



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 212 K/TUN/2016

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

#### MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Hj. EVA FATIMAH.**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kota Bambu Utara Rt. 002 Rw. 006, Kel. Bendungan Hilir, Kec. Palmerah, Jakarta Barat, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;
2. **AMINUZAL HENDRAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, , beralamat di Jl. Swadarma Raya No.77 Rt. 002 Rw. 002 Kel. Ulujami, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;
3. **HENDRI, SE.**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Tebet Dalam IV No. 15 Rt. 017 Rw. 001, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;
4. **ZAENAL ABIDIN QADRI**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Komplek Moneter Departemen Keuangan RI Nomor D15,Rt. 004 Rw. 002, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;
5. **HORAS**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kp. Rawa Gelam Rt. 001 Rw. 006 Kel. Jatinegara, Kec. Cakung, Jakarta Timur, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;
6. **RAHMA FITRI**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Gedung Thamrin City Jl. Thamrin Boulevard, Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, pekerjaan Pedagang/ Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;
7. **FEBRIYAN**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Kemanggis Raya Rt. 008 Rw. 009 Kel. Palmerah Kec.

Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palmerah, Jakarta Barat, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;

8. **INDRA JAYA**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Gedung Thamrin City Jl. Thamrin Boulevard, Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;

9. **PIPIT**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Kemanggisan Ilir No. 30 Rt. 013 Rw. 008 Kel. Kemanggisan, Kec. Palmerah, Jakarta Barat, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;

10. **FADLI YULIANDRA**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat Jl. Kemanggisan Raya Rt. 008 Rw. 009 Kel. Palmerah Kec. Palmerah, Jakarta Barat, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;

11. **RIDWAN KOTO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat Gedung Thamrin City Jl. Thamrin Boulevard, Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, pekerjaan Pedagang / Pemilik Kios di Pusat Perdagangan Thamrin City, Jakarta Pusat;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Eddie Moeras, SH., MM.
2. Afrizal Muslim, SH., MM.
3. Subastian Syamsu, SH., MH.
4. Dr. Eggi Sujana, SH., Msi
5. Drs. Hasan Basri, SH., MH.
6. Yudi Relawanto, SH., MBA
7. Toni Bastarudin, SH
8. Yusril Yusup SH., MH.

Kedelapannya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengacara dan Konsultan Hukum dari Law Firm Eddie Moeras, Samosir & Partners, beralamat di Gedung Thamrin City Lantai 5 Blok A.26 No.08 Jl. Thamrin Boulevard, Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2014, selanjutnya memberikan kuasa kepada Hairu Gunawan Aruan, SH., Advokat beralamat Jalan Iman No. 12 RT 005 RW 005, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Kota



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

Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 25 Januari 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding / Para Penggugat;

**melawan:**

**I. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan No.

8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Solafide Sihite, SH., MH.
2. Endang Sumardi, SH., MH.
3. Alam Syah, SH., MH.
4. Taufiq Marhendra, SH., M.Si.
5. Muchlis, SH.
6. Ocky Prastya Yudha, SH., MH.
7. Faruq Ansori, SH., MH.
8. Haratua D. P. Purba, SH.
9. Johan Horas Irwanto, SH.

Kesembilannya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, beralamat di Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Kota Administrasi, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 81/-1.876 tanggal 22 Januari 2015;

**II. PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL CAMPURAN APARTEMEN THE JAKARTA RESIDENCE DAN PUSAT PERDAGANGAN THAMRIN CITY KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT,**

diwakili oleh Yogi Suprayogi, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Thamrin Boulevard, Gedung Thamrin City Lantai 3, Tanah Abang, Jakarta Pusat, Jabatan selaku Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat, Selanjutnya memberi kuasa kepada :

1. Kristandar Dinata, SH
2. Jaka Margana, SH



3. Abdanial Malakan, SH., MH.

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada KD & Partners Law Office, beralamat di Jl. Salak No.14, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding / Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding / Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**A. OBJEK GUGATAN :**

Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota JAKARTA Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence Dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat yang ditanda tangani dan diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa). ;

**B. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN :**

Bahwa, untuk Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota JAKARTA Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang ditanda tangani dan diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 Februari 2014(Objek Sengketa) diterimaoleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tanggal 24 September 2014 di Ruang Rapat Wakil Gubernur DKI Jakarta sesuai surat tanda terima dari Dinas Perumahan dan Gedung PEMDA Provinsi DKI Jakarta tertanggal 24 September 2014, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 19 Desember 2014 sehingga dengan demikian gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterima oleh Para Penggugat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang – Undang No. 5



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sebagaimana berbunyi  
*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari  
terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan Badan atau  
Pejabat Tata Usaha Negara”.*

## C. KEPUTUSAN BERSIFAT KONKRET, INDIVIDUAL DAN FINAL :

Bahwa, Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota  
JAKARTA Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan  
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial  
Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan  
Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang ditanda tangani dan  
diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), yang  
diterbitkan Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang  
bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi  
seseorang atau Badan Hukum Perdata, sehingga memenuhi ketentuan  
pasal 1 angka 9 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang  
perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

Pasal 1 angka 9 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 :

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang  
dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi  
tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang –  
undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang  
menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.*

Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang  
memeriksa dan memutuskan perkara *A quo* ;

## D. DASAR DAN ALASAN DIAJUKAN GUGATAN :

1. Bahwa, Para Penggugat berdasarkan pasal 74 s/d pasal 77 Undang –  
Undang Republik Indonesia No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun,  
yang mana pada inti PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para  
Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan Pengelolaan  
KEPEMILIKAN BENDA BERSAMA, BAGIAN BERSAMA, TANAH  
BERSAMA, dan PENGHUNIAN dalam hal ini di Satuan Rumah Susun  
KOMERSIL CAMPURAN APARTEMEN THE JAKARTA RESIDENCE  
DAN PUSAT PERDAGANGAN THAMRIN CITY;

Bahwa, Sampai saat ini patut di duga berdasarkan fakta hukum yang ada  
terlalu banyak masalah yang timbul atas pengelolaan KEPEMILIKAN  
BENDA BERSAMA, BAGIAN BERSAMA, TANAH BERSAMA, dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGHUNIAN dalam hal ini di Satuan Rumah Susun KOMERSIL CAMPURAN APARTEMEN THE JAKARTA RESIDENCE DAN PUSAT PERDAGANGAN THAMRIN CITY yang diperjual belikan dan disewakan yang harus mendapat persetujuan dari para Pemilik / Pedagang dan Penghuni Apartemen dan atau PPPSRS terlebih dahulu yang sampai saat dikelola oleh Pengelola PT. Jakarta Realty yang mungkin saja dan patut diduga bekerja sama dengan pihak – pihak yang mengaku – ngaku sebagai pengurus PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang sah yang berlindung di balik Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 273 Tahun 2014 (Tergugat), dan jika ini terjadi tentu dan sangat merugikan kepentingan dan hak – hak Para Penggugat yang terkait, jadi dalam hal ini jelas Para Penggugat berkepentingan;

