



P U T U S A N

NOMOR : 34/G/2020/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa sebagai berikut dalam perkara:

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN "GADING RESORT RESIDENCES", beralamat di Jalan Boulevard Barat Raya, Keluran Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh:

1. Drs. FAHRIAN, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di APT. Gading Resort Residences City House BL, RT.004/RW.019, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini bertindak selaku Ketua Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences;
2. EDWIN SETIADI, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di APT. Gading Resort Residences City House BL, RT.004/RW.019, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini bertindak selaku Sekretaris Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences;

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 28, tanggal 27 Oktober 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Emilia Retno Trahutami, S.H., M.Kn.;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

Dr. Amir Syamsudin, S.H., M.H., Dr. Subani, S.H., M.H., Bambang Mulyono, S.H., Raden Adidarmo Pramudji, S.H., Fatahillah Ahmad Latoelada, S.H., M.H. dan Suluh Jagad, S.H., semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pengacara

Halaman 1 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Law Office "Amir Syamsudin & Partners", beralamat di Gedung Menara Sudirman Lantai 9, Jalan Jend. Sudirman, Kavling 60, Senayan, Jakarta 12190, dan M. Hoki Lingga, S.H., Warganegara Indonesia, pekerjaan Pengacara pada Law Firm "Lingga Sampurna & Partners", beralamat di Gedung Jiwasraya Gondangdia, Lantai 2 Jalan R.P Soeroso Nomor 41, Menteng, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini menggunakan alamat Law Office "Amir Syamsudin & Partners, beralamat di Gedung Menara Sudirman Lantai 9, Jalan Jend. Sudirman, Kavling 60, Senayan, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 03/AS/20, tanggal 7 Januari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N

- I. KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PEMUKIMAN PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta 10150;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Sawaluyo, S.H.;
2. Ade Susanto, S.H.;
3. Alim Sako, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office W & P (Waluyo & Partners), beralamat di Gedung STC Senayan Lantai 2 Ruang 89, Jalan Asia Afrika Pintu IX Gelora Senayan, Jakarta Pusat 10270, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1302/-1.796.6, tanggal 10 Maret 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

- II. PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN "GADING RESORT RESIDENCES", dalam hal ini diwakili oleh ARITANTO, bertindak selaku Ketua Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences, beralamat di Apartemen Gading Resort Residence Blok A2 Nomor 7, Kelapa Gading 14740, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Notaris Nomor 24, tanggal 22 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Ofiyati Sobriah, S.H., Notaris di Jakarta;

Halaman 2 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Asa Nuansa, S.H., M.Kn.;
2. Agus Gunawan, S.H., M.Kn.;
3. Claudia Trevena, S.H.;
4. Chandra Bekti Prastyo, S.H.;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Kanaka Law, beralamat di Kirana Two Office Tower 10th A. Floor, Jalan Boulevard Timur Nomor 88, Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut:

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 34/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 17 Pebruari 2020, Tentang tersebut Lolos Dismissal;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 34/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 17 Pebruari 2020, Tentang Penunjukan susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
- Telah membaca Surat Pih. Panitera tentang Penunjukan Panitera Pengganti Perkara Nomor: 34/G/2020/PTUN-JKT tanggal 17 Pebruari 2020;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 34/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 17 Pebruari 2020, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 34/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 11 Maret 2020 Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 34/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 12 Mei 2020, Tentang Pergantian susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
- Telah membaca Penetapan Nomor: 34/G/2020/PTUN.JKT, tanggal 21 Juli 2020 tentang masuknya PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN "GADING RESORT RESIDENCES" sebagai Tergugat II Intervensi;

Halaman 3 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara, bukti-bukti tertulis, mendengar saksi Tergugat II Intervensi dan mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 13 Pebruari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 14 Pebruari 2020, dibawah Register Perkara Nomor: 34/G/2020/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tanggal 11 Maret 2020, Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. DASAR GUGATAN:

Mengenai “Obyek Gugatan”:

