan Sama;

Bahwa Pemohon dalam permohonan yang terdapat di Perkara Permohonan Uji Materi yang diajukan Pemohon didalam Register Perkara Nomor 18 P/HUM/2019 adalah Pemohon yang sama dengan Perkara dengan Register Perkara Nomor 57 P/HUM/2020. Hal ini dapat dibuktikan dengan identitas Pemohon;

Berdasarkan argumentasi yang Termohon I sampaikan di atas, jelaslah bahwa perkara yang dimohonkan oleh Pemohon adalah *ne bis in idem*;



**III. Penjelasan Termohon I terhadap Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon;**

Berkenaan dengan *legal standing* (*persona standi in judicio*) dan kepentingan hukum Pemohon dalam perkara *a quo*, Termohon I menyampaikan penjelasan sebagai berikut:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang berbunyi:  
“Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh Pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang yaitu:
  - a. perorangan warga Negara Indonesia;
  - b. kesatuan Masyarakat Hukum Adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang; atau
  - c. badan hukum publik atau badan hukum privat”;
2. Bahwa ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, berbunyi:  
“Permohonan keberatan adalah permohonan yang berisi keberatan terhadap berlakunya suatu Peraturan Perundang-undangan yang diduga bertentangan dengan suatu Peraturan Perundang-undangan tingkat lebih tinggi yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk mendapat putusan”;
3. Bahwa ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, berbunyi:  
“Pemohon keberatan adalah kelompok masyarakat atau perorangan yang mengajukan permohonan keberatan kepada Mahkamah Agung atas berlakunya suatu peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah dari undang-undang”;

Halaman 318 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Pemohon adalah perorangan yang bertindak dalam jabatannya selaku Notaris. Bahwa kewenangan Notaris hanya sebagai pencatat berdasarkan hasil kesepakatan para anggota dalam rapat umum. Adapun substansi atau materi dalam rapat umum merupakan hak Anggota PPPSRS, maka secara hukum Notaris tidak memiliki kepentingan terhadap materi atau substansi Akta pembentukan PPPSRS yang telah disepakati dalam rapat umum sebagaimana diatur dalam Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS;
5. Bahwa Notaris tidak memiliki kedudukan hukum dalam pengujian Permen 23/2018 tentang PPPSRS telah dinyatakan pula pada putusan nomor 18P/HUM/2019. Mahkamah dalam putusan tersebut berpendapat sebagai berikut:
  - Bahwa Pemohon sebagai Notaris yang berwenang membuat akta otentik memperlakukan terkait materi muatan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang berbeda antara yang ditentukan dalam Peraturan Menteri PUPR RI Nomor 23/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun;
  - Bahwa Pemohon dalam permohonannya tidak menguraikan secara terang dan jelas hubungan hukum Pemohon selaku Notaris dengan objek permohonan sehingga tidak dapat dibuktikan adanya kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek permohonan tersebut;
  - Dengan demikian dikarenakan kewenangan Notaris hanya sebagai pencatat dan membuat akta Berita Acara RUA PPPSRS ke dalam akta autentik berdasarkan hasil kesepakatan para anggota dalam rapat umum, di mana untuk mengusulkan, membahas, serta menyepakati substansi atau materi dalam rapat umum merupakan hak Anggota PPPSRS, maka apabila di

Halaman 319 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

#### 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)



kemudian hari ada pihak-pihak yang mempermasalahkan Akta Berita Acara RUA PPPSRS, secara hukum, konsekuensi itu merupakan tanggung jawab dari para Pengurus PPPSRS, bukan merupakan tanggung jawab Notaris, sehingga Notaris tidak memiliki kepentingan terhadap materi atau substansi Akta Berita Acara RUA PPPSRS”;

6. Bahwa Pemohon dalam permohonannya, Pemohon tidak menguraikan secara terang dan jelas hubungan hukum Pemohon selaku Notaris dengan objek permohonan, Pemohon tidak dapat membuktikan adanya kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek permohonan tersebut. Pemohon hanya menguraikan aktivitas dan kewajibannya sebagai Notaris dalam pencatatan pembentukan PPPSRS di Apartemen Mediterania Palace Residences Kemayoran;