Bahwa, tanggal 2 Februari 2011 PT. Jakarta Realty selaku Developer dan PPPSRS sementara melaksanakan Rapat Umum Pemilihan PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) yang dahulu disebut PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun) Thamrin City dilaksanakan di Jakarta Pusat disaksikan oleh Tergugat diadakan di Bendungan Hilir tidak melibatkan Pemilik Kios, Pedagang dan Warga Pemilik dan Penghuni Apartemen The Jakarta Residence;

2. Bahwa, PT. Jakarta Realty yang disaksikan oleh Tergugat tetap melaksanakan acara Rapat Umum Pemilihan PPPSRS Thamrin City tanpa melibatkan Pemilik, Pedagang dan Warga Pemilik dan Penghuni Apartemen The Jakarta Residence;
3. Bahwa, Para Penggugat melalui wadah organisasi Perhimpunan Pedagang Pemilik Thamrin City (PP Thamcy) menyampaikan surat keberatan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan begitu juga Penasehat Hukum dari PP Thamcy / Penggugat menyampaikan surat kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta agar Tergugat tidak menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota JAKARTA untuk Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;
4. Bahwa, Penggugat melalui pengurus PP Thamrin City pada tanggal 7 Maret 2011 mengirim surat kepada Tergugat perihal Pembatalan

Halaman 6 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016

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

Kepengurusan Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City sesuai Surat Penggugat No. 05/PP JACC/III-11 tanggal 7 Maret 2011 perihal Pembatalan Kepengurusan Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City;

5. Bahwa, Tergugat telah mengambil suatu keputusan yaitu Proses Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana Surat Tergugat pada tanggal 28 Juli 2011 kepada Pengurus PPRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City sesuai suratnya No. 2716/-1.796.71 tertanggal 28 Juli 2011 perihal PENANGGUHAN PENGESAHAN AKTA PEMBENTUKAN PPPSRS THE JAKARTA RESIDENCE DAN PUSAT PERDAGANGAN THAMRIN CITY, yang tembusanya disampaikan kepada Penggugat melalui Pengurus Perhimpunan Pedagang / Pemilik JACC (Thamrin City) dan juga kepada Direktur Utama PT Jakarta Realty;
6. Bahwa, Tergugat kembali mengeluarkan keputusan Proses Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana Surat Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2012 kepada PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City sesuai suratnya No. 9526/-1.796.71 tertanggal 22 Oktober 2012 perihal "Pemberitahuan Proses Pengesahan Akta Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City";
7. Bahwa, berdasarkan fakta hukum sudah jelas yaitu sesuai surat Tergugat No. 2716/-1.796.71 tanggal 28 Juli 2011 adalah jawaban dari Tergugat atas surat Penggugat melalui PP Thamcy No. 05/PPJaCC/III-11 tanggal 07 Maret 2011 hal Pembatalan Kepengurusan Pembentukan PPRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, telah terlebih dahulu memutuskan bahwa proses pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta (Tergugat) di tangguhkan terlebih dahulu sampai adanya penyelesaian permasalahan Penghuni dan Pengelolaan di Rumah Susun The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City;

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016

#### 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

8. Bahwa, Berdasarkan Fakta Hukum sudah jelas sesuai surat Tergugat No. 9526 / -1.796.71 tertanggal 22 Oktober 2012 kepada Pengurus PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City perihal sebagaimana pokok surat yang isinya adalah Penegasan bahwa Tergugat telah memutuskan bahwa proses Pengesahan Akta Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (PPPSRS Thamcy) masih di tangguhkan sampai adanya Penyelesaian permasalahan kepemilikan dan pengelolaan di Rumah Susun The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City;
9. Bahwa, sampai saat ini penyelesaian permasalahan Kepemilikan dan Pengelolaan di Rumah Susun The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City sebagaimana ke 2 (dua) surat Tergugat tersebut di atas pada poin 7 dan 8 belum pernah ada penyelesaian permasalahan tersebut sampai saat ini;
10. Bahwa, Tanpa dasar hukum yang jelas Tergugat yang belum pernah menyelesaikan permasalahan antara Penggugat melalui PP Thamrin City dengan pengurus PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (yang bermasalah) dan bertentangan dengan keputusan – keputusan Tergugat dalam suratnya No. 2716/-1.796.71 tanggal 28 Juli 2011 dan No. 9526 / -1.796.71 tertanggal 22 Oktober 2012 tiba – tiba Tergugat menerbitkan SK Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.273 Tahun 2014 tertanggal 24 Februari 2014 adalah cacat hukum sehingga dengan demikian haruslah dibatalkan;
11. Bahwa, Para Penggugat mengajukan keberatan kepada semua pihak untuk tidak menerbitkan dan Pengesahan Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (PPPSRS Thamcy) periode 2 Februari 2011 sampai dengan 2 Februari 2014 dan hal ini berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun lamanya dari tanggal 2 Februari 2011 sampai dengan tanggal 24 Februari 2014, namun demikian Tergugat tetap menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta diterbitkan pada waktu tanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa);
12. Bahwa, diterbitkannya objek perkara Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota JAKARTA Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi

Halaman 8 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), yang diterbitkan Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual, dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

13. Bahwa, di dalam Surat Keputusan Gubernur Nomor 273 tahun 2014 tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) berdasarkan surat Permohonan dari PT. Jakarta Realty dan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tanggal 31 Juli 2013 Nomor 145/JR/DIR/VII/2013 sebagaimana konsideran menimbang, adanya beberapa itikad tidak baik, yaitu :

a. Bahwa, Berdasarkan Surat Nomor : 145/JR/DIR/VII/2013 dari PT. Jakarta Realty dan atau selaku pengurus sementara PPPSRS yang bermasalah / ilegal mengajukan permohonan pengesahan kepada Tergugat dalam menimbang poin bdalam Surat Keputusan Gubernur Nomor 273 tahun 2014 tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) tersebut berdasarkan surat Permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, yang artinya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Sudah ada;

b. Bahwa, Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota JAKARTA Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) pada Kata Menimbang huruf b bahwa sesuai Surat Permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tanggal 31 Juli 2013, akta sebagaimana dimaksud huruf a dan anggaran dasarnya dimohonkan untuk disahkan Gubernur;

14. Bahwa, Para Penggugat mengajukan gugatan ini dikarenakan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota JAKARTA Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan

Halaman 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016

#### 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

Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) adalah cacat hukum, dan Keputusan Tergugat “Objek Sengketa” sangat merugikan Penggugat dan Negara Republik Indonesia dikarenakan dengan dasar “Objek Sengketa” tersebut adalah keterangan dan dasar hukumnya yang mengada – ada dan dapat disebut perbuatan melawan hukum (PHM);

15. Bahwa, Penggugat sangat keberatan dengan Keputusan Tergugat “Objek Sengketa” diterbitkan, karena keterangan yang menjadi dasar Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota JAKARTA Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Ruman Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), yang ditetapkan oleh Tergugat tersebut selain keteranganya telah bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, juga “Objek Sengketa” itu telah bertentangan dengan asas – asas umum pemerintahan yang baik adalah meliputi :