1. Bahwa “obyek gugatan” ini adalah Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yakni surat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019, yang ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi, perihal Penjelasan yang pada intinya Tergugat menolak atau tidak bersedia untuk melakukan pencatatan susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun” (PPPSRS) “Gading Resort Residences” periode Tahun 2018 s/d Tahun 2021;
2. Bahwa Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yakni surat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019, tersebut di atas merupakan 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, bersifat konkret, individual, final dan menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*) bagi Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) sebagai “badan hukum perdata” (*privaat rechtspersoon*);
3. Bahwa Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun “Gading Resort Residences”) berstatus sebagai “badan hukum” (*rechtspersoon*) didasarkan atas ketentuan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah Susun”;

Untuk lebih jelasnya, di bawah ini dikutip bunyi selengkapnya, ketentuan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah Susun”:

Ayat (1) : Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS;

Halaman 4 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

4. Bahwa berdasarkan atas uraian-uraian tersebut di atas, secara yuridis, Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yakni surat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut, merupakan "Obyek Gugatan" di Pengadilan Tata-Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 1 butir (10) *juncto* butir (9) *juncto* butir (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang "Peradilan Tata-Usaha Negara" sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Mengenai "Kepentingan" Penggugat:

1. Bahwa Penggugat adalah "Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort Residences, yang dibentuk atau didirikan berdasarkan atas Anggaran Dasar yang dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, yakni akta notariil: Lampiran A , akta Nomor: 23, tanggal 22 November 2012, tentang "Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences" yang telah disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 173/2013, tanggal 12 Februari 2013, berikut akta notariil: Lampiran B, akta Nomor: 23, tanggal 22 November 2012 tentang "Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences";
- 2 Bahwa Penggugat sangat berkepentingan agar susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort Residences, dicatat oleh Tergugat, karena alasan-alasan yuridis sebagai berikut:
 - a) Berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor : 23/PRT/M/2018, tanggal 14

Halaman 5 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

September 2018 tentang "Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun" yang diundangkan pada tanggal 18 Oktober 2018, disana dinyatakan bahwa APABILA terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, WAJIB DICATAT kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi DKI Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan;

Untuk lebih jelasnya, di bawah ini dikutip bunyi ketentuan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor : 23/PRT/M/2018 tersebut:

Dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan;

- b) Berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor: 132 Tahun 2018 yang diundangkan pada tanggal 5 Desember 2018, APABILA terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat dan disahkan kembali kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS;

Untuk lebih jelasnya, di bawah ini dikutip bunyi ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor: 132 Tahun 2018:

Dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat dan disahkan kembali kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS;

- c) Bahkan berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang terbaru pun, yakni Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur

Halaman 6 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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)



Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, substansi ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tersebut masih tetap sama dengan substansi ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019;

Untuk lebih jelasnya, di bawah ini dikutip bunyi ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019:

Dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat dan disahkan kembali kepada Dinas, dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS;

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang "Rumah Susun", Penggugat berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni;

Jika susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) tidak didaftar oleh Tergugat, legalitas susunan pengurus baru Penggugat tidak diakui oleh Tergugat, padahal Tergugat adalah instansi Pemerintah yang melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 81 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang "Rumah Susun";

Mengenai "Jangka Waktu" Pengajuan Surat Gugatan;

1. Bahwa surat Tergugat dengan Nomor: 5729/-1.796.35 yang ditujukan kepada Ketua Ketua (Sdr. Fahrian) dan Sekretaris (Sdr. Edwin Setiadi) Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) tersebut tertanggal 18 Oktober 2018;

Dengan demikian, Penggugat, secara resmi menerima surat dari Tergugat tersebut tidak mungkin sebelum tanggal 18 Oktober 2018, atau dengan kata lain, Penggugat paling cepat menerima surat dari Tergugat tersebut pada tanggal 18 Oktober 2019;

2. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tegugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16 Januari 2020 dengan Surat Gugatan yang terdaftar di Pengadilan Tata-Usaha Negara Jakarta dengan Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT;