Dari dalil-dalil yang disampaikan, Termohon I berkesimpulan bahwa Pemohon tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) karena tidak terdapat hak Pemohon yang dirugikan dengan berlakunya Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS. Oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI menyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Namun demikian, Termohon I menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua/Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk mempertimbangkan dan menilai apakah Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atau tidak sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

#### **IV. Permohonan Pemohon Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);**

Bahwa dalil-dalil Pemohon dalam permohonannya kabur/tidak jelas (*obscur libel*), Termohon I menyampaikan penjelasan sebagai berikut:

1. Permohonan Pemohon tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 31A ayat (3) Undang-Undang Nomor 3 Tahun



2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yaitu:

“(3) Permohonan sekurang-kurangnya harus memuat:

- a. nama dan alamat pemohon;
  - b. uraian mengenai perihal yang menjadi dasar permohonan dan menguraikan dengan jelas bahwa:
    1. materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; dan/atau
    2. pembentukan peraturan perundang-undangan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku; dan
  - c. hal-hal yang diminta untuk diputus”;
2. Berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud diatas, Pemohon dalam mendalilkan permohonan wajib menguraikan dengan jelas materi muatan ayat, pasal, dari/atau bagian peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang yang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
  3. Memperhatikan dalil-dalil Pemohon di dalam permohonan, Pemohon tidak menguraikan dengan jelas pasal, ayat dan/atau bagian Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS yang bertentangan dengan UU Rusun;
  4. Bahwa Petitum Pemohon dalam permohonannya tidak sejalan dengan dalil-dalil (posita) Pemohon. Pemohon dalam petitumnya hanya meminta agar Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS dianggap bertentangan dengan UU Rusun, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum atau dibatalkan, sedangkan dalam posita permohonannya Pemohon tidak menjelaskan secara tegas, spesifik dan terperinci satu per satu ketentuan ayat, pasal dan/atau bagian di dalam Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS mana yang akan diuji beserta alasan keberatannya;

Halaman 321 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



5. Berdasarkan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hubungan antara posita dengan petitum sangat erat karena posita adalah dasar dari pembuatan petitum. Petitum tidak boleh bertentangan dan melebihi posita. Hal-hal yang tidak didalilkan dalam posita tidak dapat dimohonkan dalam petitum. Dengan tidak disebutkannya keberatan pada pasal-pasal mana yang menjadi dasar pengujian di dalam permohonan Pemohon mengakibatkan permohonan menjadi kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Dari dalil-dalil yang disampaikan diatas, Termohon I berkesimpulan bahwa permohonan Pemohon kabur/tidak jelas (*obscur libel*) oleh karenanya permohonan Pemohon harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**V. Jawaban Termohon I terhadap Pokok Permohonan Pemohon;**

1. Pengujian Objek Permohonana *quo* terhadap Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS pada Permohonan Keberatan *a quo*, Termohon I memberikan jawaban sebagai berikut:

Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS tidak bertentangan dengan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 *juncto* Pasal 1792 KUHPdata;

- Bahwa Permohonan Pemohon tentang pengujian Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS, merupakan permohonan yang sama dengan permohonan yang telah diputus sebelumnya pada perkara Nomor 18 P/HUM/2019, 28 P/HUM/2019 dan 26 P/HUM/2020 yang berpendapat bahwa Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS tidak bertentangan dengan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1330 *juncto* Pasal 1792 KUHPdata;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Mahkamah Agung dalam putusan perkara Nomor 28 P/HUM/2019 berpendapat dengan digunakannya frasa wakil Pemilik dalam Pasal tersebut menunjukkan norma *a quo* lebih menekankan pengaturan pada Lembaga Perwakilan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada pemilik satuan rumah susun yang berhalangan hadir dengan cara memberikan kuasa hanya kepada pihak keluarga terdekat untuk hadir mewakili kepentingannya, dalam hal pemilik adalah perseorangan, sedangkan untuk pemilik yang merupakan badan hukum memberikan kuasa hanya kepada karyawan tetap. Adapun kuasa tertulis diperlukan sebatas bukti untuk menentukan kebenaran data dari pihak-pihak yang diwakili maupun yang mewakili;
- Bahwa berkaitan dengan “lembaga kuasa”, Mahkamah Agung dalam putusan perkara Nomor 28P/HUM/2019 berpendapat “perwakilan” yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (6) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS memiliki substansi yang berbeda dengan maksud lembaga kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *juncto* Pasal 1330 *juncto* Pasal 1792 KUHPerdara yang bersifat perjanjian/kontrak, yang menimbulkan hak dan kewajiban serta mengikat pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Dengan demikian Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS tidak bertentangan dengan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 *juncto* Pasal 1792 KUHPerdara;
- Bahwa menanggapi pokok Permohonan *a quo*, Termohon I berpendapat:
  - (1) Bahwa Pasal 15 ayat (3) ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Permen PUPR No. 23/2018 tentang PPPSRS menyatakan:
  - (3) “Perseorangan yang menjadi wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi: istri