- a. Kepastian Hukum;
- b. Tertib Penyelenggaraan Negara;
- c. Keterbukaan;
- d. Proporsionalitas;
- e. Profesionalitas;
- f. Akuntabilitas;

sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme. ;

16. Bahwa, Rapat Umum tersebut tidak dihadiri Para Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City disebabkan antara lain seluruh Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tidak mendapatkan undangan rapat termasuk Para Penggugat;

17. Bahwa, Bagaimana mungkin adanya pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) PPRS/PPPSRS Pemilik dan

#### 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

Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City sedangkan Para Pemilik dan Pedagang tersebut tidak pernah mendapatkan copynya;

18. Bahwa, Pelaksanaan Rapat Umum tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum peraturan perundang – undangan yang berlaku (Vide Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tanggal 26 juni 1995 tentang Pedoman Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Sebagaimana Lampiran 1, Angka Romawi XIII angka 1 dan 2 berbunyi :

a. *Musyawarah dan rapat – rapat sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar (AD)*

b. *Apabila rapat yang dimaksud dalam butir 1 jumlah yang hadir tidak mencapai 2/3 (dua pertiga) maka diadakan undangan rapat sekali lagi, dan jika masih belum mencapai 2/3 (dua pertiga) yang hadir maka anggota yang hadir berapapun jumlahnya dapat melangsungkan rapat dan dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat semua anggota.*

19. Bahwa, masih banyaknya sarana umum seperti bangunan bersama yang berubah fungsi menjadi ada yang menjadi Hotel Amaris, ada yang menjadi central bisnis (perkantoran), adnya Universitas, banyaknya bangunan bersama yang berubah fungsi menjadi Casual Leasing (Counter Loot / Lapak – Lapak) disewakan maupun dijual, banyaknya masalah jual beli kios yang sampai saat ini belum terselesaikan, adanya Pejabat Direktur Utama salah satu Perusahaan Marketing yang bergabung di PT. Jakarta Realty (Pengelola) dan atau yang diberi kuasa olehnya;

20. Bahwa, sehubungan dengan hal pelaksanaan rapat umum, keputusan rapat umum pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin Cityserta susunan Pengurus PPPSRS Pemilik dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City periode 2 Februari 2011 sampai dengan saat ini, Para Penggugat sangatlah keberatan dan menyatakan pembentukan tersebut sampai saat ini masih bermasalah dan belum terselesaikan permasalahannya;

21. Bahwa, sehubungan dengan keberatan Para Penggugat tersebut, telah diadakan pertemuan antara Para Penggugat dan Pengembang yang difasilitasi / inisiatif Wakil Gubernur DKI Jakarta, tidak memperoleh penyelesaian;
22. Bahwa, namun demikian oleh Tergugat tetap diterbitkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa);
23. Bahwa, dengan diterbitkannya “Objek Sengketa” yang dipaksakan tersebut oleh Tergugat telah menunjukkan bahwa Tergugat telah menunjukkan itikad tidak baik karena tidak menunjukkan Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
24. Bahwa, Keputusan Tergugat yang menjadi “Objek Sengketa” tersebut telah bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
25. Bahwa, selain itu pula, keberadaan “Objek Sengketa” telah melampaui kewenangan dan melanggar Peraturan dan Perundang – Undangan yang berlaku (Vide Pasal 55, Pasal 58, Pasal 61, Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15 Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Jo. Pasal 21, Pasal 22 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
26. Bahwa, Perhimpunan Penghuni Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menurut Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 19 Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun baik sebagai Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disebut

Halaman 12 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016



PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik dan Penghuni Sarusun;

Bahwa, Pasal 74 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ayat (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS;

Bahwa, Pasal 55 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

*Ayat (1) : Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah subjek hukum yang memiliki atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan yang berkedudukan sebagai dimaksud dalam pasal 58.*

*Ayat (2) : Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan Dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan nilai proporsional.*

*Ayat (3) : Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghuni rumah susun, setiap pemilik hak atas tanah satuan diwakili oleh satu suara.*

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah Perhimpunan Para Penghuni yang anggota – anggotanya terdiri dari Penghuni Rumah Susun;

27. Bahwa, Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa “Objek Sengketa” :

- a. telah bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, dan
- b. sekaligus membuktikan bahwa tergugat telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;

28. Bahwa, Karena “Objek Sengketa” tersebut memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam pasal 23 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usana Negara sangatlah berdasarkan hukum apabila “Objek Sengketa” tersebut dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;





29. Bahwa, Karenanya “Objek Sengketa” yang menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), beserta lampirannya, adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku”;*

30. Bahwa, Disamping itu dalam menerbitkan “Objek Sengketa”, Tergugat telah tidak memperhatikan Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.;

Maka berdasarkan Uraian tersebut di atas fakta hukum telah membuktikan bahwa gugatan ini adalah akibat diterbitkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 273 Tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 oleh Gubernur / Tergugat sesuai dan sebagaimana diatur dalam pasal 47 Undang – Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo pasal 1 angka 9 jo pasal 1 angka 10 Undang – Undang No. 5 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 tahun 1986. ;

## E. KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PARA PENGGUGAT.

Bahwa, dengan diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat, adapun kerugian tersebut antara lain :

1. Tidak adanya kontrol administrasi dan keuangan dari Para Pedagang maupun Warga Apartemen Thamrin City, karena PPPSRS buatan Pengelola yang diberi Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta adalah Orang – Orang yang kesehariannya sebagai pekerja di PT. Agung Podomoro Group;



2. Pengelola Thamrin City memungut / mengutip Pajak PPN 10% dari seluruh kewajiban Para Penggugat dan Para Pedagang secara keseluruhan (berkisar  $\pm$  7000 pedagang) termasuk biaya pembayaran rekening listrik PLN dan tidak pernah ada pertanggung jawaban kepada Para Penggugat maupun Para Pedagang, apakah sudah dibayarkan kepada Negara atau tidak, karena Para Penggugat tidak pernah dimintai NPWP masing – masing untuk pembayaran pajak tersebut dan Para Penggugat dan Para Pedagang tidak pernah diberikan SPPT dari Dirjen Pajak atau Kantor Pajak Setempat;
3. Pengelola Thamrin City (PT. Jakarta Realty) menaikan tarif listrik PLN, luran Perawatan Lingkungan (IPL) dan tarif lainnya tidak melalui mekanisme musyawarah dengan Para Pedagang maupun Warga Apartemen Thamrin City;
4. Pengelola Thamrin City menyewakan Bangunan Bersama dengan harga yang semena – mena (sangat tinggi) kepada pihak ketiga dan tidak adanya pertanggung jawaban dari kutipan sewa menyewa bangunan bersama milik Para Pedagang / Pemilik Kios;
5. PT. Jakarta Realty bersama – sama Pengelola telah menjual sejumlah 93 unit Casual Leasing / Counter Loot Kepada Sdr. Sugiarto seharga Rp. 22.000.000.000,- (dua milyar rupiah) adapun unit ini adalah merupakan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, hunian yang tidak boleh di Perjual Belikan tanpa adanya persetujuan dari Pemilik Kios;
6. Pengelola Thamrin City telah merubah peruntukan bangunan bersama, kepemilikan bersama, benda bersama, bagian bersama (perparkiran diubah menjadi pusat perkantoran, universitas, hotel dll, tanpa merundingkan terlebih dahulu dengan Pedagang / Pemilik Kios dan Warga Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City selanjutnya disewakan dan diperjual belikan dengan pihak ketiga, diantaranya Casual Leasing di lantai Dasar, Lantai Dasar Satu (D1), Lantai 1, Lantai 3, Lantai 5 dan Pusat Perkantoran di Lantai 6 dan 7, sehingga tempat perdagang jadi sempit begitu juga tempat parkir sempit dan berkurang daya tampungnya. ;

