



**P U T U S A N**

Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang diselenggarakan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan (aplikasi e-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia), menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

DARWIN LISAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat di Jl. Sanggrahan No. 59, RT. 011/RW. 003, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kab/Kota Jakarta Barat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Mochamad Roem Djibrin, SH., MH.
2. Agus Susanto, SH.
3. Muhammad Asrof, SH.

Kesemuanya warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat dan legal Konsultan yang bergabung pada Law Firm BDS & PARTNERS, beralamat di Jl. Kemanggisan Raya No. 1B, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos 11530 Telp (021) 66678999, email [bunbun.advokat@gmail.com](mailto:bunbun.advokat@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Desember 2022.

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**L A W A N :**

I. KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PEMUKIMAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, tempat kedudukan di Jl. Taman Jati Baru No. 1, Jakarta Pusat.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

Sawaluyo, SH., MH., Ade Susanto, SH., MH. dan Juliana Panjaitan, SH. Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat dan

Halaman 1 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsultan Hukum pada Law office W & P (Waluyo & Partners).  
Beralamat di Gedung STC Senayan Lt.2 Ruang 89. Jl. Asia Afrika  
Pintu IX Gelora Senayan, Jakarta Pusat 10270, alamat elektronik  
[sawaluyo@yahoo.com](mailto:sawaluyo@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor  
229/RR 0101, tanggal 16 Januari 2023.

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

- II. 1. SURYADI SRIDJAJA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan  
Karyawan Swasta, alamat Jalan Pantai Kuta I/5, RT. 001, RW. 010,  
Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
2. TONY LUKITO, kewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jalan WR. Supratman, RT. 001,  
RW. 011 Kelurahan DR. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota  
Surabaya;
3. FENNY BUDIWARDANA, kewarganegaraan  
Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Apartemen Pantai  
Mutiar, Tower Damar, Lt. 2/5-7 RT. 010/016, Kelurahan Pluit,  
Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
4. LAM ENDANG WIJAYA, kewarganegaraan  
Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Muara Karang Blok  
E. X. U/21, RT. 003, RW. 013, Kelurahan Pluit, Kecamatan  
Penjaringan, Jakarta Utara;
5. HARYANTO SUWANTO, kewarganegaraan  
Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Manggarai Selatan  
IX/68, RT. 010, RW. 001, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet,  
Jakarta Selatan

Selaku Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan  
Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota  
Administrasi Jakarta Utara.

Dalam hal ini diwakili oleh:

Halaman 2 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.Jose Rizal Rifai, SH., Moh. Rifai, SH., MH., Sandy Hardianto, SH. Advocates & Legal Consultant pada kantor Jose Rizal & Partners, berkantor di Jl. Letda Natsir Cibubur Country, Blok CL-CR 21, Cikeas, Kabupaten Bogor 16966, domisili elektronik [rizaco@gmail.com](mailto:rizaco@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2023. Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca dan memperhatikan:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 477/PEN-DIS/2022/PTUN-JKT tanggal 30 Desember 2022, tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 477/PEN-MH/2022/PTUN-JKT tanggal 30 Desember 2022, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 258/PEN-PPJS/2022/PTUN-JKT tanggal 30 Desember 2022, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 477/PEN-PP/2022/PTUN-JKT, tanggal 3 Januari 2023 tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 477/PEN-HS/2022/PTUN-JKT, tanggal 31 Januari 2022 tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Penetapan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT. tanggal 7 Februari 2023 tentang Penetapan Para Tergugat II Intervensi;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 477/PEN-MH/2022/PTUN.JKT. tanggal 30 Mei 2023, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim Untuk Agenda Pembacaan Putusan;
8. Berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 3 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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)



## DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 28 Desember 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 Desember 2022, dengan Register perkara Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT., dan telah diperbaiki pada tanggal 31 Januari 2023, yang mengemukakan pada pokoknya:

### I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Tergugat, berupa:

Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022;

### II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

1. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara a quo telah memenuhi elemen-elemen secara kumulatif sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa suatu 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 konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata";*

a. Bahwa Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yang berupa: Penetapan yang berbentuk *tertulis*, yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang

Halaman 4 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



berisi tindakan Tata Usaha Negara berupa penetapan Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan pada ketentuan hukum publik tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang dan Peraturan Pelaksananya serta peraturan terkait lainnya, diantaranya :

- Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun di ubah dengan Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, diubah lagi dengan Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja,

- Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 peubahan pertama atas Peraturan Gubernur DKI Nomor 132 Tahun 2018;

b. Bahwa Penetapan tersebut nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), *tidak abstrak* karenanya bersifat *konkret*; yang ditujukan kepada Penggugat (Darwin Lisan) memberhentikan kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara dan menetapkan dan memutuskan Suryadi dkk sebagai Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Terpilih sehingga bersifat *individual*; dan telah menimbulkan *akibat hukum* berupa Pemberhentian Penggugat Sebagai Ketua /Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara dan ditetapkannya Suryadi dkk sebagai Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) yang tidak perlu mendapatkan persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi sehingga bersifat *final*;

Halaman 5 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



c. Bahwa disamping itu tidak ada alasan normatif yang menetapkan Objek Sengketa dikecualikan berdasarkan ketentuan *Normatif-Limitatif* sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU Nomor 5 tahun 1986 jo UU Nomor 9 tahun 2004 jo UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; sehingga menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus, dan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a-quo;

### III. KEPENTINGAN / KERUGIAN PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah selaku ketua PPPSRS berdasarkan Keputusan No. 288 Tahun 2022 tentang Pencatatan Dan Pengesahan Perubahan Susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan penghuni satuan rumah susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara Periode 2020-2023;

2. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa yang isinya menetapkan Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) :

Ketua : Suryadi Sridjadja

Sekertaris : Tony Lukito

Bendahara : Fenny Budiwardana

Bidang Pengelolaan : Lam Endang Wijaya

Bidang Penghunian : Haryanto Suwanto

Dengan masa bakti Pelaksana Tugas (Caretaker) Pengurus sejak tanggal 19 November 2022 sampai terbentuknya Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah





Susun Apartemen Pantai Mutiara definitive paling lambat sebelum tanggal 19 November 2023.

3. Bahwa saat ini telah ditemukan fakta bahwa pada tanggal 04 November 2022 kami menerima surat Undangan dari Panitia Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuas Rumah Susun Pantai Mutiara Nomor :12/RULB/XI/2022 tanggal 04 November 2022, yang mana menyatakan telah mendapat persetujuan serta verifikasi Disperum DKI Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2022;

4. Bahwa dalam surat tanggapan dari TERGUGAT (Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta), nomor: e -0709/RR.00.01 tertanggal 16 November 2022, yang pada intinya dalam surat tersebut menyatakan pertemuan tanggal 26 Oktober 2022, bertempat di Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, perwakilan warga pantai Mutiara mengakui telah melakukan verifikasi data Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara yang mewakili ½ (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan yang mendukung dilaksanakannya Rapat Umum Anggota Luar Biasa".

Bahwa berdasarkan hal tersebut ada kejanggalan dan ketidakpastian terkait siapa yang melakukan Verifikasi dan sangatlah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Apartemen Pantai Mutiara.

5. Bahwa dengan telah terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa yang isinya menetapkan Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara :

Ketua : Suryadi Sridjadja  
Sekertaris : Tony Lukito

Halaman 7 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



Bendahara : Fenny Budiwardana  
Bidang Pengelolaan : Lam Endang Wijaya  
Bidang Penghunian : Haryanto Suwanto

Dengan masa bakti Pelaksana Tugas (Caretaker) Pengurus sejak tanggal 19 November 2022 sampai terbentuknya Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Pantai Mutiara definitive paling lambat sebelum tanggal 19 November 2023.

6. Bahwa selama ini Penggugat tidak pernah menerima Surat Keputusan Pemberhentian dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta sebagai Pengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Periode 2020-2023. Sehingga Penggugat berhak mengajukan gugatan a quo agar Keputusan Tata Usaha Negara terhadap kedua Objek Sengketa tersebut dinyatakan batal atau tidak sah;

#### IV. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6/2018, diatur tentang upaya administratif dan tenggang waktu pengajuan gugatan, sebagai berikut :

##### PASAL 2

Ayat (1): “ Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”;

Ayat (2) : “ Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

##### PASAL 3

Halaman 8 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (1) : “ Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut ”;

Ayat (2) : “ Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ”;

## PASAL 5

Ayat (1) : “ Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.”

Ayat (2) : “ Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya.”

2. Bahwa pada Tanggal 6 Desember 2022 Penggugat telah menerima hasil Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Objek sengketa;

3. Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan mengirimkan Laporan/Pengaduan dan keberatan terhadap Objek sengketa yang ditujukan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta melalui Surat tertanggal 7 Desember 2022 tentang ditemukannya fakta bahwa Pelaksanaan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara tidak memenuhi

Halaman 9 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

### 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)



syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Anggaran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga Apartemen Pantai Mutiara.

4. Bahwa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta (Tergugat) melalui Surat Nomor e-0799/RR.00.01 tertanggal 19 Desember 2022 yang ditujukan kepada Penggugat dan salah satu tembusannya diberikan kepada kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, Perihal : Tanggapan Keberatan, menyatakan : keberatan Administratif Penggugat atas SK 829/2022 tidak dapat dikabulkan. Dikarenakan Penggugat telah menandatangani surat pernyataan yang menyatakan saudara sepakat menyerahkan kepengurusan PPSRS Pantai Mutiara Pada tanggal 12 Desember 2022 kepada Ketua CARETAKER PPSRS Pantai Mutiara. Bahwa surat pernyataan tersebut dengan adanya syarat tertentu namun syarat tersebut tidak di penuhi oleh Caretaker/ Pelaksana Tugas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun Pantai Mutiara sehingga Penggugat mencabut surat pernyataan tersebut dan telah dikirimkan juga kepada Tergugat.