Halaman 7 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada saat persidangan pertama perkara Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT tersebut, Ketua Pengadilan Tata-Usaha Negara Jakarta memberitahukan kepada Penggugat agar sebelum Surat Gugatan didaftarkan di Pengadilan Tata-Usaha Negara Jakarta, Penggugat harus terlebih dahulu mengajukan surat “keberatan” kepada Tergugat;
4. Bahwa Penggugat memberitahukan kepada Ketua Pengadilan Tata-Usaha Negara Jakarta bahwa “surat keberatan” Penggugat dengan Nomor: 001/P3SRS-GRR/I/2020, tanggal 14 Januari 2020, telah dikirimkan kepada Tergugat dan Tergugat telah menerima surat keberatan Penggugat tersebut pada tanggal 15 Januari 2020;
5. Bahwa atas saran Ketua Pengadilan Tata-Usaha Negara Jakarta, Surat Gugatan dengan perkara Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT tersebut dapat dicabut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari pihak Tergugat, karena Tergugat belum mengajukan Jawaban terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut dan setelah jangka waktu 10 (sepuluh) hari berakhir, terhitung sejak diterimanya surat keberatan tersebut oleh Tergugat, Penggugat dapat mengajukan Surat Gugatan baru;
6. Bahwa berdasarkan saran dan arahan dari Ketua Pengadilan Tata-Usaha Negara Jakarta tersebut, Penggugat dengan suratnya No. 23/AS/20, tanggal 28 Januari 2020 telah mencabut Surat Gugatan dengan perkara Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT;
7. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Februari 2020, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta mengabulkan permohonan pencabutan Surat Gugatan Penggugat Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT tersebut;
8. Bahwa setelah semua formalitas sebagaimana diuraikan di atas telah dipenuhi oleh Penggugat, kemudian Penggugat mengajukan Surat Gugatan baru terhadap Tergugat, dengan materi atau substansi gugatan yang sama dengan Surat Gugatan terdahulu, yakni Surat Gugatan yang terdaftar di Pengadilan Tata-Usaha Negara Jakarta dengan perkara Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT;
9. Bahwa pada kesempatan ini Penggugat ingin menggarisbawahi atau menegaskan bahwa di dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Tata-Usaha Negara, hakim akan mencari kebenaran materiil (*materiele waarheid*) dan oleh karenanya, hakim tentunya tidak akan terlalu terikat

Halaman 8 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada hal-hal yang sifatnya formalistis yang mengakibatkan hal-hal yang sifatnya substantif. dikorbankan yang pada akhirnya pemeriksaan perkara tidak akan mendapatkan kebenaran materiil (*materiele waarheid*) yang menjadi tujuan utama di dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Tata-Usaha Negara;

B. ALASAN GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat adalah Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) "Gading Resort Residences" yang dibentuk atau didirikan berdasarkan atas akta notariil Lampiran A, akta tanggal 22 November 2012 Nomor 23 yang dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon tentang "Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences" yang telah disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor: 173/2013, tanggal 12 Februari 2013, berikut akta notariil Lampiran B, akta tanggal 22 November 2012 Nomor 23 yang dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon tentang "Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences";
2. Bahwa berdasarkan akta notariil Nomor: 28, tanggal 27 Oktober 2018 tentang "Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences" yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, M.Kn., susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun "Gading Resort Residences" untuk periode 22 November 2018 sampai dengan 22 November 2021 adalah sebagai berikut:

- Ketua : Tuan Drs. Fahrian;
- Wakil Ketua : Tuan Tony Wardoyo Dipl KFM;
- Sekretaris : Tuan Edwin Setiadi;
- Bendahara : Tuan Ray Juliandy;
Tuan Hendrajaya;
- Pengawas Pengelolaan : Tuan Andjar Firmansjah;
Tuan Usin Pojono;
Tuan Supian;