## F. PERMOHONAN PENETAPAN PENUNDAAN PELAKSANAAN KEPUTUSAN OBJEK SENGKETA.

Bahwa, tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan TUN (Tata Usaha Negara) yang disengketakan melanggar Undang – Undang Pasal 51 ayat (1)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pasal 53 Ayat (2) huruf a dan huruf b Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau melanggar azas – azas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b meliputi tertib penyelenggaraan Negara, Keterbukaan, Profesionalitas sebagaimana yang dimaksud di dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme;

Bahwa, dengan diterbitkan oleh Tergugat Keputusan *A quo* , telah disalah gunakan oleh Pengurus PPPSRS Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), dengan semena – mena yang telah merugikan Para Penggugat; Bahwa, karena alasan mendesak sangatlah beralasan apabila Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk mengeluarkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan atas “Objek Sengketa” Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa). Ditundanya putusan tersebut dan menunda Undangan Rapat Umum Luar Biasa yang akan diselenggarakan pada hari jumat tanggal 3 Oktober 2014 pada jam 14.00 wib. di Gedung Serbaguna Senayan, selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang Berjalan, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Karena bila Objek Sengketa tersebut tidak dilakukan penangguhan maka Pengurus PPPSRS Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, akan berbuat semena – mena terhadap Pemilik maupun Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, seperti menetapkan tarif Parkir, Listrik, IPL, Menyewakan Bangunan Bersama, Pengutipan Pajak yang tidak jelas, biaya AJB yang sangat tinggi, bahkan menjual bangunan milik bersama; Bahwa, oleh karena Objek Sengketa telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat, yang mana Tergugat telah menyalahgunakan wewenang membantu Pengembang / Pengelola

Halaman 16 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016

#### 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)

Halaman 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan PT. Jakarta Realty (Agung Podomoro Group) atau PPPSRS buatan Pengelola, untuk membentuk PPPSRS yang definitif, karena Pengurus PPPSRS yang dibentuk itu adalah Pegawai dari Pengembang / Pengelola;

Bahwa, karena telah terbukti dengan kesewenang – wenangan Tergugat dimana Pihak PPPSRS yang diuntungkan oleh Objek Sengketa dan karenanya Para Penggugat mohonkan kehadiran Ketua / Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar selama dalam pelaksanaan persidangan Objek Sengketa tersebut dilakukan penundaan;

Bahwa, Keputusan *A quo* dapat dilaksanakan pembatalan karena telah merugikan Para Penggugat Sehingga tidak terjadi kerugian yang lebih besar maka dimintakan untuk dilakukan penundaan sampai adanya keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sesuai Pasal 67 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) huruf a Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa, karena Objek Sengketa tersebut memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 Ayat (2) huruf a dan huruf b Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

## I. DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 273 tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 tentang “Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, Kota Administrasi Jakarta Pusat” .;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang “Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, Kota Administrasi Jakarta Pusat” yang terbit di Jakarta tertanggal 24 Februari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 (Objek Sengketa), sampai dengan Putusan dalam perkara ini berkekuatan Hukum Tetap. ;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang “Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, Kota Administrasi Jakarta Pusat” yang terbit di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014, dengan segala akibat hukumnya. ;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang “Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, Kota Administrasi Jakarta Pusat” yang terbit di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014.;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara.;

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

## I. GUGATAN PARA PENGGUGAT KADALUARSA

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah Keputusan Gubernur Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence Dan Pusat Perdagangan Thamrin City, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 24 Februari 2014, yang dikeluarkan berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011. ;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” ;
3. Bahwa setelah terbitnya objek sengketa *a quo* , Para Penggugat yang menamakan dirinya sebagai Perhimpunan Pedagang Thamrin City mengirimkan surat kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta (Tergugat)





tanggal 3 Juni 2014 Nomor 10/SK/KAPPRI/VI/2014 Perihal : Protes atas pengesahan PPPSRS Thamrin City bentukan Pengembang. ;

4. Bahwa berdasarkan surat yang dikirimkan Para Penggugat tersebut, terbukti Para Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa gugatan *a quo* berkaitan dengan pengesahan akta pembentukan PPPSRS Thamrin City sejak tanggal 3 Juni 2014, sehingga Para Penggugat yang mengajukan gugatan *a quo* pada tanggal 22 Desember 2014 telah melewati masa waktu mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sehingga gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa.;
5. Bahwa oleh karena jangka waktu mengajukan gugatan bagi Para Penggugat telah kadaluarsa, sesuai dengan pendapat W. Riawan Tjandra dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara halaman 48 yang menyebutkan “Apabila tenggang waktu 90 hari itu tidak digunakan oleh mereka yang berhak menggugat maka KTUN tersebut, sekalipun ia mengandung cacat yang fatal tetap tidak dapat diganggu gugat lagi dengan sarana hukum apapun kecuali atas kemauan sendiri dari pihak pemerintah dalam hal ini instansi pemerintah yang berwenang”, maka Para Penggugat tidak berhak lagi mengajukan gugatan sehingga gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vanklijjk verklaard*). ;

**II. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI SENGKETA A QUO .**

6. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”;
7. Bahwa selanjutnya Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. ;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, kewenangan mengadili Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada sengketa yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa gugatan.;

9. Bahwa sesuai dengan Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyebutkan “Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1”;
10. Bahwa akta yang dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tersebut adalah akta yang dibuat Notaris yang turut hadir dalam rapat pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun. ;
11. Bahwa Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, berperan membuat berita acara jalannya rapat, membuat daftar absen yang menghadiri rapat, mencatat siapa saja yang walk out dari rapat dan alasannya serta untuk menjamin rapat yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang rumah susun, sebagai bahan pertimbangan Pemerintah Daerah untuk mensahkan akta tersebut.;
12. Bahwa Para Penggugat mengakui berita acara sidang rapat telah dibuatkan Akta Notaris, sebagaimana gugatannya halaman 11 angka 17 yang menyebutkan “Bahwa Rapat yang dilaksanakan pada tanggal 2 Februari 2011 tersebut menghasilkan keputusan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRS/PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang telah dibuatkan Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011.” ;
13. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan oleh Para Penggugat dalam sengketa *a quo* dalam bagian IV halaman 5 – halaman 16 gugatannya merupakan keberatan Para Penggugat atas berita acara jalannya rapat yang telah dibuatkan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011 oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon.;
14. Bahwa selanjutnya objek sengketa *a quo* dikeluarkan Tergugat sebagai pengesahan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011 oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, dimana Tergugat tidak mempunyai