5. Bahwa dengan demikian terbukti Penggugat telah menempuh upaya Administratif sesuai ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018;

6. Bahwa dengan demikian diajukan gugatan a-quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak upaya administratif dilakukan oleh Penggugat (vide Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018);

**V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat adalah selaku ketua PPSRS berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 288 Tahun 2022 tentang Pencatatan Dan Pengesahan Perubahan Susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan

Halaman 10 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara  
Periode 2020-2023;

2. Bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara menerima surat dari ALEX GERALDO, MELANIE SIDHARTA DAN LINSAH RIANTO dengan nomor: 01/RULB/IX/2022, tanggal 02 September 2022, perihal: pelaksanaan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara, yang ditanda tangani oleh ALEX GERALDO, MELANIE SIDHARTA dan LINSAH RIANTO, yang mengaku sebagai perwakilan penghuni dan pemilik Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara, bahwa dalam lampiran hanya nama dan tanda tangan yang di klaim sebagai Anggota Pemilik dan Penghuni Apartemen Pantai Mutiara yang sudah mencapai 50% (lima puluh persen);

3. Bahwa tidak pernah dilakukan verifikasi terhadap panitia Rapat Umum Luar Biasa, apakah panitia RULB sebagai Pemilik unit atau penghuni Apartemen Pantai Mutiara dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta atau dari Pengurus PPPSRS yang sah? Kami tidak menerima bukti lampiran terhadap legalitas tersebut;

4. Bahwa pada tanggal 04 November 2022 Penggugat menerima surat Undangan dari Panitia Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Nomor :12/RULB/XI/2022 tanggal 04 November 2022, yang mana menyatakan telah mendapat persetujuan serta verifikasi Disperum DKI Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2022;

5. Bahwa kami mengajukan surat pada tanggal 7 November 2022 Kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Jakarta Untuk mempertanyakan legalitas dalam melakukan verifikasi Anggota Apartemen Pantai Mutiara untuk melaksanakan RUALB PPPSRS Pantai Mutiara;

Halaman 11 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

### 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)



6. Bahwa dalam surat tanggapan dari TERGUGAT yang di tandatangani Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, nomor: e -0709/RR.00.01 tertanggal 16 November 2022, yang pada intinya dalam surat tersebut menyatakan pertemuan tanggal 26 Oktober 2022, bertempat di Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, perwakilan warga pantai Mutiara mengakui telah melakukan verifikasi data Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara yang mewakili ½ (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan yang mendukung dilaksanakannya Rapat Umum Anggota Luar Biasa”.

7. Bahwa pada tanggal 12 November 2022 ALEX GERALDO, MELANIE SIDHARTA DAN LINSAH RIAN TO telah mengadakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara namun ditunda dan dilanjutkan pada tanggal 19 November 2022 karena tidak memenuhi kuorum;

Bahwa pada tanggal 19 November 2022 dilanjutkan Kembali Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara dengan hasil memberhentikan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara periode 2020 s/d 2023 dan terpilih Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara yaitu:

Ketua	: Suryadi Sridjadja
Sekretaris	: Tony Lukito
Bendahara	: Fenny Budiwardana
Bidang Pengelolaan	: Lam Endang Wijaya
Bidang Penghunian	: Haryanto Suwanto

8. Bahwa hasil Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara tersebut

Halaman 12 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah di aktakan dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Nomor 15 tanggal 21 November 2022, yang dibuat di hadapan Effie Limawal S.H., M.H., S.pN, selaku Notaris Jakarta;

9. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2022 telah terbit Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022, tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara; yangmana dalam Pertimbangannya Tergugat pada Objek Sengketa poin a. bahwa Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara periode 2020 – 2023 telah diberhentikan berdasarkan akta Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Nomor 15 tanggal 21 November 2022 yang dibuat dihadapan Effie Limawai, S.H., M.H., S. pN., Notaris Jakarta.

10. Bahwa antara surat tanggal 04 November 2022 Penggugat menerima surat Undangan dari Panitia Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuas Rumah Susun Pantai Mutiara Nomor :12/RULB/XI/2022 tanggal 04 November 2022, yang mana menyatakan telah mendapat persetujuan serta verifikasi Disperum DKI Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2022 dengan surat tanggapan dari TERGUGAT yang di tandatangani Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, nomor: e -0709/RR.00.01 tertanggal 16 November 2022, yang pada intinya dalam surat tersebut menyatakan pertemuan tanggal 26 Oktober 2022, bertempat di Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, perwakilan warga pantai Mutiara mengakui telah melakukan verifikasi data Anggota Perhimpunan

Halaman 13 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

### 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)



*Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara yang mewakili ½ (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan yang mendukung dilaksanakannya Rapat Umum Anggota Luar Biasa". sangatlah bertentangan dan terkesan saling melempar bola siapa yang melakukan verifikasi.*

Bahwa Tergugat tidaklah berwenang untuk melakukan verifikasi atas ½ (setengah) dari seluruh Anggota Perhimpunan.

11. Bahwa berdasarkan Anggaran Rumah Tangga Apartemen Pantai Mutiara tentang Rapat Umum Luar Biasa:

**Rapat Umum Luar Biasa**

**Pasal 15**

(1) Rapat Umum Luar Biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari Anggota yang sekurang-kurangnya mewakili ½ setengah dari seluruh anggota Perhimpunan, dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok pembahasan (materi yang dibahas).

12. Bahwa kami menerima surat nomor: 01/RULB/IX/2022, tanggal 02 September 2022, perihal: pelaksanaan Rapat Umum Luar Biasa PPSRS Pantai Mutiara, yangmana dalam lampiran hanya nama dan tanda tangan sehingga dibutuhkannya verifikasi perihal keanggotaan Perhimpunan dari para pemohon untuk diadakannya Rapat Umum Luar Biasa. Bahwa dalam pasal 15 ayat 1 tersebut dinyatakan dengan jelas sekurang-kurangnya mewakili ½ setengah dari seluruh anggota Perhimpunan.

Bahwa sebagaimana dalam Anggaran Rumah Tangga

**pasal 2**

ayat 1. Keanggotaan PPSRS (nama rumah susun) terdiri dari:

- a. Anggota pemilik adalah pemilik yang telah terdaftar dalam buku anggota; dan





b. Anggota penghuni adalah penghuni yang telah terdaftar dalam buku daftar anggota”.

Ayat 4. keanggotaan PPSRS mulai berlaku sejak perseorangan atau badan hukum didaftarkan sebagai anggota di dalam buku daftar anggota”.

#### Buku Daftar Anggota

##### Pasal 4

1. Buku daftar anggota disimpan dan dikelola oleh pengurus.
2. Buku daftar anggota ini berfungsi sebagai:
  - a. Sumber data yang sah sebagai acuan dalam menentukan nama-nama anggota PPSRS yang diundang dalam rapat umum;

Bahwa berdasarkan pada ketentuan dalam Anggaran Rumah tangga tersebut diatas maka pengurus yang berwenang untuk melakukan verifikasi atas data para pemohon yang meminta untuk diadakannya RUALB terkait keanggotaan perhimpunan para pemohon berdasarkan buku daftar anggota. Dan bagi anggota yang belum terdaftar bisa melakukan pendaftaran dengan syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam Anggaran Rumah Tangga;

13. Bahwa dalam surat jawaban dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang menyatakan “ dalam pertemuan tanggal 26 Oktober 2022, bertempat di Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, perwakilan warga pantai Mutiara mengakui telah melakukan verifikasi data Anggota PPSRS Apartemen Pantai Mutiara yang mewakili  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan yang mendukung dilaksanakannya Rapat Umum Anggota Luar Biasa”. Bahwa verifikasi data Anggota tidak sah karena tidak didasari pada Buku Daftar Anggota sebagai sumber data yang sah sebagai acuan.



14. Bahwa dalam surat Undangan Panitia RUALB PPPSRS Pantai Mutiara Nomor :12/RULB/XI/2022 tanggal 04 November 2022, yang mana dinyatakan telah mendapat persetujuan serta verifikasi Disperum DKI Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2022, Maka hal itu adalah Tindakan yang melampaui kewenangan, apa dasar dari Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara melakukan Verifikasi? Dan sangatlah bertolak belakang yangmana dalam surat Undangan Panitia RUALB PPPSRS pantai Mutiara yang menyatakan mendapat Persetujuan serta verifikasi Disperum DKI Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2022, akan tetapi dalam surat Tanggapan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta menyatakan “ dalam pertemuan tanggal 26 Oktober 2022, bertempat di Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, perwakilan warga pantai Mutiara mengakui telah melakukan verifikasi data Anggota PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara yang mewakili ½ (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan yang mendukung dilaksanakannya Rapat Umum Anggota Luar Biasa”. Menjadi pertanyaan besar siapa yang melakukan verifikasi atas setengah dari Seluruh anggota Perhimpunan yang mendukung Rapat Umum Anggota Luar Biasa dan atas dasar apa dilakukannya verifikasi tersebut? maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa pembentukan Caretaker tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun maupun anggaran dasar/anggaran rumah tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun pantai Mutiara;

16. Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No 133 tahun 2019 tentang perubahan pertama peraturan gubernur no 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun;

Halaman 16 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



Pasal 102

Ayat 1 Teguran diberikan dalam hal : poin b. Pengurus PPPSRS dan/atau Pengawas PPPSRS melanggar atau melakukan Tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat 2 : Dalam hal terjadi pelanggaran kewajiban ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Suku Dinas bersama Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun memanggil pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS, pengawas PPPSRS dan/atau badan hukum pengelola untuk diminta keterangan.

Ayat 3 : Dalam hal pelaku pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS, pengawas PPPSRS dan/ atau badan hukum pengelola terbukti melakukan pelanggaran, maka Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun memberikan rekomendasi untuk diterbitkan surat teguran oleh Walikota yang proses administrasi penerbitan surat teguran dilakukan oleh Suku Dinas.

Ayat 4 : Jika dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak surat teguran diterima dan tidak dilaksanakan oleh pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS, pengawas PPPSRS dan/ atau badan hukum pengelola maka Walikota menerbitkan surat peringatan pertama untuk dilaksanakan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.

Ayat 5 : Jika surat peringatan pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dilaksanakan oleh pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS, pengawas PPPSRS dan/ atau badan hukum pengelola maka Walikota menerbitkan surat peringatan kedua untuk dilaksanakan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.

Ayat 6 : Jika surat peringatan kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dilaksanakan oleh pelaku pembangunan, pengurus PPPSRS, pengawas PPPSRS dan/ atau badan hukum pengelola



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Walikota membuat laporan kepada Dinas untuk diberikan sanksi administratif berupa :

- a. pencabutan Keputusan Gubernur mengenai pengesahan akta pendirian/ pembentukan perhimpunan;
- b. pencabutan Keputusan Kepala Dinas mengenai pencatatan dan pengesahan akta pendirian PPPSRS;
- c. pencabutan Keputusan Kepala Dinas mengenai susunan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS;
- d. pencabutan izin usaha dari Pelaku Pembangunan dan/ atau izin usaha/ izin operasional Pengelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- f. pembatasan kegiatan pembangunan dan/ atau kegiatan usaha; dan/ atau
- g. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan no 70 tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Gubernur no 132 tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun.

## Pasal 102 A

Ayat 1 : Dalam rangka penyelesaian permasalahan pengelolaan Rumah Susun, Walikota membentuk Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun di masing-masing wilayah Kota Administrasi.

Ayat 2 : Tim Penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan langkah-langkah penyelesaian sebagai berikut:

- a. mengidentifikasi permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;
- b. menampung dan memfasilitasi pengaduan masyarakat tentang permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;

Halaman 18 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



- c. melakukan mediasi antar pihak untuk menyelesaikan permasalahan Rumah Susun;
- d. melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan Rumah Susun kepada Gubemur;

Ayat 3 : Mediasi oleh Tim penyelesaian berdasarkan musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.

Ayat 4 : Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) para pihak yang dimediasi tidak tercapai kesepakatan maka mediasi dinyatakan ditutup dengan berita acara dan untuk selanjutnya para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui jalur hukum atau jalur lain diluar pengadilan.