Halaman 9 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kebenaran dan keabsahan susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun “Gading Resort Residences”) yang didasarkan atas hasil Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) dan yang dituangkan di dalam akta notariil Nomor 28, tanggal 27 Oktober 2018 tersebut didukung atau dikuatkan oleh keterangan Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, M.Kn. sebagaimana dituangkan di dalam “Surat Keterangan” Nomor: 11/NOT-ES/X/2018, tanggal 29 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris tersebut;
4. Bahwa kemudian, Penggugat bermaksud untuk mencatatkan susunan pengurus baru Penggugat kepada Tergugat sebagai instansi Pemerintah yang mempunyai tugas dan kewenangan untuk melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 81 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah Susun”;
5. Bahwa maksud Penggugat untuk mencatatkan susunan pengurus baru Penggugat tersebut disampaikan kepada Tergugat melalui surat Penggugat Nomor: 137/P3SRS-GRR/X/2019, tanggal 27 September 2019 dan surat Penggugat Nomor: 140/P3SRS-GRR/X/2019, tanggal 4 Oktober 2019, namun Tergugat, dengan suratnya Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 menolak atau tidak bersedia untuk mencatat susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) tersebut;
6. Bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat untuk menolak atau tidak bersedia mencatat susunan pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (Penggugat) adalah alasan-alasan sebagaimana disebutkan di dalam surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019, yakni di dalam:
 - a) Butir (1) surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 yang menyatakan bahwa susunan pengurus baru PPPSRS belum sesuai dengan Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018;
 - b) Butir (2) surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 yang menyatakan bahwa Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) agar segera melakukan penyesuaian struktur organisasi, AD/ART, Tata-Tertib kepenghunan sebagaimana amanat Pasal 103 Peraturan

Halaman 10 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Gubernur 132 Tahun 2018, karena menurut Tergugat, Penggugat belum melakukan hal ini;

- c) Butir (3) surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 yang menyatakan bahwa permasalahan pengelolaan dan kepengurusan PPPSRS Gading Resort Residences belum sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018;
7. Bahwa kemudian, dengan suratnya Nomor : 001/P3SRS-GRR/I/2020 tanggal 14 Januari 2020, Penggugat mengajukan surat "keberatan" terhadap Tergugat, sehubungan dengan surat Tergugat Nomor : 5729/-1.796.35 tersebut, namun hingga jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja telah lewat, Tergugat tidak menanggapi surat keberatan Penggugat tersebut;
8. Bahwa tindakan Tergugat melalui surat Tergugat Nomor 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 menolak atau tidak bersedia untuk mencatat susunan pengurus baru "Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences" (Penggugat) untuk periode Tahun 2018 s/d Tahun 2021 dan tindakan Tergugat tidak menanggapi surat keberatan Penggugat tersebut, merupakan tindakan yang:
- a) Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang "Peradilan Tata-Usaha Negara" sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
- b) Bertentangan Dengan "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik" (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*) sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang "Peradilan Tata-Usaha Negara" sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
- I. TINDAKAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU (Pasal 53 ayat 2 huruf (a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang "Peradilan Tata-Usaha Negara" sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan dirubah lagi dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa di dalam butir (1) surat Tergugat Nomor: 5929/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019, pada intinya Tergugat menyatakan bahwa permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences yang tertuang dalam akta notaris Nomor 28 tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emillia Retno Trahutani Susanti, SH, M.Kn. belum dapat dicatatkan dan disahkan, karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan Pasal 23 Permenpupera Nomor 23/2018;
2. Bahwa di dalam butir (2) surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019, Tergugat menyatakan bahwa seluruh pengurus PPPSRS, termasuk PPPSRS Gading Resort Residences (Penggugat), agar segera melakukan penyesuaian Struktur Organisasi, AD/ART, Tata-Tertib Kepenghunian sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 103 Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018, namun menurut Tergugat, Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/PPPSRS) "Gading Resort Residences", sampai saat itu belum melakukannya;

Adapun bunyi selengkapanya ketentuan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 yang diundangkan pada tanggal 5 Desember Tahun 2018 adalah sebagai berikut:

- Ayat (1) Dalam hal PPPSRS sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku, maka penyesuaian struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata-Tertib PPPSRS dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Peraturan Gubernur ini mulai berlaku;
- Ayat (2) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui RUALB;
- Ayat (3) RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipersiapkan oleh Panitia Musyawarah;
- Ayat (4) Penyelenggaraan RUALB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini;
- Ayat (5) Penyesuaian struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata-Tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku pula bagi Perhimpunan

Halaman 12 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

Penghuni yang terbentuk berdasarkan Akta yang telah disahkan sebelumnya oleh Gubernur;

PENJELASAN:

RUALB adalah singkatan dari “Rapat Umum Anggota Luar Biasa”;

3. Bahwa surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut bertentangan dengan Pasal 3, khususnya Pasal 3 huruf (b) huruf (f) dan huruf (g), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang “Administrasi Pemerintahan”;