#### 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)



kewenangan hukum apapun untuk membatalkan Akta Notaris (akta otentik) yang dibuat berdasarkan keputusan rapat.;

15. Bahwa demikian pula Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo* sepanjang Akta Notaris Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011 oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon (akta otentik) masih berlaku atau belum dibatalkan.;

16. Bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo*, maka gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vanklijik verklaard*). ;

**III. PENGGUGAT II DAN PENGGUGAT III TIDAK MEMILIKI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA TELAH MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA NOMOR 199/G/2014/PTUN-JKT.**

17. Bahwa gugatan *a quo* diajukan oleh 11 (sebelas) orang Penggugat yang masing-masing bertindak untuk diri-sendiri sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya dalam kalimat pertama halaman 3 gugatannya.;

18. Bahwa atas objek sengketa yang sama dengan objek sengketa *a quo* telah diajukan oleh Penggugat II dan Penggugat III dalam Perkara Nomor 199/G/2014/PTUN-JKT. dengan menggunakan kuasa hukum yang sama dengan kuasa hukum dalam perkara *a quo* yang saat ini telah memasuki tahap pemeriksaan saksi Penggugat.;

19. Bahwa dalam Perkara Nomor 199/G/2014/PTUN-JKT. Penggugat II dalam perkara *a quo* bertindak sebagai Penggugat IV dan Penggugat III dalam perkara *a quo* bertindak sebagai Penggugat V.;

20. Bahwa oleh karena Penggugat II dan Penggugat III telah mengajukan gugatan atas objek yang sama dengan objek sengketa *a quo* maka Penggugat II dan Penggugat III tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo* sehingga maka sangat beralasan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*on vankelijik verklaard*).;

**EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:**

- 1. EKSEPSI MENGENAI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI SENGKETA DALAM PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- 1.1. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang No. 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara”. ;
- 1.2. Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51/2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 menyatakan “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
- 1.3. Bahwa dari rangkaian dalil-dalil gugatan Para Penggugat (Fundamentum Petendi) sebagaimana diuraikan pada huruf “D” dengan judul “ Dasar dan Alasan Diajukan Gugatan” mulai butir 1 s/d butir 26, Para Penggugat mendalilkan adanya cacat hukum atas Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 273/2014 (Obyek Sengketa) didasarkan pada permasalahan-permasalahan yang timbul sejak diadakannya Rapat Umum tanggal 2 Februari 2011, yakni untuk melaksanakan Pemilihan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penguni Satuan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City Jakarta (PPPSRS) dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, Nomor 01, tanggal 2 Pebruari 2011, karena menurut Para Penggugat Akta Notaris dan Pemilihan Pengurus PPPSRS telah bertentangan dengan ketentuan hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Para Penggugat sangat keberatan dan menyatakan pembentukan PPPSRS pada tanggal 2 Pebruari 2011 hingga sampai saat ini masih bermasalah dan belum terselesaikan;
- 1.4. Bahwa fakta hukum tersebut telah membuktikan bahwa timbulnya sengketa telah terjadi sejak dilaksanakannya Rapat Umum tanggal 2 Pebruari 2011 dengan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon No. 01, tanggal 2 Pebruari 2011. ;  
Bahwa fakta hukum tersebut dipertegas dengan adanya surat Para Penggugat yang menamakan dirinya sebagai pengurus Perhimpunan

Halaman 22 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pedagang Thamrin City No. 05/PP Jacc/III-11, tanggal 07 Maret 2011 yang secara melawan hukum dan secara illegal Para Penggugat yang bernaung dibawah Perhimpunan Pedagang Thamrin City tersebut telah membentuk kepengurusan PPPSRS "TANDINGAN" dengan susunan pengurus yang terdiri dari :

Ketua Umum : Mahesh. G. Lalmalani;  
Sekretaris Umum : Dr. Krismanto Prawiro Sumarta;  
(Salah seorang Penggugat dalam perkara No. 199/G/2014/PTUN-JKT);  
Bendahara Umum : Lubna Lubnan;  
(salah seorang Penggugat dalam Perkara No. 199/G/2014/PTUN-JKT);  
Pengawas Umum : Drs.H. Irwan Husein.  
(Suami dari salah seorang Penggugat Perkara No. 199/G/2014/PTUN-JKT).

- 1.5. Bahwa berdasarkan uraian rangkaian dalil-dalil Para Penggugat dan fakta hukum tersebut diatas telah terbukti menurut hukum bahwa permasalahan / sengketa yang ada BUKAN sebagai akibat dikeluarkannya "Obyek Sengketa" (Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 273/2014 tanggal 24 Pebruari 2014;
- 1.6. Bahwa sengketa pada kenyataannya telah ada sejak diadakannya Rapat Umum tanggal 2 Pebruari 2011 dengan agenda rapat Pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS yang dilaksanakan oleh penyelenggara Pembangunan (Developer) PT. Jakarta Realty berdasarkan ketentuan Pasal 57 ayat (4) jo Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 4/1988;
- 1.7. Bahwa sebagaimana telah diakui secara tegas oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya bahwa permasalahan / sengketa telah terjadi sejak diadakannya Rapat Umum pada tanggal 2 Pebruari 2011 dengan diterbitkannya Akta Notaris No. 01 tanggal 2 Pebruari 2011 yang kemudian disahkan oleh TERGUGAT;  
Bahwa menurut ketentuan hukum materiil, Tergugat tidak memiliki kewenangan apapun untuk mengenyampingkan / membatalkan Akta Notaris tersebut yang dibuat berdasarkan keputusan rapat, mengingat kekuatan suatu Akta Notaris / Akta Otentik merupakan





hukum bagi para pihak yang membuatnya dan harus dibatalkan terlebih dahulu melalui proses Peradilan Umum / Pengadilan Negeri;

- 1.8. Bahwa berdasarkan uraian dan ketentuan hukum tersebut diatas, serta berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 180/G/2011/PTUN-JKT, tanggal 6 Maret 2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata usaha Negara Jakarta No. 105/G/2012/PT.Tun.Jkt. tanggal 7 Agustus 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijsde), yang menurut Tergugat II. Int dapat dijadikan Yurisprudensi tetap, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk mengadili sengketa dalam perkara *a quo*, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## 2. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU / DALUWARSA.