Ayat 5 : Susunan organisasi dan teknis pelaksanaan tugas Tim Penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Berdasarkan Pergub no 70 tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Gubernur no 132 tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun Pasal 102 B

Ayat 1 : Dalam hal terjadi pencabutan atas Keputusan Gubernur atau Keputusan Kepala Dinas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (6) huruf a, huruf b dan huruf c, peraturan Gubernur ini maka Tim Penyelesaian Permasalahan pengelolaan Rumah Susun tingkat kota administrasi memfasilitasi pembentukan Kelompok Kerja (Pokja).

17. Bahwa berdasarkan Peraturan Guberbur DKI Jakarta No 133 tahun 2019 tentang perubahan pertama peraturan gubernur no 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun pada Pasal 102 ayat 3, ayat 4, ayat 5 dan ayat 6 huruf c, Penggugat tidak pernah menerima adanya surat teguran, Peringatan 1 dan 2, serta tidak menerima surat pencabutan Keputusan Kepala Dinas mengenai susunan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS;



Bahwa Berdasarkan Peraturan Gubernur no 70 tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Gubernur no 132 tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun Pasal 102 B yangmana merubah pasal 102 B pada Peraturan Guberbur DKI Jakarta No 133 tahun 2019 yang pada intinya menggantikan melaksanakan Rapat Umum Anggota Luar biasa (RUALB) dengan difasilitasi oleh tim penyelesaian Rumah Susun dengan tim Penyelesaian Permasalahan Pengelolaan rumah Rumah Susun tingkat kota administrasi memfasilitasi pembentukan Kelompok Kerja (Pokja).

18. Bahwa berdasarkan hal tersebut yang mana terbitnya Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022, yangmana dalam Pertimbangannya Tergugat pada Objek Sengketa poin a. bahwa Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara periode 2020 – 2023 telah diberhentikan berdasarkan akta Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Nomor 15 tanggal 21 November 2022 yang dibuat dihadapan Effie Limawai, S.H., M.H., S. pN., Notaris Jakarta. bahwa hal tersebut sangatlah bertentangan dengan Peraturan Guberbur DKI Jakarta No 133 tahun 2019 tentang perubahan pertama peraturan gubernur no 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun pada Pasal 102 ayat 3, ayat 4, ayat 5 dan ayat 6 huruf c. Penggugat tidak pernah menerima adanya surat teguran, Peringatan 1 dan 2, serta tidak menerima surat pencabutan Keputusan Kepala Dinas mengenai susunan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS dan Peraturan Gubernur no 70 tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas

Halaman 20 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.





Peraturan Gubernur no 132 tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun Pasal 102 B yangmana merubah pasal 102 B pada Peraturan Guberbur DKI Jakarta No 133 tahun 2019 yang pada intinya menggantikan melaksanakan Rapat Umum Anggota Luar biasa (RUALB) dengan difasilitasi oleh tim penyelesaian Rumah Susun dengan tim Penyelesaian Permasalahan Pengelolaan rumah Rumah Susun tingkat kota administrasi memfasilitasi pembentukan Kelompok Kerja (Pokja). serta pelaksanaan RUALB yang di adakan oleh pemilik dan penghuni Apartemen Pantai Mutiara yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Anggran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga maka dapat dikatakan sangat bertentangan;

VI. Bahwa disamping itu perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa juga bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu :

a. Azas Kecermatan

Bahwa terlihat jelas kurangnya kecermatan Tergugat dalam meneliti syarat-syarat yang diperlukan/diharuskan untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) mengenai Objek Sengketa. In casu, apabila Tergugat meneliti dengan cermat/benar maka Tergugat seharusnya tidak menerbitkan KTUN terhadap Objek Sengketa adalah bertentangan dengan Asas Kecermatan terkait syarat-syarat dan tahapan diadakannya Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara dan Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara;

b. Asas Kepastian Hukum

Adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah. Bahwa dikaitkan dengan azas tersebut maka tindakan Tergugat sangat bertentangan dengan azas kepastian hukum, karena seharusnya

Halaman 21 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Objek Sengketa karena pelaksanaan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara sangatlah bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum;

## c. Azas Profesionalitas

Bahwa dengan terbitnya KTUN berupa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, maka telah terbukti adanya ketidakmampuan/ketidakprofesionalan Tergugat dalam mengemban tugas dan tanggungjawabnya sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme. Karenanya Penetapan sebagaimana tertuang dalam Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa adalah bertentangan dengan Azas Profesionalitas;

## d. Azas Akuntabilitas

Bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. In casu, Tergugat tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik, sehingga menetapkan Pelaksana Tugas (Caretaker) Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yaitu :

Ketua	:Suryadi Sridjadja
Sekretaris	: Tony Lukito
Bendahara	: Fenny Budiwardana
Bidang Pengelolaan	: Lam Endang Wijaya
Bidang Penghunian	: Haryanto Suwanto

sebagaimana tertuang dalam Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa adalah tidak melalui mekanisme yang di

Halaman 22 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amanatkan dalam Peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara sehingga bertentangan dengan Azas Akuntabilitas sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa terdapat cacat yuridis yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), baik dari segi prosedur formal maupun dari segi substansi materiil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Maka Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat a quo patut dinyatakan batal atau tidak sah dan sebagai konsekwensi hukumnya maka Tergugat wajib untuk mencabutnya;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Gugatan dari Penggugat adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan seluruhnya.

## VI. DALAM PENUNDAAN PELAKSANAAN

Bahwa mengingat adanya kepentingan Penggugat yang mendesak yaitu apabila Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022 yang di sengkatakan perkara a quo masih dalam taraf akan diperiksa, maka

Halaman 23 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

### 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)



hal tersebut akan sangat merugikan kepentingan PENGGUGAT dan seluruh Warga Apartemen Pantai Mutiara, karenanya PENGGUGAT mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan mengeluarkan /menerbitkan penetapan Penundaan pelaksanaan atas Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022, yang diterbitkan oleh Tergugat sampai adanya putusan pengadilan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 67 ayat (2), (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas maka dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Hakim / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya untuk menerima dan memeriksa Gugatan dari Penggugat dan selanjutnya menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PENUNDAAN PELAKSANAAN**

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek sengketa Tata Usaha Negara berupa :

Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022;

Halaman 24 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mewajibkan Tergugat untuk menunda Pelaksanaan objek sengketa Tata Usaha Negara yang di keluarkan oleh Tergugat berupa Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022, sampai putusan berkekuatan hukum tetap

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa:  
Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat, berupa: Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa, Tergugat mengajukan jawaban secara elektronik pada tanggal 21 Februari 2023, yang mengemukakan pada pokoknya:

### A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat dengan tegas-tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh

Halaman 25 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan dapat dibuktikan secara Hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

I. Eksepsi Kewenangan Absolut (Exceptio Declinator)

1. Bahwa Objek Sengketa adalah surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor : 892 Tahun 2022 tertanggal 1 Desember 2022 Tentang Pelaksana Tugas Pengurus Pengurus (CARETAKER) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022;

2. Bahwa setelah Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 1 Desember 2022, kemudian pada 7 Desember 2022 Penggugat mengajukan Keberatan Adminitrasi atas terbinya Objek Sengketa TETAPI pada tanggal 9 Desember 2022 antara Penggugat dan Ketua Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) membuat Surat Pernyataan bersama yang ditandatangani bersama tertuang didalam 3 point pernyataan sebagai berikut :

1. Pada hari Senin tanggal 12 Desember 2022, pukul. 10.00 Wib. akan dilaksanakan serah terima kepengurusan PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara RW.016, Kel. Pluit, Kec. Panjaringan Jakarta Utara;
2. Pengurus PPPSRS baru akan melaksanakan tugas-tugas kepengurusan Apartemen Pantai Mutiara mulai pada hari Jum'at tanggal 9 Desember 2022;
3. Pengurus PPPSRS baru tidak serta merta memutus pengelola Apartemen Pantai Mutiara yang dikelola oleh PT. SMR sesuai dengan perjanjian antara PPPSRS dengan PT. Sumber Mutiara Raya (PT. SMR)

Bahwa terhadap Surat Pernyataan Bersama tersebut TIDAK DAPAT DIBUAT KEMBALI PERNYATAAN SECARA SEPIHAK OLEH PENGGUGAT yang secara sepihak mencabut pernyataan bersama melalui surat pernyataan tertanggal 19 Desember 2022 dan surat pemberitahuan pencabutan Surat Pernyataan kepada Tergugat tertanggal 21 Desember 2022.

Halaman 26 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

**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)





3. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan Aquo perihal : Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara walaupun sesuai uraian diatas sengketa yang sebenarnya adalah perselisihan antara Penggugat dengan Pengurus Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) sebagai pengurus sementara untuk memfasiliasi pemilihan pengurus dan pengawas PPPSRS definitif sesuai ketentuan dalam waktu sesegera mungkin. Sengketa antara Penggugat dan Pengurus Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) bukan sengketa Tata Usaha Negara melainkan sengketa kepentingan yang seharusnya perkara Aquo dapat diperiksa dan diadili oleh Pengadilan umum karena merupakan perkara keperdataan;

4. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan gugatan Perdata pada pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor perkara : 865/Pdt.G/2022/PN. Jkt. Utr tertanggal 20 Desember 2022 dimana Tergugat dalam perkara Aquo juga menjadi Tergugat VIII dalam perkara dimaksud.

BERDASARKAN URAIAN-URAIAN DIMAKSUD SANGAT TEPAT DAN BENAR JIKA PERKARA AQUO MENJADI KOVENTENSI ABSOLUT PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA SEHINGGA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO KARENA BUKAN MERUPAKAN PERKARA SENGKETA TATA USAHA NEGARA.

II. Eksepsi Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berkuasa/Berwenang Memeriksa Gugatan Yang Diajukan Penggugat (onbevoegdheid van den rechter)

5. Bahwa Objek Sengketa adalah surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor : 892 Tahun 2022 tertanggal 1 Desember 2022 Tentang Pelaksana Tugas Pengurus Pengurus (CARETAKER) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022.

Halaman 27 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



6. Bahwa Penggugat pada tanggal 7 Desember 2022 melakukan upaya administratif/keberatan kepada Tergugat, tetapi Penggugat tidak mengajukan Upaya banding Administratif, sehingga Penggugat belum menggunakan seluruh upaya Administratif;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan :

Pasal 75 ayat (1) menyatakan : *"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau tindakan"*

Pasal 75 ayat (2) menyatakan : *"Upaya Adminitratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :*

- a. *keberatan; dan*
- b. *banding"*

8. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal 48 ayat (2) menyatakan : *"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan"*

Bahwa karena Penggugat belum mengajukan Upaya Banding Administratif sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud, sehingga Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara yang dimohonkan oleh Penggugat.

### III. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Yang dirugikan

9. Bahwa dalam gugatan A quo (vide : angka 1 halaman 4) Kepentingan/Kerugian Penggugat adalah Penggugat selaku ketua PPPSRS berdasarkan Keputusan No. 288 Tahun 2022, padahal Penggugat sudah tidak memenuhi syarat sebagai pengurus PPPSRS

Halaman 28 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Pantai Mutiara karena sesuai surat gugatan A quo Penggugat sudah tidak memiliki KTP dan atau sudah tidak lagi bertempat tinggal di Apartemen Pantai Mutiara MELAINKAN bertempat tinggal di : Jl. Sanggrahan No. 59 RT.001/RW.003, Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat.