Halaman 323 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

#### 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)



atau suami, orang tua kandung perempuan atau laki-laki, salah satu saudara kandung, salah satu anak yang telah dewasa dari pemilik, atau salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila pemilik merupakan badan hukum”;

- (4) “Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah”;
- (5) “Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian untuk Pemilik yang badan hukum”;
- (6) “Dalam hal wakil Pemilik yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir maka dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan”;
- (7) “Karyawan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibuktikan dengan surat pengangkatan karyawan tetap”;

merupakan norma yang mengatur tentang Lembaga Perwakilan bukan kuasa;

- (2) Bahwa lembaga perwakilan menurut J. Satrio dalam bukunya Perwakilan dan kuasa, (Depok: Rajawali Press, 2018) hlm. 5. adalah lembaga hukum yang memungkinkan orang bertindak untuk orang lain yang memungkinkan orang mewakili dalam tindakannya. Menurut J. Satrio dibedakan dengan kuasa, dimana kuasa merupakan salah satu bagian dari Perwakilan. J. Satrio dalam bukunya Perwakilan dan kuasa, (Depok: Rajawali Press, 2018) hlm. 35 menjelaskan bahwa perwakilan dan kewenangan untuk mewakili bisa timbul karena Undang-Undang menentukan adanya kewenangan seperti itu, tetapi disamping itu bisa

Halaman 324 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



timbul karena dikehendaki oleh yang diwakili. Jadi perwakilan tidak selalu bergantung dari kehendak yang diwakili yakni dengan kuasa, akan tetapi bisa berdasarkan Undang-Undang;

- (3) Bahwa merujuk pada Achmad Ichsan pada bukunya Hukum Perdata IB, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hal. 224, terdapat 3 (tiga) keadaan hukum berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili, yaitu (a) pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving dan volmacht*), (b) pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (*lastgeving*), dan (c) kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*). Begitu pulapendapat Ahli, Pieter E. Latumeten, dalam jurnal Hukum dan Pembangunan 47 Nomor 1 Tahun (2017): 1-37 “essensi perbedaan antara *lastgeving* dan *volmacht*, yaitu *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian”;
- (4) Bahwa Pasal 15 ayat (3) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS merupakan Lembaga Perwakilan yang berbentuk perwakilan berdasarkan undang-undang dan kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*). Adapun yang dapat mewakili adalah orang yang memiliki hubungan keperdataan dengan yang diwakili. Pasal 15 ayat (4) menjelaskan “Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah”. Hubungan kekeluargaan menjadi hal penting, mengingat rumah susun merupakan tempat tinggal yang memiliki fungsi untuk

Halaman 325 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



membina kehidupan keluarga yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Begitu pula dalam hal pemilik merupakan badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (5) menjelaskan “Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian untuk Pemilik yang badan hukum”, dan dalam Pasal 15 ayat (6) menjelaskan “Dalam hal wakil Pemilik yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak hadir maka dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada karyawan”. Akta pendirian dan kuasa tertulis kepada karyawan hanya menjadi bukti adanya hubungan hukum antara yang mewakili dengan badan hukum yang diwakili, agar tanggung jawab dan kewajiban yang mewakili menjadi jelas dalam musyawarah pembentukan PPPSRS;

Dari argumentasi yuridis yang disampaikan Termohon I, jelas dan nyata serta cukup alasan bahwa Pasal 15 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS Tidak Bertentangan dengan Pasal 1320 *juncto* 1338 *juncto* 1792 KUHPPerdata;

2. Pasal 17, Pasal 19 ayat (3), lampiran II angka VI angka 3, lampiran II angka XI, lampiran II angka XIII Permen 23/2018 tentang PPPSRS dengan batu uji Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, Termohon I mengajukan jawaban sebagai berikut:

Kuorumnya satu dan suaranya satu yang diatur dalam Pasal 17, Pasal 19 ayat (3) lampiran II angka VI angka 3, lampiran II angka XI, lampiran II angka XIII Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS tidak bertentangan dengan dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun:

- a) Bahwa istilah kuorumnya satu dan suaranya satu yang disampaikan Pemohon, Termohon I berpendapat istilah tersebut pemilik hanya memiliki satu suara walaupun memiliki satu



sarusun (*one man one vote*) sebagaimana diatur dalam pasal 17 dan pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS;

- b) Bahwa Pasal 19 ayat (3) Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS menyatakan “Pemilik atau wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun” tidak bertentangan dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun. Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun adalah norma yang mengatur hak Anggota bukan tentang hak pemilik dalam pembentukan PPPSRS. Secara sistimatis UU Rusun mengatur bahwa Pasal 74 tentang pembentukan PPPSRS, Pasal 75 tentang Kewajiban PPPSRS, Pasal 76 tentang Angaran Dasar, dan Pasal 77 tentang Hak Anggota. Pasal 77 yang menjadi batu uji Pemohon bukan tentang pembentukan PPPSRS melainkan hak Anggota;
- c) Bahwa hak untuk membentuk PPPSRS adalah hak untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS. Hak pembentukan merupakan hak yang dimiliki oleh pemilik. Hak yang diperoleh dari kewajiban pemilik untuk membentuk PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) UU Rusun, yang menyatakan “Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS”. Hak pemilik ini berbeda dengan hak anggota PPPSRS yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU Rusun yang menyatakan “dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP” dan Pasal 77 ayat (2) UU Rusun yang menyatakan “dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, *setiap anggota* berhak memberikan satu suara”;
- d) Bahwa esensi Pasal 74 ayat (1) UU Rusun, yang menyatakan “Pemilik wajib membentuk PPPSRS”. yang dibedakan dengan hak anggota sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan (2) Undang-undang Rusun sebagaimana di jelaskan pada

Halaman 327 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



argumentasi huruf (b) dan huruf (c) merupakan dasar pembentukan lampiran II angka VI angka 3 Permen 23/2018 tentang PPPSRS. Maka sejalan dengan Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, lampiran II angka VI angka 3 Permen PUPR 23/2018 membedakan 2 (dua) hak yaitu Hak suara anggota PPPSRS dan Hak suara Pemilihan. Hak suara Pemilihan yaitu hak suara Pemilik untuk memilih pengurus dan pengawas PPPSRS”;

- e) Bahwa penggunaan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun, sebagai dasar hukum pembentukan PPPSRS tidak lah tepat, selain Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun merupakan hak anggota, secara normatif tidak semua pemilik wajib menjadi anggota PPPSRS sebagaimana terdapat pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XIII/2015 berpendapat bahwa: *Ketentuan mengenai keanggotaan PPPSRS* bukan merupakan kewajiban, penggunaan kata “para” dalam Undang-Undang *a quo* memberikan kebebasan bagi pemilik atau penghuni sarusun untuk menjadi anggota PPPSRS atau tidak beserta segala konsekuensinya. Maka jika dasar hukum pembentukan PPPSRS adalah Pasal 77 ayat (1) UU Rusun maka Pemilik yang tidak menjadi anggota PPPSRS akan kehilangan haknya untuk memberikan suara dalam pembentukan PPPSRS;
- f) Bahwa, pemilik hanya memiliki satu suara bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik. Hal ini dijelaskan dalam Naskah Akademik UU Rusun bertujuan untuk melindungi pemilik dan penghuni dari kepentingan pengembang, sebagaimana tercantum dalam Poin 8 Naskah Akademik UU Rusun “urgensi perubahan” yakni “Keberadaan pengaturan tentang PPRS seringkali belum mampu mengatasi permasalahan pengelolaan rumahsusun sehingga sering merugikan penghuni. Pembentukan PPRS seringkali diwarnai bias oleh kepentingan Pengembang

Halaman 328 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



yang ingin mendapatkan keuntungan finansial tertentu dalam pengelolaan rumah susun, khususnya yang terkait dengan pemanfaatan benda-bersama, bagian-bersama, dan tanah-bersama”;