- 2.1. Bahwa seperti diakui oleh Para Penggugat didalam dalil-dalil gugatannya mengenai “obyek sengketa” / Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 273/2014 yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Pebruari 2014;
- 2.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5/1986 secara tegas menyatakan bahwa gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan Tata Usaha Negara tersebut;
- 2.3. Bahwa berdasarkan Surat Perhimpunan Pedagang Thamrin City dimana Para Penggugat maupun Para Penggugat dalam perkara No. 199/G/2014/PTUN-JKT berada dibawah naungannya, pada tanggal 3 Juni 2014 dengan surat No. 10/SK/KAPPRI/VI/2014 telah mengirim surat protes kepada Tergugat perihal pengesahan PPPSRS Thamrin City bentukan Pengembang;
- 2.4. Bahwa berdasarkan surat tersebut diatas telah terbukti bahwa Para Penggugat telah mengetahui adanya “ Obyek Sengketa” dalam perkara *a quo* sejak tanggal 3 Juni 2014, sehingga Para Penggugat mengajukan keberatan dan protes keras atas disahkannya pembentukan PPPSRS oleh Tergugat;  
Maka oleh karena itu sebagai konsekwensinya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah daluarsa. ;



**3. EKSEPSI VAN LITISPENDENTIE / SENGKETA MASIH DALAM PROSES PENGADILAN (PERKARA NO. 199/G/2014/PTUN-JKT).**

- 3.1. Bahwa sudah menjadi fakta yang tak terbantahkan lagi bahwa gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan Para Penggugat adalah sama persis, baik mengenai obyek sengketa maupun mengenai pihak yang digugat yaitu Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan perkara yang terdaftar di bawah No. 199/G/2014/PTUN-JKT. dengan menggunakan kuasa hukum yang sama dengan kuasa hukum dalam perkara *a quo*, yang pada saat ini telah memasuki tahap pemeriksaan saksi-saksi;
- 3.2. Bahwa berdasarkan asas hukum acara tersebut diatas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yth untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**4. EKSEPSI NEBIS IN IDEM, GUGATAN PENGGUGAT "2" (AMINUZAL HENDRAWAN) DAN PENGGUGAT "3" (HENDRI, SE.).**

- 4.1. Bahwa sudah menjadi fakta yang tak terbantahkan lagi bahwa didalam perkara No. 199/G/2014/PTUN-JKT dengan obyek sengketa dan pihak Tergugat yang sama dengan obyek sengketa dan pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, Penggugat "2" dan Penggugat "3" telah mengajukan gugatan untuk yang kedua kalinya dalam perkara *a quo* ;
- 4.2. bahwa dalam perkara No. 199/G/2014/PTUN-JKT. Penggugat "2" dalam perkara *a quo* bertindak sebagai Penggugat "4", sedangkan Penggugat "3" dalam perkara *a quo* bertindak sebagai Penggugat "5";
- 4.3. Bahwa oleh karena Penggugat '2' dan '3' telah mengajukan gugatan atas obyek sengketa dan pihak Tergugat yang sama dengan obyek sengketa dan pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka berdasarkan asas Nebis In Idem gugatan Para Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat '2' dan '3' harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**5. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR / OBSCUR LIBEL.**

- 5.1. Bahwa Tergugat II. Int mohon akta atas pengakuan dalil-dalil Para Penggugat pada butir 1, Dasar dan Alasan diajukan Gugatan, yang menyatakan :
- "bahwa, sampai saat ini patut di duga berdasarkan fakta hukum yang ada terlalu banyak masalah yang timbul atas pengelolaan ..... yang mungkin saja dan patut diduga bekerjasama dengan pihak-pihak yang mengaku-ngaku sebagai pengurus PPPSRS ..... Jika ini terjadi tentu dan.... ;



- 5.2. Bahwa dengan fakta hukum yang berdasarkan pada “Patut Diduga”, “Yang Mungkin Saja” dan “Yang Mengaku-ngaku sebagai, menurut ketentuan hukum acara yang berlaku merupakan perumusan gugatan yang kabur atau obscur;
- 5.3. Bahwa fundamentum Petendi / dasar gugatan yang dianggap jelas, lengkap dan pasti harus memenuhi syarat Dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan Dasar Fakta (Feitelijke Grond), tidak bisa hanya didasarkan pada “Dugaan”, Yang Mungkin Saja” atau “Yang Mengaku-ngaku”;
- 5.4. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas dasar gugatan Para Penggugat adalah obscur, maka oleh karena itu Tergugat II. Int memohon dengan segala hormat agar kiranya Majelis Hakim berkenan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena obscur libel;

**6. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDI KARENA TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN DALAM KAITANNYA YANG BERHAK MENGUGAT.**

- 6.1. Bahwa dengan dibentuknya pengurus PPPSRS pada tanggal 2 Pebruari 2011 yakni berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, tujuan utamanya adalah untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang berkaitan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun hunian dan bukan hunian Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City;
- 6.2. Bahwa menurut Bapak Indroharto, SH. Didalam bukunya yang berjudul : Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, beracara di Pengadilan Tata Usaha Tenaga pada halaman 38 menyatakan :
- Bahwa untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan, Penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut, ia tidak dapat berbuat atas namanya kalau sesungguhnya hal itu adalah mengenai kepentingan orang lain, sebab kalau ia hendak berproses guna kepentingan orang lain, ia memerlukan suatu kuasa, untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan adalah tidak cukup kalau penggugat itu hanya berkedudukan sebagai anggota suatu kelompok orang-orang saja;
- 6.2. Bahwa didalam gugatan Para Penggugat (yang hanya terdiri dari 11 orang) yang masing-masing bertindak untuk diri sendiri, Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai LEGAL STANDI untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewakili para pemilik kios, para pemilik unit apartemen lainnya yang jumlah keseluruhannya lebih dari 11.000 (sebelas ribu) unit, karena para Pemilik lainnya yang berjumlah lebih dari 11.000 unit tersebut tidak merasa kepentingannya telah dilanggar / dirugikan dengan diadakannya Rapat Umum tanggal 2 Pebruari 2011 dan diterbitkannya obyek sengketa;

Maka berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena para Penggugat didalam gugatannya telah bertindak seolah-olah mewakili para pemilik kios dan pemilik unit apartemen lainnya yang tidak pernah memberi kuasa, tidak merasa kepentingannya telah dilanggar atau dirugikan atas pembentukan dan pengesahan kepengurusan PPPSRS;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 267/G/2014/PTUN-JKT, Tanggal 2 Juli 2015 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM PENUNDAAN

- Menolak permohonan penundaan obyek sengketa yang dimohonkan oleh Para Penggugat;

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II-Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;



4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II-Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 284.000,- (dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 256/B/2015/PT.TUN.JKT, Tanggal 5 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan dari Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi / Pembanding II ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 267/G/2014/PTUN-JKT tanggal 2 Juli 2015 yang dimohonkan banding;

**MENGADILI SENDIRI**

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat / Pembanding I dan Tergugat II Intervensi / Pembanding II tentang gugatan Para Penggugat / Para Terbanding kadaluwarsa / lewat waktu;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat / Para Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat / Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Terbanding/Para Penggugat pada Tanggal 22 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Terbanding/Para Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 25 Januari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 267/G/2014/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut **disertai dengan** Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 25 Januari 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada Tanggal 9 Februari 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada Tanggal 22 Februari 2016 dan Tanggal 23 Februari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

## ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi TUN Jakarta sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta No. 256/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 05 November 2015 :
2. Bahwa atas gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding tersebut, pihak Termohon Kasasi I semula Pembanding II Tergugat telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 5 November 2014, dan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :
3. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding dalam putusan *a quo* akan mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat/Pembanding I dan eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding II tentang gugatan Para Penggugat 1 Para Terbanding lewat tenggang waktu mengajukan gugatan lewat waktu/kadaluarsa;
4. DALAM EKSEPSI Termohon Kasasi I semula Pembanding I/Tergugat :
  - Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak Berwenang untuk Mengadili sengketa *a quo* ;
  - Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluarsa.
5. DALAM EKSEPSI Termohon Kasasi II semula Tergugat II Intervensi / Pembanding II tentang GUGATAN Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding TELAH LEWAT WAKTU IDALUARSA. Alasannya sebagai berikut :
  - 5.1. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat di dalam dalil-dalilnya mengenai "Obyek Sengketa" bahwa Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta / Tergugat No. 273/2014 di terbitkan / dikeluarkan pada tanggal 124 Februari 2014;
  - 5.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5/1986 menyatakan bahwa gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan Tata Usaha Negara tersebut;
  - 5.3. Bahwa berdasarkan surat para Penggugat tanggal 3 Juni 2014 No. 10/SKIKAPPRII/VI/2014 perihal protes atas pengesahan PPPSRS

Halaman 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016



Thamrin City bentukan pengembang tegas-tandas membuktikan menurut hukum bahwa para Penggugat sejak tanggal 3 Juni 2014 sudah mengetahui adanya penerbitan "obyek sengketa", sehingga para Penggugat mengajukan keberatan dan protes keras atas disahkannya PPPSRS oleh Tergugat (Gubernur Provinsi DKI Jakarta);

5.4. Bahwa berdasarkan fakta hukum pada uraian 5.3 diatas telah terbukti bahwa gugatan para Penggugat baru diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dibawah register No. 267/G/2014/PTUN-JKT. setelah melewati tenggang waktu 90 hari yakni setelah hari yang ke 119 para Penggugat baru mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah daluarsa.

6. Bahwa sebagai akibat dikeluarkannya "Obyek Sengketa" Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 273 Tahun 2014, tanggal 24 Februari 2014. Yang menjadi sengketa yaitu bukan akta notaris. Bahwa Penggugat mendapat atau mengetahui Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbit di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa) awalnya Surat tersebut diminta oleh Kuasa Hukum. Penggugat kepada salah satu staf Dinas Perumahan dan Gedung Daerah Khusus Ibukota Jakarta dinyatakan tidak bisa diberikan karena surat tersebut rahasia, berselang 2 (dua) bulan kemudian Staf Termohon Kasasi I semula Tergugat /Pembanding I bertemu pada hari Rabu tanggal 24 September 2014 di ruang rapat Wakil Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang pada waktu itu sudah menjadi Pjs Gubernur DKI Jakarta (Termohon Kasasi I semula Tergugat / Pembanding I), karena Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding diundang oleh Termohon Kasasi I semula Tergugat / Pembanding I, untuk menyampaikan keluhan warga Thamrin City (pemohon Kasasi semula Terbanding / Penggugat) kepada Wakil Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta. setelah itu Staf Termohon Kasasi I semula Tergugat / Pembanding I baru memberikan kepada Kuasa Hukum Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding pada tanggal



tersebut dan terlampir surat lembar pengantar menjadikan alat bukti;

7. Bahwa kemudian Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Desember 2014 sehingga dengan demikian gugatan ini masuk dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung diketahui oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana berbunyi sebagai berikut :

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".*

8. Perhimpunan Pedagang Thamrin City telah mengirimkan Surat kepada Tergugat/Pembanding I Gubernur Provinsi DKI pada tanggal 3 Juni Tahun 2014 dengan Nomor 10/SK/KAPPRI/VI/2014 Perihal Protes atas pengesahan PPPSRS Thamrin City bentukan Pengembang; namun dibalik lain bahwa berdasarkan Surat Perhimpunan Pemilik Pedagang Thamrin City Nomor 10/SK/KAPPRI/VI/2014, tanggal 3 Juni 2014 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, perihal : Protes atas pengesahan PPPSRS Thamrin City bentukan pengembang; dalam Putusan No.256/B/2015/PT.TUN.JKT;
9. Keputusan perkara *a quo* dalam penerapan unsur kehati-hatian dan tidak cermat Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang menyidangkan Perkara Nomor 256/B/2015/PT.TUN.JKT tidak cermat dan kurang kehati-hatian sehingga menimbulkan dua persepsi yang berbeda tentang surat yang dimaksud telah mengakui mengetahui adanya putusan yang menjadi objek perkara *a quo* antara lain: Nomor 10/SK/KAPPRI/VI/2014 dan Nomor 10/SK/KAPPRI/VI/2014 ;
10. Tentang Surat yang diberi Nomor 10/SK/KAPPRI/VI/2014, tanggal 3 Juni 2014 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, perihal : Protes atas pengesahan PPPSRS Thamrin City bentukan pengembang, yang dipertimbangkan dalam tentang Pertimbangan Hukum, bahwa nomor surat tersebut yang disampaikan dalam tentang Pertimbangan Hukum adalah bukan Nomor Surat Perhimpunan Pemilik Pedagang Thamrin City, melainkan Nomor Surat organisasi KAPPRI (KESATUAN AKSI PERHIMPUNAN PEMILIK RUMAH SUSUN INDONESIA), selain dari itu walaupun memang ada surat baik dari Para Pemohon Kasasi semula Para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat / Para Terbanding maupun organisasi tempat para penggugat bersatu, telah mengirim surat yang isinya menolak. Namun surat No. 10/SK/KAPPRI/I/2014 perihal protes atas pengesahan PPPSRS Thamrin City bentukan pengembang (bukti T.II.Int-9), bahwa didalam surat tersebut tidak menyebutkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat, sehingga surat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk menghitung tenggang waktu, yang intinya surat yang disampaikan kepada Gubernur DKI Jakarta (Termohon Kasasi I semula Tergugat / Pembanding 1) agar Gubernur DKI Jakarta tidak mengesahkan hasil Rapat Umum tanggal 2 Februari 2011 persi pengembang tersebut menjadi PPPSRS maka tetap ditolak karena bertentangan dengan hukum;

11. Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa) yang berkedudukan di Jalan Thamrin Boulevard, Gedung Thamrin City Lantai 3, Tanah Abang, Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh JOHAN GITO dan A.A. MAS WIRAJAYA, Warga Negara Indonesia, dalam kedudukannya selaku Ketua dan Sekretaris PPPSRS Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City Jakarta, dalam perkara ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya Utama Wijaya S.H., Advokat, Warga Negara Indonesia, di Jalan Petojo V.I.Y. 2/43, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi II semula Tergugat II Intervensi / Pembanding II (selanjutnya disebut PPPSRS Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City);
12. Bahwa terhadap putusan tersebut Tergugat / Pembanding I mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 09 Juli 2015, sebagaimana dalam Akta Permohonan Banding Nomor 267/G/2014/PTUN-JKT. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding Nomor 267/G/2014/PTUNJKT masing-masing tertanggal 13 Juli 2015;