10. Bahwa Penggugat sudah tidak dapat memenuhi syarat menjadi pengurus PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara sebagaimana ketentuan PERGUB NO. 70 Tahun 2021 perubahan Kedua PERGUB NO. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pasal 45 ayat (1) menyatakan : *"Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :*

*huruf (c) : mempunyai Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya dirumah susun;*

*huruf (g) : bertempat tinggal dan/atau menjalankan usaha diRumah Susun yang dibuktikan dengan surat keterangan domisili dari RT/RW dan diketahui oleh Lurah di lokasi Rusun"*

Bahwa berdasarkan ketentuan dimaksud Penggugat sudah tidak memenuhi syarat-syarat sebagai pengurus PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara, TETAPI yang menjadi alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dalam kedudukan Penggugat sebagai Ketua PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara.

Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (1) menyatakan : "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal

Halaman 29 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



*atau sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”*

BAHWA BERDASARKAN URAIAN DIATAS PENGGUGAT YANG MENYATAKAN SELAKU KETUA PPPSRS APARTEMEN PANTAI MUTIARA TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN YANG DIRUGIKAN KARENA SUDAH TIDAK MEMILIKI KTP DAN SUDAH TIDAK BERTEMPAT TINGGAL DI APARTEMEN PANTAI MUTIARA.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat dengan tegas-tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dapat dibuktikan secara Hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

11. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 3, 4, 5, 6 halaman 9 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Bahwa tidak pernah dilakukan verifikasi terhadap Panitia Rapat Umum Luar Biasa, apakah panitia RUALB sebagai Pemilik Unit atau penghuni Apartemen Pantai Mutiara dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta atau dari Pengurus PPPSRS yang Sah ? kami tidak menerima bukti lampiran terhadap legalitas tersebut”*

**DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :**

Bahwa Perlu Tergugat Tegaskan PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara seluruh pengurus dan pengawasnya telah mengudurkan diri, hanya tersisa satu pengurus yaitu Penggugat selaku Ketua TETAPI Penggugat juga tidak memenuhi syarat sebagai pemgurus karena sudah tidak beralamat di Apartemen Pantai Mutiara (*vide : alamat Penggugat dalam perkara A quo*) Berdasarkan ketentuan PERGUB NO. 70 Tahun 2021 perubahan Kedua PERGUB NO. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Halaman 30 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



Pasal 45 ayat (1) menyatakan : *"Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :*

*huruf (c) : mempunyai Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya dirumah susun;*

*huruf (g) : bertempat tinggal dan/atau menjalankan usaha diRumah Susun yang dibuktikan dengan surat keterangan domisili dari RT/RW dan diketahui oleh Lurah di lokasi Rusun"*

Bahwa sesuai dengan uraian diatas telah terdapat kekosongan seluruh susunan pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara sedangkan berdasarkan ketentuan PERGUB NO. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik

Pasal 17 ayat (1) menyatakan : *"Pemilik Sarusun Wajib membentuk PPPSRS"*

Bahwa Dengan Fakta Demikian Pemilik Dan Penghuni Apartemen Pantai Mutiara Dapat Melakukan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Untuk Membentuk Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Tanpa Persetujuan Dari Penggugat Karena Penggugat Juga Tidak Memenuhi Persyaratan Sebagai Pengurus PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara.

12. Bahwa dalam surat Gugatan Penggugat sesuai E court Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta TIDAK TERDAPAT halaman : 10

13. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 10, 12, 13 dan 14 halaman 12 dan 13 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"dalam pertemuan tanggal 26 Oktober 2022, bertempat di suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, perwakilan warga pantai Mutiara mengakui telah melakukan verifikasi data Anggota PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara yang mewakili 1/2 (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan yang mendukung dilaksanakannya Rapat Umum Anggota Luar Biasa. Bahwa verifikasi data Anggota tidak Sah*



*karena tidak didasari pada Buku Daftar Anggota sebagai sumber data yang Sah sebagai Acuan”*

**DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :**

Bahwa perlu Tergugat tegaskan terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan : *Bahwa verifikasi data Anggota tidak Sah karena tidak didasari pada Buku Daftar Anggota sebagai sumber data yang Sah sebagai Acuan.* perlu Tergugat tegaskan tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai ketentuan sah nya verifikasi harus didasari pada Buku daftar Anggota sebagai sumber data yang Sah.

Bahwa faktanya antara Penggugat dengan Ketua Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) telah membuat dan menandatangani surat pernyataan bersama pada tanggal 9 Desember 2022 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. *Pada hari Senin tanggal 12 Desember 2022, pukul. 10.00 Wib. akan dilaksanakan serah terima kepengurusan PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara RW.016, Kel. Pluit, Kec. Panjaringan Jakarta Utara;*
2. *Pengurus PPPSRS baru akan melaksanakan tugas-tugas kepengurusan Apartemen Pantai Mutiara mulai pada hari Jum'at tanggal 9 Desember 2022;*
3. *Pengurus PPPSRS baru tidak serta merta memutus pengelola Apartemen Pantai Mutiara yang dikelola oleh PT. SMR sesuai dengan perjanjian antara PPPSRS dengan PT. Sumber Mutiara Raya (PT. SMR)*

Bahwa surat pernyataan bersama yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Ketua Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Apartemen Pantai Mutiara pada tanggal 9 Desember 2022 tersebut, pada tanggal 19 Desember 2022 Penggugat membuat pernyataan sepihak dengan mencabut surat pernyataan bersama tanggal 9 Desember 2022.





BAHWA BERDASARKAN URAIAN DIMAKSUD DENGAN DIBUATNYA SURAT PERNYATAAN BERSAMA ANTARA PENGGUGAT DENGAN KETUA PELAKSANA TUGAS PENGURUS (CARETAKER) PENGGUGAT TELAH MENERIMA DAN MENAKUI OBJEK SENGKETA DENGAN MENYERAHAN PENGELOLAAN APARTEMEN PANTAI MUTIARA KEPADA PELAKSANA TUGAS (CARETAKER).

14. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 15 halaman 14 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"Bahwa Pembentukan Caretaker tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang Pembinaan Pengelolaan Pemilik Rumah Susun maupun Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun Pantai Mutiara"*

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan berdasarkan ketentuan Undang-undang nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun kewenangan Tergugat adalah sebagai berikut :

Pasal 5 ayat (1) menyatakan : *" Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah"*

Pasal 5 ayat (2) menyatakan : *" pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh :*

- a. Menteri pada tingkat nasional;
- b. Gubernur pada tingkat provinsi; dan
- c. Bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota

Pasal 6 ayat (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) meliputi :

- a. Perencanaan;
- b. Pengaturan;
- c. Pengendalian; dan



d. Pengawasan.

Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Administrasi Pemerintahan

Pasal 22 ayat (1) menyatakan : *"Diskresi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan yang berwenang"*

Pasal 22 ayat (2) menyatakan : *"Setiap penggunaan Diskresi Pejabat Pemerintahan bertujuan untuk:*

- a. melancarkan penyelenggaraan pemerintahan;*
- b. mengisi kekosongan hukum;*
- c. memberikan kepastian hukum; dan*
- d. mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.*

Pasal 23 menyatakan : *"Diskresi Pejabat Pemerintahan meliputi:*

- a. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan yang memberikan suatu pilihan Keputusan dan/atau Tindakan;*
- b. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak mengatur;*
- c. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas; dan*
- d. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena adanya stagnasi pemerintahan guna kepentingan yang lebih luas.*

Bahwa seluruh Pengurus dan Pengawas PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara telah mengundurkan diri dan Ketua Pengurus tidak memenuhi persyaratan sebagai pengurus karena tidak beralamat tinggal di Apartemen Pantai Mutiara. dalam hal terdapat kekosongan struktur pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara dalam keadaan yang demikian tidak ada ketentuan peraturan perundang-



undangan dibidang Rumah Susun yang mengatur terhadap pengelolaan Apartemen dan pembentukan struktur pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara yang baru.

DENGAN FAKTA DIMAKSUD karena terdapat kekosongan Hukum Tergugat menggunakan Diskresi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud untuk MENGELUARKAN SURAT KEPUTUSAN TENTANG : PELAKSANA TUGAS PENGURUS (CARETAKER) PPPSRS APARTEMEN PANTAI MUTIARA KOTA ADMINITRASI JAKARTA UTARA.

15. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 18 halaman 17 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Pertimbangan Tergugat pada Objek Sengketa point a. bahwa Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara periode 2020-2023 telah diberhentikan berdasarkan Akta Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara No. 15 tanggal 21 November 2022 yang dibuat dihadapan Effie Limawai, SH., MH, S. pn Notaris di Jakarta. bahwa hal tersebut sangatlah bertentangan dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 133 Tahun 2019 tentang Perubahan pertama PERGUB NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik”*

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan berdasarkan ketentuan Peraturan Gubernur Nomor : 133 Tahun 2019 perubahan Peraturan Gubernur Nomor : 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Pasal 61 ayat (1) menyatakan : *“Perubahan kepengurusan PPPSRS dapat disebabkan karena :*

- a. *telah berakhirnya periode kepengurusan;*
- b. *pengurus dan/atau pengawas mengudurkan diri;*

Halaman 35 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



- c. *diberhentikan dalam RUA;*
- d. *meninggal dunia; dan*
- e. *tidak memenuhi syarat sebagai pengurus dan pengawas.*

Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) Pemilik dan Penghuni Apartemen Pantai Mutiara yang memberhentikan pengurus dan pengawas tidak melanggar ketentuan peraturan Perundang-undangan dibidang Rumah Susun karena seluruh pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara telah mengudurkan diri dan Penggugat juga tidak memenuhi syarat sebagai pengurus dan pengawas.

16. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka VI halaman 18, dan halaman 19 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :*"Objek sengketa bertentangan Dengan Asas-asas Umum Pemerintah Yang Baik yaitu : Asas Kecermatan, Asas Kepastian Hukum, Asas Profesional dan Asas Akuntabilitas"*.

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan Objek Sengketa tidak bertentangan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yaitu :

- a. Asas Kecermatan

Bahwa Tergugat telah menerima hasil Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) yang dilaksanakan oleh Pemilik dan Penghuni Apartemen Pantai Mutiara yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga Tergugat menerbitkan Objek Sengketa.

- b. Asas Kepastian Hukum

Bahwa tindakan Tergugat melakukan Diskresi sesuai ketentuan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Pasal 23 huruf (b) menyatakan :  
*"Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan*



*perundang-undangan tidak mengatur*” sehingga Objek Sengketa akan memberikan Kepastian Hukum kepada Pemilik dan Penghuni Apartemen Pantai Mutiara.

c. Asas Profesional

Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa menunjukan Tergugat telah bekerja secara Profesional sesuai dengan Tugas Pokok dan Fungsi (TUPOKSI) sebagaimana ketentuan peraturan perundang-Undangan.

d. Asas Akuntabilitas

Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sehingga penerbitan Objek Sengketa Dapat dipertanggung jawabkan.