- g) Bahwa pengambilan keputusan berdasarkan NPP akan berpotensi pemilik yang memiliki NPP yang besar akan mendominasi. Pemilik yang memiliki NPP yang besar akan mengabaikan kepentingan NPP yang kecil. Pembentukan PPPSRS berdasarkan Pasal 59 ayat (2) UU Rusun dilakukan dalam masa transisi. Pada masa transisi belum seluruh sarusun terjual, maka NPP terbesar berada pada pelaku pembangunan. Pada rumah susun campuran terdapat area komersial seperti perkantoran dan mall yang dimiliki oleh pelaku pembangunan. NPP perkantoran dan mall jika dibandingkan dengan NPP masing-masing pemilik tentunya tidak sebanding. NPP perkantoran dan Mall tentunya lebih besar jika dibandingkan dengan NPP masing-masing pemilik. Jika didasarkan pada NPP, maka pelaku pembangunan yang akan mendominasi pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS;
- h) Bahwa konsep “Pemilik hanya memiliki 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun dalam putusan MK Nomor 85/PUU-XIII/2015 disebut dengan *one man one vote*. Dalam putusan MK Nomor 85/PUU-XIII/2015, Mahkamah berpendapat bahwa “berhak memberikan satu suara” merupakan konsep yang tepat, hal ini bertujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni;
- i) Bahwa untuk mencapai tujuan tersebut, dalam Naskah Akademik dijelaskan perhimpunan pemilik yang dibentuk nantinya, paling banyak memiliki 1 (satu) hak suara yang sah atas setiap pengambilan keputusan setiap pemilik sarusun. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Bab V Materi Muatan Sub J. Kelembagaan yakni “Selama ini, perhimpunan yang terbentuk adalah perhimpunan penghuni, yang dalam perjalanannya dan

Halaman 329 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020



sejumlah studi kasus, tidak memberikan kejelasan dan perlindungan terhadap pemilik sarusun. Guna menjalankan urusan kepentingan bersama, perhimpunan pemilik yang dibentuk nantinya, mempunyai paling banyak memiliki 1 (satu) hak suara yang sah atas setiap pengambilan keputusan setiap pemilik sarusun”;

- j) Bahwa tujuan yang terdapat dalam Naskah Akademik UU Rusun dirumuskan pada Pasal 74 ayat (1) UU Rusun yang memberikan kewajiban kepada “Pemilik” untuk membentuk PPPSRS” memiliki konsep suara melekat kepada Pemilik yakni pada orang “person” bukan pada kepemilikan. Atas dasar itu seseorang dihitung suaranya bukan berdasarkan jumlah kepemilikan atas satuan rumah susun yang dimiliki (NPP) akan tetapi berdasarkan status kedudukan seseorang sebagai pemilik (suara);

Dari argumentasi yuridis yang disampaikan Termohon I, jelas dan nyata serta cukup alasan bahwa Pasal 17, Pasal 19 ayat (3), lampiran II angka VI angka 3, lampiran II angka XI, lampiran II angka XIII Permen PUPR Nomor 23/2018 tentang PPPSRS tidak bertentangan dengan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU Rusun;

3. Pengujian Pasal yang masuk dalam Bab II, Bab III serta Lampiran I dan Lampiran II terhadap Pasal 78 UU Rusun, Termohon I memberikan tanggapan sebagai berikut:

Pasal yang masuk dalam Bab II, Bab III serta Lampiran I dan Lampiran II Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS tidak bertentangan dengan Pasal 78 UU Rusun;

- Bahwa sebelum diundangkannya Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS, pengaturan tentang PPPSRS diatur dalam:
  - a. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik; dan
  - b. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku;

- Bahwa Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS merupakan penggantian atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;
- Bahwa kondisi di lapangan terdapat banyak permasalahan dalam pembentukan PPPSRS. Hal ini tampak dari banyaknya laporan dan pengaduan masyarakat kepada Termohon I. Dari laporan dan pengaduan serta permasalahan, dapat disimpulkan bahwa regulasi yang mengatur pembentukan PPPSRS dinilai tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan pemilik dan penghuni rumah susun;
- Bahwa Mahkamah Agung dalam putusan perkara Nomor 28P/HUM/2019, juga berpendapat pembentukan objek permohonan dari segi kewenangan tidak bertentangan dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, karena sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Presiden belum menetapkan suatu Peraturan Pemerintah, dan sebagai upaya mengisi kekosongan hukum dengan merujuk ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menegaskan bahwa pemerintah dalam hal ini adalah