Untuk lebih jelasnya, di bawah ini dikutip bunyi selengkapnya ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014:

Tujuan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
 - b. menciptakan kepastian hukum;
 - c. mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang;
 - d. menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
 - e. memberikan perlindungan hukum kepada warga masyarakat dan aparatur pemerintahan;
 - f. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB;
 - g. memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada warga masyarakat;
4. Bahwa tindakan Tergugat menolak atau tidak bersedia untuk mencatat susunan pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun “Gading Resort Residences” (Penggugat) tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang “Administrasi Pemerintahan” , karena alasan-alasan yuridis berikut ini:
- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tersebut, Penggugat diberikan kesempatan selama 3 (tiga) bulan untuk menyesuaikan struktur organisasi, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata-Tertib “Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences” (Penggugat) dan Penggugat akan mematuhi ketentuan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta tersebut dengan terlebih dahulu mencatatkan Susunan Pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan

Halaman 13 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) di Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Perumahan, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Tergugat) agar supaya tercipta tertib penyelenggaraan administrasi pemerintah sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 3 huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;

- b. Namun Tergugat menolak atau tidak bersedia melakukan pencatatan tersebut melalui surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 (Vide Bukti-P.1), padahal jelas-jelas bahwa ketentuan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 memberikan kesempatan selama 3 (tiga) bulan kepada Penggugat untuk menyesuaikan struktur organisasi, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Tata-Tertib Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (Penggugat);
- c. Penolakan Tergugat untuk mencatat susunan Pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (Penggugat) tersebut jelas mengakibatkan terjadinya ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, tindakan Tergugat tersebut BERTENTANGAN dengan ketentuan Pasal 3 huruf (b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 menyatakan bahwa salah satu tujuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang "Administrasi Pemerintahan" adalah untuk menciptakan kepastian hukum (*rechtszekerheid*);
5. Bahwa untuk dapat melakukan RUALB dan tindakan-tindakan lainnya, susunan Pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (Penggugat) harus mendapat pengakuan dari Tergugat dan untuk itulah Susunan Pengurus baru Penggugat harus didaftarkan terlebih dahulu di Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Tergugat);

Dengan demikian, tindakan Tergugat menolak untuk melakukan pencatatan susunan Pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (Penggugat), bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 huruf (f) dan huruf (g) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang "Administrasi Pemerintahan";



II. TINDAKAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (ALGEMENE BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR) (Pasal 53 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang “Peradilan Tata-Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan yang telah dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009);

1. Bahwa “penjelasan” Pasal 53 ayat (2), huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang “Peradilan Tata-Usaha Negara” sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan “Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” adalah meliputi:

- kepastian hukum;
- tertib penyelenggaraan Negara;
- keterbukaan;
- proporsionalitas;
- profesionalitas;
- akuntabilitas;

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang “Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme”;

2. Bahwa tindakan Tergugat menolak atau tidak bersedia mencatat Susunan Pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun “Gading Resort Residences” melalui surat Tergugat Nomor : 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut merupakan tindakan Tergugat yang secara yuridis dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melanggar “Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*), terutama pelanggaran terhadap aspek-aspek/unsur-unsur tentang “Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik” yang berikut ini:

- Asas kepastian hukum;
- Asas kepentingan umum;
- Asas keterbukaan;
- Asas profesionalitas;



3. Bahwa “penjelasan” Pasal 3 , angka (1) , angka (3) angka (4) dan angka (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang “Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme” menyatakan sebagai berikut:

Penjelasan Pasal 3, angka (1):

Yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara;

Penjelasan Pasal 3, angka (3):

Yang dimaksud dengan “Asas Kepentingan Umum” adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif;

Penjelasan Pasal 3, angka (4):

Yang dimaksud dengan “Asas Keterbukaan” adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara;

Penjelasan Pasal 3, angka (6):

Yang dimaksud dengan “Asas Profesionalitas” adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa tindakan Tergugat menolak atau tidak bersedia mencatat susunan Pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun “Gading Resort Residences” melalui suratnya Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 merupakan pelanggaran terhadap “Asas Kepastian Hukum”, karena berdasarkan ketentuan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang “Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik”, dalam hal Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sudah terbentuk dan jangka waktu kepengurusannya belum berakhir pada saat Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tersebut berlaku , maka penyesuaian struktur organisasi , Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, serta Tata-Tertib PPPSRS dilakukan paling