BAHWA BERDASAKAN SELURUH URAIAN DIATAS PENERBITAN OBJEK SENGKETA OLEH SENGKETA TIDAK MELANGGAR ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB)

17. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka VI. halaman 20 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Dalam Penundaan Pelaksanaan ”*

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat Tegaskan Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pasal 67 ayat (1) menyatakan : *“Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat”*

Ketentuan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Negara

Halaman 37 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



Pasal 65 ayat (1) menyatakan : *"Keputusan yang sudah ditetapkan tidak dapat ditunda pelaksanaannya, kecuali jika berpotensi menimbulkan:*

- a. kerugian negara;*
- b. kerusakan lingkungan hidup; dan/atau*
- c. konflik social".*

Ketentuan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pasal 67 ayat (5) menyatakan : *"Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud ayat (2) :*

- a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan.*
- b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.*

**TIDAK TERDAPAT KEADAAN YANG MENDESAK UNTUK DILAKUKAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK GUGATAN**

- Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan bertindak untuk dirinya sendiri sehingga tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak.
- Bahwa Objek Sengketa adalah hasil dari Rapat Umum Anggota Luar Biasa (RUALB) yang dilaksanakan oleh Pemilik dan Penghuni Apartemen Pantai Mutiara
- Bahwa Objek Gugatan telah memberikan kepastian hukum dan Asas kemamfaatan kepada pemilik dan penghuni Apartemen Pantai Mutiara KARENA terdapat kekosongan pengurus PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara sehingga diperlukan Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) untuk tetap memberikan pelayanan-pelayanan kepada pemilik dan penghuni dan pengelolaan Apartemen Pantai Mutiara

Halaman 38 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.





sebelum terbentuknya pengurus dan Pengawas PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara yang Definitif.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dengan ini Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Jakarta u.p Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, Para Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara elektronik pada tanggal 14 Februari 2023, yang mengemukakan pada pokoknya:

**A. PENDAHULUAN**

1. B a h w a Para Tergugat II Intervensi mengetahui adanya gugatan *a quo* dari SIPP Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan berangkat dari informasi ini Para Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim untuk bisa masuk sebagai pihak intervensi melalui surat pada tanggal 16 Januari 2023 ;



2. B a h w a tanggal 7 Februari 2023, Majelis Hakim menerima dan mengabulkan permohonan a. quo melalui Penetapan Nomor: 477/G/2022/PTUN.JKT, dan 'mendudukan pemohon' sebagai Para Tergugat II Intervensi ;

3. B a h w a Para Tergugat II Intervensi maju sebagai pihak berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS –PM Nomor 15, tanggal 21 November 2022, yang dibuat dihadapan EFFIE LIMAWAL, S.H., M.H., S.pN, Notaris di Jakarta atas dasar hasil Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS-PM pada tanggal 19 November 2022 *juncto* Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta No.829 tanggal 1 Desember 2022

4. B a h w a Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS-PM pada tanggal 19 November 2022 menetapkan Para Tergugat II Intervensi sebagai pengurus caretaker, karena semua Pengurus dan Pengawas PPPSRS-APM priode 2020 - 2023 diberhentikan oleh anggota melalui RUALB PPPSRS-PM tersebut ;

5. B a h w a berdasarkan Akta Notaris EFFIE LIMAWAL, S.H., M.H., S.pN, pada tanggal 21 November 2022, No. 15 *juncto* permohonan Pengurus PPPSRS-PM yang ditetapkan melalui RUALB Para Penggugat II Intervensi mengajukan permohonan 'perubahan pengurus' kepada Tergugat, dan berdasarkan kewenanganya Tergugat mencatat dan mengesahkan perubahan kepengurusan tersebut dengan menerbitkan objek sengketa disertai mencantumkan susunan kepengurusan PPPSRS-PM caretaker sebagai berikut :

- Ketua : SURYADI SRIDJAJA
- Sekretaris : TONY LUKITO
- Bendahara : FENNY BUDIWARDANA
- Bidang Penghuni : HARYANTO SUWANTO
- Bidang Pengelola : LAM ENDANG WIJAYA

Halaman 40 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



6. Pertanyaannya kini,

- Apakah Keputusan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa merugikan kepentingan hukum Penggugat,
- Apakah Darwin Lisan memiliki *legal standing* sebagai Penggugat dalam perkara a. quo
- Apakah Objek Sengketa secara kumulatif memenuhi unsur Pasal 1 angka 9 UU PERADILAN TATA USAHA NEGARA No.5 TH 1986 [ UU PERATUN ]
- Apakah Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa dan mengadili sengketa a quo?;

B . DALAM EKSEPSI

I. DARWIN LISAN TIDAK MEMILIKI ‘ LEGAL STANDING ‘ SEBAGAI PENGGUGAT DALAM PERKARA A.QUO KARENA KEPUTUSAN TERGUGAT NO. 829 TAHUN 2022 SUDAH SESUAI KEWENANGANNYA MENCATAT DAN MENGESAHKAN ‘ PERUBAHAN PENGURUS ‘ PPPSRS-PM MELALUI RUALB SEHINGGA TIDAK MERUGIKAN PENGGUGAT ,

1. Penggugat dalam gugatan a.quo secara tegas mencantumkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 829 Tahun 2022 tanggal 1 Desember 2022 sebagai objek sengketa;
2. Dalam dalil gugatan angka romawi III, pada intinya Penggugat mengakui memiliki kepentingan dan/atau kerugian terkait terbitnya Objek Sengketa, dengan alasan Penggugat merupakan Ketua PPPSRS-APM periode 2020-2023 yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Tergugat No. 288 Tahun 2022 tanggal 25 Mei 2022 ;
3. B a h w a dalam bagian lain, Penggugat mengakui seluruh Pengurus dan Pengawas PPPSRS-PM diberhentikan melalui Keputusan Rapat Umum Anggota Luar

Halaman 41 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biasa PPPSRS-PM pada tanggal 19 November 2022 sebagaimana tertuang dalam Akta No. 15, tanggal 21 November 2022, yang dibuat dihadapan EFFIE LIMAWAL, S.H., M.H., S.pN, Notaris di Jakarta ;

4. B a h w a Objek Sengketa tersebut dikeluarkan Tergugat untuk pencatatan dan pengesahan 'Perubahan Pengurus' kepada Para Tergugat II Intervensi, karena hasil Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa [ RUALB ] sebagaimana terbaca dalam *konsideran* menyebutkan : bahwa Pengurus dan Pengawas PPPSRS-APM Periode 2020-2023 telah diberhentikan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS -PM Nomor : 15, tanggal 21 November 2022 yang dibuat dihadapan EFFIE LIMAWAL, S.H., M.H., S.pN, Notaris di Jakarta ;

5. B a h w a Tergugat selaku Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta dengan kewenangannya mencatat dan mengesahkan setiap perubahan pengurus perhimpunan, sedangkan Tergugat dalam jabatannya tidak memiliki 'kewenangan hukum' untuk menyikapi proses tentang sah atau tidak sahnya Rapat Umum Anggota Luar Biasa [ RUALB ] PPPSRS-PM tanggal 19 November 2022 harus diuji oleh pihak yang dirugikan melalui peradilan umum karena Keputusan RUALB PPPSRS-PM bukan Keputusan Tata Usaha Negara ;

6. Hasil Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa [ RUALB PPPSRS-PM ] Juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS-APM Nomor : 15, tanggal 21 November 2022 s e c a r a yuridis sah dan mengikat karena tidak ada satupun putusan Pengadilan Umum yang menyatakan kedua prodak hukum ini batal atau tidak sah ;

Halaman 42 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

### 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)



7. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peraturan  
Pasal 53 ayat [ 1 ], menyebutkan : ‘ *Orang atau badan  
hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh  
suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan  
gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang  
berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang  
disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan  
atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi* ‘

8. B a h w a berpijak dari fakta hukum di atas, kemudian  
dihubungkan dengan ketentuan Pasal 53 Ayat [1] Undang-  
Undang Nomor 9 Tahun 2004 tidak ada unsur kerugian di  
alami Penggugat terkait Keputusan Tergugat dalam  
pencatatan dan pengesahan ‘perubahan pengurus’  
PPPSRS-PM kepada Para Tergugat II Intervensi , karena  
Pengurus dan Pengawas PPPSRS-PM priode 2020-2023  
diberhentikan melalui Rapat Umum Anggota Luar Biasa  
sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 15 sehingga  
Darwin Lisan selaku Penggugat tidak mempunyai *legal  
standing* untuk mengajukan gugatan a.quo ;

II. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA DEMI  
HUKUM TIDAK BERWENANG ‘LAGI’ MEMERIKSA DAN  
MENGADILI GUGATAN PENGGUGAT KARENA TIDAK  
MEMENUHI SYARAT ADMINISTRASI YANG DITETAPKAN OLEH  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, DAN PENGGUGAT  
MENERIMA KARENA TIDAK ADANYA BANDING ADMINISTRASI

;

1. B a h w a menurut ketentuan Pasal 48 ayat [ 2 ]  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara menyebutkan: “*Pengadilan baru  
berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan  
sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam*

Halaman 43 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



ayat [ 1 ] jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

2. B a h w a seluruh upaya administratif dimaksud tidak terlepas dari ketentuan UNDANG - UNDANGAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN [ UUAP ] No. 30 TAHUN 2014, Pasal 75 ayat [ 2 ] menyebutkan ; Upaya Administrasi sebagaimana dimaksud pada Ayat [ 1 ] terdiri atas Keberatan dan Banding ;

3. Penggugat mengakui dalam posita angka Romawi IV poin 2 s/d 4 bahwa objek sengketa [ Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Daerah Khusus Ibukota Jakarta ] No. 829 TAHUN 2022 tanggal 1 Desember 2022 diterima Penggugat tanggal 6 Desember 2022. Kemudian tanggal 7 Desember 2022 Penggugat mengajukan Keberatan kepada Tergugat ;

4. B a h w a Tergugat melalui surat Nomor : e-0799/RR.00.01, tanggal 19 Desember 2022 menyatakan menolak keberatan Penggugat. Untuk memenuhi ketentuan UU No.5 TH 1986 Pasal 48 Ayat [ 2 ] secara yuridis Penggugat wajib mengajukan Banding kepada Atasan Pejabat sebagai bukti Penggugat tidak menerima 'penolakan' Tergugat tersebut ;

5. B a h w a berdasarkan ketentuan Pasal 78 Ayat [ 1 ] UUAP tenggang waktu mengajukan Banding Administrasi 10 [sepuluh] hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima ;

6. Selanjutnya, sebagai fakta pada tanggal 30 Desember 2022 Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terdaftar dengan No. 477/G/2022/PTUN.JKT dengan objek gugatan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan

Halaman 44 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permukiman Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 829 tanggal 1 Desember 2022 ;