Halaman 331 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



Menteri, maka sudah tepat apabila menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman mengeluarkan peraturan tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

- Bahwa pembentukan Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS yang dilakukan Termohon I berdasarkan kewenangan sebagaimana diatur dalam UU Rusun;
  - Bahwa Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) huruf a, serta Pasal 6 ayat (1) UU Rusun menyatakan Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh Menteri pada tingkat nasional, yang meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Menteri yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 24 UU Rusun adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
  - Bahwa ruang lingkup pengaturan yang menjadi tanggung jawab pembinaan oleh Menteri menurut Pasal 8 UU Rusun meliputi:
    - a. pembangunan;
    - b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
    - c. pengelolaan;
    - d. peningkatan kualitas;
    - e. kelembagaan; dan
    - f. pendanaan dan sistem pembiayaan;
- Berdasarkan BAB X UU Rusun, PPPSRS merupakan salah satu kelembagaan yang memiliki peran dan fungsi penting dalam pengelolaan rumah susun.
- Bahwa dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Termohon I dalam perkara *a quo*) diberi wewenang oleh UU Rusun untuk menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf b UU



Rusun. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UU No 12/2011, yang menyatakan: “peraturan Perundang-undangan diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan atau yang disebut dengan “atribusi”;

- Bahwa sejak diundangkannya Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS tanggal 18 Oktober 2018 sampai dengan tanggal jawaban ini dibuat, pengaduan masyarakat terhadap permasalahan pembentukan PPPSRS mengalami penurunan. Disamping ini banyaknya pemilik dan penghuni apartemen yang menilai bahwa Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS telah memberikan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban mereka. Hal ini ditunjukan dengan adanya dukungan terhadap Pemerintah atas diundangkannya Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS dari perwakilan para pemilik satuan rumah susun;

Dari argumentasi yuridis yang disampaikan Termohon I, jelas dan nyata serta cukup alasan bahwa Bab II, Bab III serta Lampiran I dan Lampiran II Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS tidak bertentangan dengan Pasal 78 UU Rusun;

4. Bukti yang disampaikan Pemohon tidak relevan dengan dalil Pemohon;

Lampiran bukti yang terdiri dari Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-3, Bukti P-4, dan Bukti P-5, sudah tidak sesuai dengan UU Rusun dan Permen PUPR 23/2018 tentang PPPSRS;

#### **VI. Petitum;**

Berdasarkan seluruh uraian dan penjelasan di atas, Termohon I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan keberatan Uji Materiil *a quo*, dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Termohon I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan permohonan Pemohon *ne bis in idem*;



3. Menyatakan Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*);
4. Menyatakan Permen PUPR 23/2018 tidak bertentangan dengan UU Rusun;
5. Menyatakan menolak permohonan keberatan Pemohon untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang bijaksana dan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

## Jawaban Termohon II:

### I. Perihal Jangka Waktu Pengajuan Jawaban atas Permohonan Uji Materil;

1. Bahwa Pasal 3 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materil ("Perma 1/2011") mengatur sebagai berikut:  
"Termohon wajib mengirimkan atau menyerahkan jawabannya kepada Panitera Mahkamah Agung dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak diterima salinan permohonan tersebut";
2. Bahwa Termohon II memahami pengajuan Surat Jawaban *a quo* telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Perma 1/2011 tersebut, akan tetapi pada faktanya dalam Perma 1/2011 maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, tidak ada ketentuan yang secara tegas menyatakan harus ditolaknya Surat Jawaban yang telah lampau waktu atau dengan kata lain tidak ada larangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung untuk mempertimbangkan Jawaban Termohon II yang telah melewati jangka waktu;
3. Bahwa oleh karena itu, Termohon II meminta kebijaksanaan Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus permohonan *a quo* untuk tetap mempertimbangkan keseluruhan Surat Jawaban Termohon II dalam Permohonan *a quo*;