13. Bahwa terhadap putusan tersebut Tergugat II Intervensi / Pembanding II telah mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Juli 2015, sebagaimana dalam Akta Pemohonan Banding Nomor 267/G/2014/PTUN-JKT. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak dengan Surat Pemberitahuan pernyataan Banding Nomor 267/G/2014/PTUN-JKT masing-masing tertanggal 22 Juli 2015 dan 30 Juli 2015;
14. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 17 September 2015 dan selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut diberitahukan kepada para pihak masing masing pada tanggal 18 September 2015;
15. Bahwa didalam kontra memory Banding dari Para Pemohon Kasasi semula Para Termohon Banding / Para Penggugat, yang sebelumnya Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding menerima Memory Banding dari Termohon Kasasi I semula Pemohon Banding I / Tergugat dan Memory Banding dari Termohon Kasasi II semula Tergugat II Intervensi/Pembanding II;
16. Bahwa Tergugat II Intervensi/Pembanding II telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 17 September 2015 yang isinya antara lain adanya perubahan Kuasa Khusus sesuai Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa) yang berkedudukan di Jalan Thamrin Boulevard, Gedung Thamrin City Lantai 3, Tanah Abang, Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh JORAN GITO dan A.A. MAS WIRAJAYA, Warga Negara Indonesia, dalam kedudukannya selaku Ketua dan Sekretaris PPPSRS Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City Jakarta dalam perkara ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya Utama Wijaya S.H., Advokat, Warga Negara Indonesia, di Jalan Petojo V.I.Y. 2/43, Jakarta

Halaman 33 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016

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

Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2014, didalam memori bandingnya Tergugat II Intervensi/Pembanding II adanya perubahan menjadi bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat, di wakili oleh YOGI SUPRA YOGI Jabatan Selaku Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Thamrin Boulevard, Gedung Thamrin city Lantai 3, Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2015, telah memberikan kuasa kepada:

1. Kristiandar Dinata, S.H;
2. Jaka Margana, S.H;
3. Abdanial Malakan, S.H ,MH;

Kesemuanya Advokat dan Penasihat Hukum yang dapat bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, beralamat di Kantor Advokat KD & Partners Jalan Salak Nomor 14 Guntur, Setia Budi Jakarta Selatan;

17. Bahwa didalam proses hukum Pengadilan Tinggi TUN Jakarta telah memutus Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta No. 256/B/20151PT.TUN.JKT tanggal 05 November 2015 yang menjadi Pembanding II / Tergugat II Intervensi diwakili seharusnya sesuai Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa) yang berkedudukan di Jalan Thamrin Boulevard, Gedung Thamrin City Lantai 3, Tanah Abang, Jakarta Pusat,dalam hal ini diwakili oleh JOHAN GITO dan A.A. MAS WIRAIAYA, Warga Negara Indonesia, dalam kedudukannya selaku Ketua dan Sekretaris PPPSRS Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City Jakarta, bukannya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat, di wakili oleh YOGI SUPRA YOGI Jabatan Selaku Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta

#### 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)



Residence dan Pusat perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat karena dalam perkara ini tidak pernah mengenal istilah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat, diwakili oleh YOGI SUPRAYOGI, Jabatan Selaku Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;

18. Bahwa kesimpulan/pendapat Majelis Hakim Tinggi TUN Jakarta yang menyatakan karena eksepsi Termohon Kasasi I semula Tergugat / Pembanding I dan Termohon Kasasi II semula Tergugat II-Intervensi / Pembanding II tentang gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding kadaluwarsa diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara Nomor 256/B/2015/PT.TUN.JKT, maka eksepsi selebihnya dan pokok sengketa tidak perlu lagi dipertimbangkan, dengan demikian gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima;
19. Bahwa peristiwa hukum dengan keputusan yang tidak cermat ini sangat menjadi sorotan dunia hukum dan bangsa ini telah tercoreng serta meninggalkan bekas aib bagi peradilan di Indonesia, kiranya Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat / Para Terbanding menyampaikan kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Majelis Hakim Agung Yang memeriksa Perkara *a quo* dimohonkan yang sebaik-baiknya dan memberikan putusan yang seadil adiknya;
20. Bahwa kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur didalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis Pasal 1 angka 9 dan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;  
Menimbang, bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;
21. Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

22. Bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
23. Bahwa, obyek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah : Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat (bukti P- 19 = T-13 = T.II.Intv-1), bukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat, di wakili oleh YOGI SUPRA YOGI, Jabatan Selaku Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;
24. Bahwa berdasarkan rumusan tentang sengketa tata usaha negara tersebut di atas, maka dikaitkan dengan obyek sengketa *a quo* diperoleh fakta hukum bahwa Para Penggugat adalah orang, Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara dan yang dimohonkan untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak sah adalah Keputusan Tata Usaha Negara, sedangkan sengketa *a quo* muncul sebagai akibat diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu sengketa *a quo* adalah sengketa tata usaha negara dengan demikian pengadilan TUN Jakarta berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* ;
25. Bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur sebagai sengketa tata usaha negara, maka Pengadilan Tata Usaha

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan Nomor 212K/TUN/2016



Negara secara absolut berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa *a quo* dengan demikian eksepsi Termohon Kasasi I semula Tergugat / Pembanding I dan Termohon Kasasi II semula Tergugat II-Intervensi / Pembanding II mengenai hal ini haruslah dinyatakan tidak diterima;

26. Bahwa Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa) yang berkedudukan di Jalan Thamrin Boulevard, Gedung Thamrin City Lantai 3, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh JOHAN GITO dan A.A. MAS WIRAJAYA, Warga Negara Indonesia, dalam kedudukannya selaku Ketua dan Sekretaris PPPSRS Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City Jakarta telah terbukti cacat hukum, apalagi ada pihak yang mengaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat, diwakili oleh YOGI SUPRA YOGi Jabatan Selaku Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Human dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam proses penerbitan obyek sengketa tersebut tidak berlandaskan pada Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik, Oleh karena tidak diujinya Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dalam perkara *a quo*, maka jelas itu merupakan suatu kekeliruan dan patut pula dipertanyakan kenapa itu tidak dilakukan.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Para Penggugat lewat waktu karena Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diketahui oleh Penggugat tanggal 3 Juni 2014,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan gugatan di daftarkan di bawah Register No.267/G/2014 PTUN.Jkt pada tanggal 22 Desember 2014;

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: Hj. EVA FATIMAH, dkk tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. Hj. EVA FATIMAH, 2. AMINUZAL HENDRAWAN, 3. HENDRI, SE., 4. ZAENAL ABIDIN QADRI, 5. HORAS, 6. RAHMA FITRI, 7. FEBRIYAN, 8.INDRA JAYA, 9.PIPIT, 10. FADLI YULIANDRA, 11. RIDWAN KOTO tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00(lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis,tanggal 16 Juni 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H.,M.Hum.,Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Yosran, SH., M.Hum., dan H. Yulius, S.H.,M.H.,Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.H., S.IP., M.Hum.,Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Yosran, S.H., M.Hum

ttd/ H. Yulius, S.H.,M.H

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

## Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi .....	Rp	489.000,00
Jumlah .....	Rp	500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754