7. Bahwa merujuk ke gugatan Penggugat pada angka Romawi IV poin 2 s/d 4, Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 7 Desember 2022 sebagai wujud *perlawanan* Penggugat terhadap terbitnya objek sengketa. Menanggapi keberatan tersebut, Penggugat mengakui Tergugat melalui surat Nomor: e-0799/RR.00.01, tanggal 19 Desember 2022 menyebutkan menolak keberatan Penggugat ;

8. B a h w a berkaitan keputusan Tergugat menolak keberatan Penggugat, demi hukum d a l a m jangka waktu 10 hari kerja, [ Vide Pasal 78 Ayat 1, dan 2 UU AP ] Penggugat wajib mengajukan Banding Adminitrasi kepada atasan Tergugat sebagai wujud perlawanan Penggugat terhadap keputusan Tergugat yang menolak keberatan Penggugat. Akan tetapi fakta di persidangan membuktikan Penggugat tidak menggunakan upaya Banding Administrasi, sehingga apabila fakta a. quo dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan di atas, maka terbukti menurut hukum :

- Penggugat menerima Keputusan Tergugat No.829 Tahun 2022 tanggal 1 Desember 2022 karena Penggugat tidak mengajukan Banding Administrasi ;
- Penggugat terbukti tidak melakukan *seluruh upaya administratif* untuk memenuhi ketentuan Pasal 48 Ayat 2 UU No. 5 Th 1986, sehingga gugatan Penggugat *premature*;

Oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta 'demi hukum' tidak berwenang lagi memeriksa dan mengadili sengketa a quo ;

Halaman 45 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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)



III. OBJEK SENGKETA TIDAK TERMASUK KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA KARENA MELEBUR DALAM PERBUATAN PERDATA

1. Ketentuan Pasal 2 huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: *Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini* : Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata ;
2. Bahwa ketentuan tersebut mengatur pembatasan terhadap pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang termasuk dalam ruang lingkup kompetensi mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Pembatasan ini diadakan oleh karena ada beberapa jenis keputusan yang karena sifat atau maksudnya memang tidak dapat digolongkan dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa hal demikian merupakan teori melebur yang dapat diartikan sebagai perbuatan perdata yang kemudian diikuti dengan ditetapkannya Objek Sengketa. Sehingga dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara melebur ke dalam perbuatan perdata ;
4. Sejalan dengan uraian di atas, Indroharto dalam bukunya *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Pustaka Harapan, Jakarta: 2004, halaman 117 menyatakan KTUN yang termasuk tindakan hukum menurut hukum perdata antara lain :
  - 1) Keputusan yang jangkauannya akan melahirkan atau justru menolak terjadinya suatu perbuatan hukum perdata.

Halaman 46 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



2) K e p u t u s a n yang akan melebur dalam perbuatan hukum perdata.

3) KTUN yang menyebabkan dipenuhi tidaknya suatu syarat

untuk dapat bekerjanya secara sah suatu tindakan menurut hukum perdata.

4) KTUN yang merupakan pelaksanaan dari suatu tindakan

hukum perdata.

5. B a h w a Objek Sengketa terbit dilatarbelakangi adanya Akta Notaris EFFIE LIMAWAL, S.H.,M.H.,S.pN No.15 tanggal 21 November 2022 tentang Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara. Akta tersebut dibuat berdasarkan Berita Acara Rapat PPPSRS Pantai Mutiara tanggal 19 November 2022 sehingga Objek Sengketa tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, karena penerbitan keputusan Objek Sengketa merupakan pelaksanaan dari suatu tindakan hukum perdata ;

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas membuktikan objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat sebagai tindak lanjut dari perbuatan hukum perdata, sehingga menurut hukum, objek sengketa merupakan KTUN yang dikecualikan vide Pasal 2 huruf a UU PERATUN, oleh karenanya cukup beralasan menurut hukum Majelis Hakim menerima eksepsi Tergugat II Intervensi dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**IV. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI SENGKETA A QUO KARENA KEPUTUSAN TERGUGAT No. 829 TH 2022 TIDAK MEMENUHI UNSUR SEBAGAI OBJEK SENGKETA**

Halaman 47 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Keputusan Tergugat No. 829 tanggal 1 Desember 2022 dijadikan sebagai Objek Sengketa oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan alasan keputusan Tergugat tersebut merugikan kepentingan hukum Penggugat ;
2. Memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun 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 konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*";
3. Bersandarkan dengan ketentuan di atas, undang-undang memberikan suatu rumusan secara limitatif bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan unsur kumulatif sebagai berikut:
  - a. *suatu penetapan tertulis;*
  - b. *dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;*
  - c. *berisi tindakan hukum tata usaha negara;*
  - d. *berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
  - e. *bersifat konkret, individual, dan final;*
  - f. *menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*
4. B a h w a ada atau tidak adanya unsur berisi tindakan hukum tata usaha negara dapat dilihat ada atau tidak

Halaman 48 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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)



adanya kehendak [ *beslissing* ] dari Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* untuk menentukan personalia kepengurusan PPPSRS Pantai Mutiara ;

5. B a h w a berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Jakarta No 132 Tahun 201 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut Pergub No. 70/2021) menyebutkan: *Pengurus wajib mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan setiap perubahan Pengurus atau Pengawas kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS. Pencatatan dan Pengesahan perubahan pengurus bersandar pada hasil dalam forum RUALB PPPSRS-PM*
6. Bahwa ketentuan tersebut sangat jelas memberikan amanah setiap terjadi perubahan pengurus, maka pengurus harus mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan, adapun Dinas terkait hanya bersifat “mencatat” dan “mengesahkan”. Apabila dikaitkan dengan Objek Sengketa *a quo*, yang menetapkan kepengurusan Para Tergugat II Intervensi Keputusan RUALB-PM tanggal 19 November 2022, maka “kehendak” atau “*beslissing*” untuk menentukan personalia ke pengurusan PPPSRS Pantai Mutiara ada pada *kehendak* Rapat Umum Anggota Luar Biasa, sementara Tergugat tidak memiliki “kehendak” untuk menentukan personalia Pengurus PPPSRS Pantai Mutiara, Tergugat tidak berwenang menentukan Pengurus, sehingga Keputusan Objek Sengketa tidak memenuhi unsur ke-3 yaitu “berisi tindakan hukum tata usaha negara”, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1 angka 9 UU Peratun;

Halaman 49 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



7. Oleh karenanya, beralasan menurut hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan Objek Sengketa tidak memenuhi unsur “berisi tindakan hukum tata usaha negara”, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* ;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mohon dalil-dali yang telah Para Tergugat II Intervensi pada Eksepsi di atas dimasukan secara mutatis dan mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ‘
2. Bahwa Para Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat karena tidak beralasan hukum, kecuali yang secara tegas Para Tergugat II Intervensi akui kebenarannya ;
3. PENCATATAN DAN PENGESAHAN ‘ PERUBAHAN PENGURUS ‘ PPPSRS-PM TIDAK BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU ;
- 3.1 . Keputusan Tergugat menerbitkan ‘ objek sengketa ‘ kepada Para Tergugat II Intervensi untuk mencatat dan mengesahkan ‘ Perubahan Pengurus ‘ PPPSRS-PM berdasarkan permohonan Para Tergugat II Intervensi yang berpijak pada hasil Keputusan RUALB-PM [ RAPAT UMUM ANGGOTA LUAR BISA PANTAI MUTIARA ] tanggal 19 November 2022 sebagaimana dituangkan dan terbaca pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara, dibuat oleh Notaris EFFIE LIMAWAL,SH., MH.,S.pN dengan No 15 tanggal 21 November 2022 .
- 3.2 Bahwa RUALB tersebut juga dihadiri oleh Perwakilan dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta ; Perwakilan Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Jakarta Utara; instansi terkait; Panitia RUALB ; Para Anggota PPPSRS Pantai Mutiara ;

Halaman 50 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.





3.3 Tergugat Mencatat dan Mengesahkan 'Perubahan Pengurus' PPPSRS-PM sudah tepat dan beralasan hukum karena Pengurus dan Pengawas kepengurusan PPPSRS-APM periode 2020 – 2023 diberhentikan melalui RUALB-APM oleh Anggota Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara ;

3.4 . B a h w a kewenangan Tergugat secara hukum untuk 'Mencatat & Mengesahkan' setiap kali ada perubahan pengurus diatur dalam ketentuan Pasal 61 Ayat 1 huruf c , dan Ayat 2 juncto Ayat 4 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 133 TH 2019 tentang Perubahan Peraturan No. 132 TH 2018 tentang Pembinaan Pegelolan Rumah Susun Milik ;

3.5 . Dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pegelolan Rumah Susun Milik, Pasal 62 Ayat 1 menyebutkan ; Pengurus wajib mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan setiap perubahan pengurus atau pengawas kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS ;

3.6 . Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 62 Ayat 1 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 70 Tahun 2021 juncto Pasal 61 Ayat 1 huruf c , dan Ayat 2 juncto Ayat 4 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 133 TH 2019 tentang Perubahan Peraturan No. 132 TH 2018 sejalan dengan kewenangan Tergugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga demikian Penggugat tidak dirugikan dengan terbit objek sengketa ;

**4. PENERBITAN OBJEK SENGKETA TIDAK BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK .**

Halaman 51 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



4.1 Dalam gugatannya, Penggugat menyebutkan penerbitan Objek Sengketa melanggar asas kecermatan, asas kepastian hukum, asas profesionalitas, dan asas akuntabilitas. Dalil Penggugat tersebut beralasan untuk ditolak karena sebelum menerbitkan Objek Sengketa, Tergugat telah memeriksa dan saksama dan hati-hati lampiran permohonan Para Tergugat II Intervensi antara lain Akta Berita Acara RUALB; Fotokopi SHM/AJB/PPJB Notarial dengan bukti lunas Para Tergugat II Intervensi; fotokopi bukti pembayaran pajak daerah dari Para Tergugat II Intervensi; dan Fotokopi KTP dan KK Para Tergugat II Intervensi;

4.2 Demikian pula dalam pencatatan dan pengesahan tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum, asas profesionalitas, dan asas akuntabilitas, karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

5. PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA YANG DIMOHON PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA TIDAK BERALASAN HUKUM, alasannya :

5.1 . Permohonan 'Penundaan' yang dimohon Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak memenuhi ketentuan

Pasal 67 Ayat 4 huruf a UU PERADILAN TATA USAHA NEGARA No. 5 TH 1986 karena tidak terdapat keadaan sangat mendesak mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan jika keputusan Tata Usaha Negara yang gugat itu Tetap dilaksanakan ;

5.2 . Ketentuan Pasal 65 Ayat 1 UUAP menyebutkan ; Keputusan yang sudah ditetapkan tidak dapat ditunda pelaksanaannya, kecuali berpotensi menimbulkan :

- a . Kerugian Negara
- b . Kerusakan lingkungan hidup, dan atau

Halaman 52 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



c . Konflik sosial

Berdasarkan ketentuan Pasal 67 Ayat 4 Paratun juncto Pasal 65 Ayat 1 UUAP, maka beralasan hukum Majelis Hakim menolak permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang diajukan Penggugat ;