**II. Jawaban Termohon II atas Permohonan Pemohon;**

1. Bahwa Pemohon dalam surat permohonannya hendak mengajukan pengujian atas:
  - a. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
  - b. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;
2. Bahwa Pemohon pada tahun 2019 dengan dalil-dalil dan bukti yang sama sudah mengajukan permohonan pengujian atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik dan sudah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 18 P/HUM/2019 tanggal 19 Maret 2019 yang pada pokoknya menyatakan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon: Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon tersebut tidak dapat diterima, dengan pertimbangan hukum dari Yang Mulia Majelis Hakim Agung, sebagai berikut:
  - Bahwa Pemohon adalah perorangan yang bertindak dalam jabatannya selaku Notaris, yaitu pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - Bahwa Pemohon sebagai Notaris yang berwenang membuat akta otentik mempermasalahkan terkait materi muatan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang berbeda antara yang ditentukan dalam Peraturan Menteri PUPR RI Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun;

Halaman 335 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

**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

- Bahwa Pemohon dalam permohonannya tidak menguraikan secara terang dan jelas hubungan hukum Pemohon selaku Notaris dengan objek permohonan sehingga tidak dapat dibuktikan adanya kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek permohonan tersebut;
  - Dengan demikian, dikarenakan kewenangan Notaris hanya sebagai pencatat dan membuat akta Berita Acara RUA PPPSRS ke dalam akta autentik berdasarkan hasil kesepakatan para anggota dalam rapat umum, di mana untuk mengusulkan, membahas, serta menyepakati substansi atau materi dalam rapat umum merupakan hak Anggota PPPSRS, maka apabila di kemudian hari ada pihak-pihak yang mempermasalahkan Akta Berita Acara RUA PPPSRS, secara hukum, konsekuensi itu merupakan tanggung jawab dari para Pengurus PPPSRS, bukan merupakan tanggung jawab Notaris, sehingga Notaris tidak memiliki kepentingan terhadap materi atau substansi Akta Berita Acara RUA PPPSRS;
3. Bahwa Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik yang dalam permohonan *a quo* turut dimohonkan Pemohon untuk diuji, tidak mengubah Notaris (termasuk Pemohon) hanya sebagai pencatat dan membuat akta Berita Acara RUA PPPSRS ke dalam akta autentik berdasarkan hasil kesepakatan para anggota dalam rapat umum, maka secara hukum pertimbangan hukum dari Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 18 P/HUM/2019 tanggal 19 Maret 2019 masih relevan dan mengikat pada permohonan *a quo*;
4. Bahwa oleh karena dalil-dalil Pemohon sudah diuji dan sudah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 18 P/HUM/2019 tanggal 19 Maret 2019 maka guna menghindari disparitas putusan maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan memberikan putusan

Halaman 336 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020

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



yang menyatakan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon:

Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon tersebut tidak dapat diterima;

**III. Petitum;**

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Termohon II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan *a quo* agar kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Termohon II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon: Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon tersebut tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan permohonan ini;

Atau apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Termohon II mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Termohon I telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 18 P/HUM/2019, tanggal 19 Maret 2019 (Bukti T.I-1);
2. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 28 P/HUM/2019, tanggal 23 Mei 2019 (Bukti T.I-2);
3. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 26 P/HUM/2020, tanggal 14 Mei 2020 (Bukti T.I-3);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Termohon II telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 18 P/HUM/2019, tanggal 19 Maret 2019 (Bukti T.II-1);

**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon adalah sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa objek permohonan keberatan hak uji materiil adalah pengujian terhadap:



1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
2. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
3. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

Bahwa Pemohon dan objek permohonan yang sama telah diperiksa dan diputus oleh Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor 18 P/HUM/2019, tanggal 19 Maret 2019, yang amar *"Menyatakan permohonan keberatan hak uji materiil tidak dapat diterima"* dengan pertimbangan *"Pemohon tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan permohonan"*. Oleh karena itu, permohonan Pemohon harus dinyatakan tidak dapat diterima. Formalitas permohonan yang lain dan pokok permohonan tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Bahwa oleh karena permohonan dinyatakan tidak diterima, maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

**MENGADILI,**

1. Menyatakan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon **PAHALA SUTRISNO AMIJOYO TAMPUBOLON** tersebut, tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020, 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.,



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

M.H., dan Prof. Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., 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 Maftuh Effendi, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

ttd.

Prof. Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 10.000,00
3. Administrasi .....	Rp 984.000,00
Jumlah .....	Rp1.000.000,00

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

H. ASHADI, S.H.  
NIP. 19540924 198403 1 001

Halaman 339 dari 339 halaman. Putusan Nomor 57 P/HUM/2020