Berdasarkan dalil – dalil tersebut di atas dengan Para Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus ;

**DALAM PENUNDAAN**

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa yang dimohonkan Penggugat

**DALAM EKSEPSI**

- 1 . Menerima Eksepsi Para Tergugat II Intervensi seluruhnya ;
- 2 . Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang lagi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;  
atau;
- 3 . Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1 . Menolak gugatan Penggugat seluruhan
- 2 . Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Bahwa, Penggugat mengajukan replik secara elektronik pada tanggal 28 Februari 2023 dan Tergugat serta Para Tergugat II Intervensi mengajukan duplik secara eletronik pada tanggal 7 Maret 2023;

Bahwa, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Darwin Lisan (Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Bukti Transfer pembayaran IPL Penggugat (Hasil Cetakan);

Halaman 53 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Pantai Mutiara Nomor 6 tanggal 18 Mei 2022 (Fotokopi sesuai asli);
4. Bukti P-4 : Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 288 Tahun 2022 tentang Pencatatan dan Pengesahan Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara (Fotokopi sesuai asli);
5. Bukti P-5 : Surat Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Administrasi Jakarta Utara, yang di Tanda tangani oleh Ir. Chairul Latip, M.SE, tentang Klarifikasi Data tertanggal 24 Oktober 2022 (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P-6 : Surat yang ditujukan kepada (Tergugat) Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta (Bpk. Drs Sarjoko, MM) tertanggal 08 November 2022, Perihal : Permohonan Klarifikasi Terkait RUALB (Surat fotokopi dari Fotokopi, tanda terima fotokopi sesuai asli);
7. Bukti P-7 : Surat kepada Tergugat, Nomor 018/PPPSRSPM/KT/XI/2022 Tanggal 14 November 2022, Perihal : Pengaduan Terhadap Rapat Umum Luar Biasa (RULB)

Halaman 54 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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

Di Apartemen Pantai Mutiara (Fotokopi dari fotokopi);

8. Bukti P-8 : Surat Tanggapan dari Tergugat Nomor. E-0709/RR.00.01 tertanggal 16 November 2022, yang di tandatangani oleh Bpk. Sarjoko selaku Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta (Fotokopi sesuai asli);
9. Bukti P-9 : Surat Tanggapan Nomor 019/PPPSRSPM/KT/XI/2022, Perihal : Jawaban atas Tanggapan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta, tertanggal 18 November 2022 (Fotokopi sesuai asli);
10. Bukti P-10 : Surat Nomor : 20/PPPSRSPM/KT/XI/2022, Tertanggal : 18 November 2022, Perihal Pengaduan ditujukan kepada Yth. Drs. Heru Budi Hartono, M.M Pejabat (PJ) Gubernur Provinsi DKI Jakarta (Fotokopi sesuai asli);
11. Bukti P-11 : Surat Nomor: 01/RULB/IX/2022 tanggal 2 September 2022 dari beberapa Penghuni mengatas namakan perwakilan Penghuni Rumah Susun Pantai Mutiara, tentang Pelaksanaan Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara (Fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti P-12 : Surat No. HP.02.02/1098-31.72/III/2023. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta, tertanggal 27 Maret 2023 (Hasil Cetakan);

Halaman 55 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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

13. Bukti P-13 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 (Hasil Cetakan);
14. Bukti P-14 : Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 (Hasil Cetakan);
15. Bukti P-15 : Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 (Hasil Cetakan);

Bahwa, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 Tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara (Fotokopi stempel basah);
2. Bukti T-2 : Surat Pernyataan Darwin Lisan (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T-3 : Daftar Hadir Mediasi Penggugat Dan Tergugat li Intervensi Di Kepolisian Resor Metropolitan Jakarta Utara Sektor Metropolitan Penjaringan (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T-4 : Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : E-0709/Rr-00.01 Tanggal 16 November 2022 Perihal : Tanggapan Sdr. Darwin Pantai

Halaman 56 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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

- Mutiara (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: E-0799/Rr.00.01 Tanggal 19 Desember 2022 Perihal : Tanggapan Keberatan Adminiatratif Terhadap Caretaker Pantai Mutiara (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Hasil Cetakan);
7. Bukti T-7 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Hasil Cetakan);
8. Bukti T-8 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Pergub Nomor: 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Hasil Cetakan);
9. Bukti T-9 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pergub Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Hasil Cetakan);

Bahwa, Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Inter-1 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 829

Halaman 57 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahun 2022 Tentang Pelaksana Tugas  
Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik  
Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai  
Mutiara (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Inter-2 : Akta Notaris Effie Limawal,SH.,MH.,Sp.N  
tanggal 21-11-2022 Nomor 15 tentang  
Pernyataan Keputusan Rapat Luar Biasa  
PPPSRS Pantai Mutiara (Fotokopi sesuai  
dengan asli);
  3. Bukti T.II.Inter-3 : Surat No. 01/RULB/2022, tanggal 2  
September, Perihal Pelaksanaan RULB  
PPPSRS Pantai Mutiara (Fotokopi dari  
Fotokopi);
  4. Bukti T.II.Inter-4 : Undangan RUALB (Pertama) Nomor:  
12/RULB/XI/2022 tanggal 04 November  
2022 (Fotokopi dari fotokopi);
  5. Bukti T.II.Inter-5 : Undangan RUALB (Kedua) Nomor:  
35/RULB/XI/2022 tanggal 12 November  
2022 (Fotokopi dari fotokopi);
  6. Bukti T.II.Inter-6 : Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan  
Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen  
Pantai Mutiara (Fotokopi dari fotokopi);
  7. Bukti T.II.Inter-7 : Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan  
Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun  
Apartemen Pantai Mutiara (Fotokopi dari  
fotokopi);
  8. Bukti T.II.Inter-8 : Peraturan Gubernur DKI Jakarta Jakarta  
Nomor 132 Tahun 2018 (Hasil Cetakan);
  9. Bukti T.II.Inter-9 : Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014  
(Hasil Cetakan);
  10. Bukti T.II.Inter- : Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor  
10 70 Tahun 2021 (Hasil Cetakan);

Halaman 58 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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

11. Bukti T.II.Inter- : KTP atas nama Suryadi Sridjaja, Fenny Budi  
11 Wardana, Lam Endang Wijaya, Haryanto  
Suwanto (Fotokopi sesuai dengan asli),  
An.Tony Lukito (Fotokopi dari fotokopi  
legalisir Notaris Melanie Sidharta, S.H.,  
M.Kn.);
12. Bukti T.II.Inter- : Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6  
12 Tahun 2018 (Hasil Cetakan);
13. Bukti T.II.Inter- : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986  
13 (Hasil Cetakan);

Bahwa Penggugat tidak mengajukan Ahli namun mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama LAKON SURYADI dan JUPRIYADI yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut:

## Saksi I LAKON SUPRIYADI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi merupakan Direktur PT. SMR;
- Bahwa PT. SMR adalah pengelola Apartemen Pantai Mutiara;
- Bahwa aksi tahu adanya sengketa dan objek sengketa dari Ketua Caretaker Suryadi dan kawan kawan, sedang proses terbitnya Surat Keputusan objek sengketa, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Rapat Umum Luar Biasa yang dilakukan oleh penghuni Apartemen Pantai Mutiara;
- Bahwa saksi awalnya tahu adanya Rapat umum Luar Biasa Penghuni Apartemen Pantai mutiara karena surat undangan untuk Penggugat dikirim kepada saksi;
- Bahwa surat masuk untuk pengurus selalu diterima oleh Pengelola kemudian diserahkan ke pengurus;
- Bahwa yang menyerahkan undangan kepada saksi adalah Sdr. Alex, Sdr. Lensar dan Sdri. Melani;

Halaman 59 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

### 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

- Bahwa saksi mengetahui adanya pelaksanaan RULB pada tanggal 19 November 2022 yang bertempat di Tower Enggano;
- Bahwa saat ini saksi atau PT. SMR sudah tidak mengelola Apartemen Pantai mutiara;
- Bahwa saksi pernah menghadiri musyawarah di Polsek Penjaringan bersama dengan Penggugat, Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat bukti T-2 yang ditunjukkan dalam sidang;
- Bahwa bukti T-2 tersebut saksi melihat saat berada di Polsek Penjaringan;

## SAKSI II JUPRIYADI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah security di Apartemen Pantai Mutiara sejak tahun 2003 s/d tahun 2022;
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak bekerja lagi sebagai security Apartemen Pantai Mutiara;
- Bahwa jabatan saksi adalah Supervisor ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Rapat Umum Luar Biasa di Tower Enggano tanggal 19 November 2022. Ada pengumuman semacam undangan untuk warga dan diloby ditulis spanduk tempat pengumuman;
- Bahwa yang turut hadir dalam rapat adalah Dinas Perumahan, Kelurahan, Kecamatan dan dari pihak Kepolisian
- Bahwa sebelum diadakan Rapat ketua Pengurus Apartemen pantai Mutiara adalah Sdr. Darwin Lisan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya serah terima jabatan ketua setelah Rapat Umum Luar Biasa;
- Bahwa pada saat serah terima dari Darwin Lisan ke Pengurus yang baru ada keributan Saksi mengetahuinya dan serah terima tetap dilaksanakan, Serah terima kemudian diumumkan;
- Bahwa serah terima jabatan dilakukan di Polsek Penjaringan;

Halaman 60 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

### Disclaimer

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



Bahwa Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Ahli dan Saksi walaupun kepadanya telah diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulan secara elektronik masing-masing pada tanggal 16 Mei 2023;

Bahwa segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

#### PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa objek sengketa ini ialah: "Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 829 Tahun 2022 tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2022" (*vide* Bukti T-1 = Bukti T.II. Inter-1, selanjutnya disebut objek sengketa);

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban yang di dalamnya memuat eksepsi-eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut;

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi mengenai:

1. Kewenangan absolut (*exceptio declinator*);
2. Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berkuasa/berwenang memeriksa Gugatan yang diajukan Penggugat (*onbevoegheid van de rechter*);



3. Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi mengenai:

1. Darwin Lisan tidak memiliki '*legal standing*' sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* karena Keputusan Tergugat No. 829 Tahun 2022 sudah sesuai kewenangannya mencatat dan mengesahkan 'perubahan pengurus' PPPSRS-PM melalui RUALB sehingga tidak merugikan Penggugat;
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta demi hukum tidak berwenang lagi memeriksa dan mengadili gugatan penggugat karena tidak memenuhi syarat administrasi yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, dan penggugat menerima karena tidak adanya banding administrasi;
3. Objek sengketa tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara karena melebur dalam perbuatan perdata;
4. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* karena Keputusan Tergugat No. 829 Tahun 2022 tidak memenuhi unsur sebagai objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati jawab-jawab Para Pihak yang berkaitan dengan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan, maka Pengadilan memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang berkaitan dengan *legal standing* Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*, sebagaimana eksepsi Tergugat pada poin 3 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi pada poin 1;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan oleh objek sengketa, karena sudah tidak memiliki KTP dan sudah tidak bertempat tinggal di Apartemen Pantai Mutiara;

Menimbang, bahwa Para Tergugat II Intervensi mendalilkan yang pada pokoknya bahwa tidak ada unsur kerugian yang dialami Penggugat

Halaman 62 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait Keputusan Tergugat dalam pencatatan dan pengesahan 'perubahan pengurus' PPPSRS-PM kepada Para Tergugat II Intervensi, karena Pengurus dan Pengawas PPPSRS-PM periode 2020-2023 diberhentikan melalui Rapat Umum Anggota Luar Biasa sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 15, sehingga Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya telah mengajukan bantahan dengan menyatakan yang pada pokoknya bahwa Penggugat adalah selaku ketua PPPSRS berdasarkan Keputusan No. 288 Tahun 2022 tentang Pencatatan Dan Pengesahan Perubahan Susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administrasi Jakarta Utara Periode 2020-2023, dan Pemilik unit Apartemen Pantai Mutiara serta memiliki domisili tempat tinggal, sehingga Penggugat memiliki kepentingan dan pihak yang dirugikan;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Pihak tersebut di atas, pada dasarnya merupakan perbedaan pendapat dalam penerapan hukum yang termasuk aspek formalitas gugatan mengenai ada atau tidak adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh objek sengketa *a quo*, sebagaimana diatur Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

*"Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi"*;

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan di atas, menurut Indroharto (dalam Buku: *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003, hal. 37), pengertian

Halaman 63 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara TUN mengandung dua arti: “1. menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; 2. kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa kepentingan sebagai nilai yang harus dilindungi secara hukum adalah suatu nilai yang mendapat pengaruh atau dinilai secara layak dapat diperkirakan menguntungkan atau merugikan yang timbul akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara atau ditolaknya suatu keputusan tata usaha negara, yang mana hal tersebut dapat ditentukan oleh faktor-faktor yang berkaitan dengan:

- a. Penggugat sendiri yang harus merupakan kepentingan Penggugat sendiri, bersifat pribadi, langsung, dan dapat ditentukan;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan, yaitu Penggugat harus dapat menunjukkan bahwa Keputusan yang digugatnya itu merugikan dirinya secara langsung;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud kepentingan proses adalah tujuan yang hendak dicapai dengan gugatan atau dengan kata lain maksud diselenggarakannya proses oleh pengambil inisiatif perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian, pengujian kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* mesti didasarkan atas ada atau tidaknya nilai kerugian Penggugat yang harus dilindungi secara hukum sebagai akibat terbitnya objek sengketa, dan tujuan yang hendak dicapai Penggugat dengan proses gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* (*vide* Bukti T-1 = Bukti T.II. Inter-1), merupakan keputusan tentang Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satun Rumah Susun Pantai Mutiara Kota Administratif Jakarta Utara sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satun Rumah Susun Pantai Mutiara Nomor: 15, tanggal 21 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Effie Limawal, S.H., Notaris di Jakarta, yaitu:

Halaman 64 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



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

Ketua : Suryadi Sridjaja;  
Sekretaris : Tony Lukito;  
Bendahara : Fenny Budiwardan;  
Bidang Pengelolaan : Lam Endang Wijaya;  
Bidang Penghunian : Haryanto Suwanto

Menimbang, bahwa berkaitan objek sengketa tersebut di atas,  
diperoleh fakta-fakta hukum di persidangan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum terbit objek sengketa *a quo*, berdasarkan Keputusan Tergugat Nomor: 288 Tahun 2022, tanggal 25 Mei 2022 (*vide* Bukti P-4), Tergugat telah mencatat dan mengesahkan Perubahan susunan pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Pantai Mutiara periode 2020 – 2023, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPPSRS Apartemen Pantai Mutiara, Nomor: 6, tanggal 18 Mei 2022, dibuat di hadapan Manarsar Anita Aroean, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (*vide* Bukti P-3), yang mana untuk:

- Pengurus terdiri dari:

Ketua : Darwin Lisan  
Sekretaris : Tirto Soetandio;  
Bendahara : Jhonson;  
Bidang Pengelolaan : Sumiati;  
Bidang Penghunian : Indra Dermawan;

- Pengawas PPPSRS Pantai Mutiara terdiri dari:

Ketua,  
merangkap anggota : William Tobagus;  
Sekretaris,  
merangkap anggota : Bong Lie Na;  
Anggota : Cinnyca Salim;

Halaman 65 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



Anggota : Salomo Jeymy Yaputra;

Anggota : Bilal Waskitojati

2. Bahwa berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara Nomor: 15, tanggal 21 – 11 – 2022, dibuat dihadapan Effie Limawal, S.H., M.H., Sp.N (*vide* Bukti T.II. Inter-2), Pengurus dan Pengawas PPPSRS Pantai Mutiara Periode 2020 – 2023 diberhentikan, dan ditunjuk Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) PPPSRS Pantai Mutiara;

3. Bahwa Tergugat menerbitkan objek sengketa (*vide* Bukti T-1 = Bukti T.II. Inter-1), yang berisi keputusan mengenai Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) PPPSRS Pantai Mutiara;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, khususnya objek sengketa *a quo*, diketahui fakta hukum bahwa Penggugat bukan pihak yang dituju langsung oleh objek sengketa, karena objek sengketa tidak memuat pemberhentian Penggugat selaku Ketua Pengurus PPPSRS Pantai Mutiara Periode 2020 – 2023, dan hanya menetapkan Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) PPPSRS Pantai Mutiara sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara Nomor: 15, tanggal 21 – 11 – 2022 (*vide* Bukti T.II. Inter-2);

Menimbang, bahwa pemberhentian Pengurus dan Pengawas PPPSRS Pantai Mutiara Periode 2020 – 2023, yang mana Penggugat berkedudukan selaku Ketua Pengurus, terdapat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara Nomor: 15, tanggal 21 – 11 – 2022 (*vide* Bukti T.II. Inter-2);

Menimbang, bahwa kepentingan yang dirugikan dari Penggugat yang berupa pemberhentian dari kedudukan Ketua Pengurus, tidaklah timbul sebagai akibat hukum secara langsung dari objek sengketa *a quo*, melainkan sebagai akibat hukum dari Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara sebagaimana Bukti T.II. Inter-2, yang mana akibat hukumnya pun tidak hanya kepada Penggugat, melainkan

Halaman 66 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga kepada Pengurus PPPSRS Pantai Mutiara Periode 2020 – 2023 lainnya, sebagaimana Keputusan Tergugat dalam Bukti P-4, yaitu: Tirtio Sutandio (Sekretaris), Jhonson (Bendahara), Sumiati (Bidang Pengelolaan), dan Indra Dermawan (Bidang Penghunian);

Menimbang, bahwa penetapan Pelaksana Tugas Pengurus (Cartaker) PPPSRS Pantai Mutiara dalam objek sengketa *a quo*, juga didasarkan kepada Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara Nomor: 15, tanggal 21 – 11 – 2022 (*vide* Bukti T.II. Inter-2), sehingga untuk memastikan secara hukum ada atau tidak adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh objek sengketa *a quo*, mestilah terlebih dahulu menguji sah atau tidaknya pemberhentian Pengurus PPPSRS Pantai Mutiara Periode 2020 – 2023 dan Penunjukan Pelaksana Tugas Pengurus (Caretaker) PPPSRS Pantai Mutiara sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara sebagaimana Bukti T.II. Inter-2;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan di persidangan, tidak terdapat alat bukti yang menunjukkan fakta hukum mengenai Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa PPPSRS Pantai Mutiara Nomor: 15, tanggal 21 – 11 – 2022 (*vide* Bukti T.II. Inter-2), dibatalkan oleh pihak yang berwenang atau oleh Putusan Peradilan Perdata yang berkekuatan hukum tetap, dan atas dasar hal itu, maka tidak terdapat kerugian kepentingan Penggugat sebagai akibat terbitnya objek sengketa *a quo*, sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa meskipun terdapat perbedaan antara pertimbangan hukum dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat pada poin 3 dan dalil-dalil Eksepsi Para Tergugat II Intervensi pada poin 1, namun memiliki esensi hukum yang sama, yaitu Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka cukup beralasan hukum untuk menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi Para Tergugat II Intervensi dimaksud;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan eksepsi Para Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat untuk

Halaman 67 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi yang selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan eksepsi Para Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan, maka terhadap pokok perkaranya tidak perlu lagi dipertimbangkan, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa, setelah mencermati alasan dan tanggapan serta alat bukti dari Para Pihak, menurut Pengadilan, tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika objek sengketa tetap dilaksanakan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 Ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya permohonan tersebut terbukti tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak, diterima, sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya dari pemeriksaan sengketa ini sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa, sampai menjatuhkan putusan ini, Pengadilan mempedomani ketentuan Pasal 100 jo. Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan setelah mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan para pihak, hanya bukti-bukti yang relevan dengan inti persoalan/masalah hukum antara para pihak yang dijadikan dasar dalam memutus perkara *a quo*, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya dipertimbangkan tidak dijadikan dasar dalam memutus perkara *a quo*, tetapi tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 68 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian salinan putusan elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi Pengadilan (aplikasi *e-Court* Mahkamah Agung Republik Indonesia) dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jis*. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM PENUNDAAN

Menolak permohonan Penggugat mengenai penundaan pelaksanaan objek sengketa;

### DALAM EKSEPSI

Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 511.000 (lima ratus sebelas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Hari Jumat tanggal 19 Mei 2023 oleh kami, Mohamad Syauqie, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua

Halaman 69 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Andi Maderumpu, S.H., M.H. dan Dwika Hendra Kurniawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Selasa tanggal 30 Mei 2023 dan telah disampaikan melalui sistem informasi Pengadilan (aplikasi e-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia) kepada Para Pihak, oleh Mohamad Syauqie, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Andi Maderumpu, S.H., M.H. dan Dikdik Somantri, S.H., S.Ip., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh Sri Suhartiningsih, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Para Pihak.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

Andi Maderumpu, S.H., M.H.

Mohamad Syauqie, S.H., M.H.

ttd

Dikdik Somantri, S.H., S.Ip., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Sri Suhartiningsih, S.H., M.H.

## Rincian Biaya Perkara No. 477/G/2022/PTUN-JKT.:

-	Pendaftaran	: Rp. 30.000
-	ATK	: Rp. 125.000
-	Panggilan	: Rp. 219.000
-	Lain-lain	: Rp. 67.000
-	Sumpah	: Rp. 10.000
-	Meterai Penetapan	: Rp. 10.000
-	Redaksi Penetapan	: Rp. 10.000
-	Leges Penetapan	: Rp. 10.000
-	Meterai Putusan	: Rp. 10.000
-	Redaksi Putusan	: Rp. 10.000
-	Leges Putusan	: Rp. 10.000

Halaman 70 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.



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

Jumlah : Rp. 511.000 (lima ratus sebelas ribu rupiah)

Halaman 71 dari 71 halaman, Putusan Nomor: 477/G/2022/PTUN-JKT.

**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)