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lambat 3 (tiga) bulan, terhitung sejak Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tersebut berlaku;

5. Bahwa Penggugat masih mempunyai waktu 3 (tiga) bulan untuk menyesuaikan dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018, dan untuk maksud tersebut, sebelum melakukan tindakan-tindakan kepengurusan untuk kepentingan para anggota Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) "Gading Resort Residences", Penggugat bermaksud untuk mencatatkan susunan Pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) "Gading Resort Residences", namun Tergugat menolaknya;
6. Bahwa tindakan Tergugat menolak atau tidak bersedia mencatat Susunan Pengurus baru Penggugat tersebut jelas merupakan pelanggaran terhadap "Asas Kepastian Hukum" yang merupakan salah satu aspek atau unsur dari "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik" (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*), mengingat bahwa Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 tersebut diundangkan pada tanggal 5 Desember 2018, sedangkan Susunan Pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) "Gading Resort Residences" dibentuk pada tanggal 27 Oktober Tahun 2018 berdasarkan akta notariil Nomor 28, tanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutama Sushanti, SH, M.Kn. (Vide Bukti-P.- 9);
7. Bahwa tindakan Tergugat menolak dan tidak bersedia mencatat Susunan Pengurus baru Penggugat tersebut jelas merupakan pelanggaran terhadap "Asas Kepentingan Umum" yang merupakan salah satu aspek atau unsur dari "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik" (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*), karena dengan ditolaknya permohonan Penggugat agar susunan Pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences), kepentingan para anggota (pemilik dan penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residene) terabaikan, terutama mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences;
8. Bahwa tindakan Tergugat menolak dan tidak bersedia mencatat Susunan Pengurus baru Penggugat tersebut jelas merupakan

Halaman 17 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



pelanggaran terhadap “Asas Keterbukaan” yang merupakan salah satu aspek atau unsur dari “Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*), karena Susunan Pengurus baru Penggugat telah dibentuk secara sah dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan di dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

9. Bahwa bahkan Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, M.Kn. yang membuat “Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences” juga membuat “Surat Keterangan” Nomor : 11/NOT-ES/X/2018, tanggal 29 Oktober Tahun 2018 yang pada intinya menyatakan bahwa Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences yang diselenggarakan pada tanggal 27 Oktober 2018 dengan agenda rapat “Pemilihan dan Pengesahan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun Gading Resort Residences Periode 2018-2021” telah sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dengan hasil pemilihan berdasarkan “voting”;
10. Bahwa tindakan Tergugat menolak dan tidak bersedia mencatat Susunan Pengurus baru Penggugat tersebut jelas merupakan pelanggaran terhadap “Asas Profesionalitas” yang merupakan salah satu aspek atau unsur dari “Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*), karena Tergugat di dalam tindakannya menolak untuk mencatat susunan Pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) tidak mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, yakni ketentuan Pasal 103 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 tentang “Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik” yang memberikan kesempatan Penggugat untuk mempersiapkan dalam rangka menyesuaikan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Tata-Tertib Penggugat dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018; Bahkan sebaliknya, ketentuan Pasal 103 tersebut dijadikan landasan hukum Tergugat untuk menolak mencatat susunan Pengurus baru Penggugat;



11. Bahwa berdasarkan atas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, secara yuridis telah terbukti bahwa tindakan Tergugat dengan suratnya Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 yang menolak dan tidak bersedia mencatat susunan Pengurus baru “Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences” (Penggugat), merupakan tindakan Tergugat yang telah melanggar:
- a. Peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang “Peradilan Tata-Usaha Negara” sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan yang telah dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2000; dan;
 - b. Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Bestuur*) sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang “Peradilan Tata-Usaha Negara” sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan yang telah dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2000;
12. Bahwa oleh karena surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut di atas telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Bestuur*), sebagai konsekuensi yuridisnya, surat Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
13. Bahwa oleh karena surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, kepada Tergugat haruslah dihukum untuk mencabut surat Tergugat tersebut;
14. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat dengan suratnya Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut telah menolak untuk melakukan pencatatan susunan pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences, periode Tahun 2018-2021, padahal surat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagai konsekuensi yuridisnya, Tergugat haruslah dihukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mencatat susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) periode Tahun 2018-2021;

15. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administrasi berdasarkan Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif dengan mengajukan Surat Keberatan Nomor: 001/P3SRS-GRR//2020 tanggal 14 Januari 2020 dan telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 15 Januari 2020;

Berdasarkan atas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam Surat Gugatan ini, Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences), melalui kuasa hukumnya, dengan ini memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, untuk berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 perihal Penjelasan yang ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Tergugat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 perihal: Penjelasan yang ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi;
4. Mewajibkan Tergugat untuk mencatat susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) periode Tahun 2018 Tahun 2021, berdasarkan Surat Permohonan Penggugat Nomor: 137/P3SRS-GRR/X/2019 perihal: Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residence (GRR) tanggal 27 September 2019 dan Surat Permohonan Penggugat Nomor: 140/P3SRS-GRR/X/2019 perihal: Permohonan ke-2 Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residences (GRR) tanggal 4 Oktober 2019;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada Persidangan tanggal 8 April 2020, pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 20 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI;

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:

A. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Mewakili Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences;

1. Bahwa Penggugat bertindak untuk mewakili Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (PPPRS Gading Resort Residences) sebagai pengurus periode 2019-2021, sedangkan struktur kepengurusan Penggugat belum mendapatkan pencatatan dan pengesahan sebagaimana ketentuan Pergub. No. 132 tahun 2018 Pasal 62 ayat (1) menyatakan: "dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat dan disahkan kembali kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPRS" dan Permen PUPR No. 23/PRT/M/2018 Pasal 28 ayat (3) menyatakan: "dalam hal terjadi penggantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatatkan kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan" Dengan demikian Penggugat secara hukum tidak dapat bertindak mewakili Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (PPPRS Gading Resort Residences);
2. Bahwa karena Penggugat secara hukum tidak dapat bertindak mewakili atas nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (PPPRS GADING RESORT RESIDENCES) maka Penggugat tidak dapat bertindak sebagai Badan Hukum Perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 1 angka 3 yang berbunyi: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata

Halaman 21 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersipat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” dan sudah sesuai dengan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat;

B. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Dasar Hukum Gugatan

3. Bahwa Objek Gugatan berupa surat nomor: 5729/-1.796. 35 perihal: Penjelasan tetanggal 18 Oktober 2019 adalah merupakan surat jawaban dari surat Penggugat No. 137/P3SRS-GRR/X/2019, tetanggal 27 September 2019, dan Surat Penggugat No. 140/P3SRS-GRR/X/2019 tertanggal 4 Oktober 2019, yang pada akhir kalimat surat Objek Gugatan pada angka 4 berbunyi: “Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences periode 2019-2021 tidak dapat dipertimbangkan karena tidak sesuai dengan Pergub. No. 132 Tahun 2018, oleh karena itu diminta kepada Saudara untuk bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh Dinas PRKP sebagaimana telah saudara sepakati dalam rapat tanggal 18 Juli 2019”. Berdasarkan hal tersebut membuktikan Objek Gugatan tidak termasuk didalam ketentuan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 3 yang berbunyi: “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersipat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;
4. Bahwa Objek Gugatan tidak termasuk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Negara Pasal 58 ayat (1) menyatakan: “Setiap Keputusan harus mencantumkan batas waktu mulai dan berakhirnya Keputusan, kecuali yang ditentukan lain dalam ketentuan peraturan

Halaman 22 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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)



perundang-undangan. Pasal 58 ayat (2) menyatakan: "Batas waktu berlakunya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar Keputusan dan/atau dalam Keputusan itu sendiri";

5. Bahwa Objek Gugatan berupa surat nomor: 5729/-1.796. 35 perihal: Penjelasan tetanggal 18 Oktober 2019 bukanlah surat keputusan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (1) dengan demikian Penggugat tidak mempunyai Dasar Hukum Gugatan untuk menyatakan Batal atau tidak Sah terhadap Objek Gugatan. dan sudah sesuai dengan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat;

C. DALAM POKOK PERKARA;

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

I. MENGENAI OBYEK GUGATAN;

6. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yakni surat Nomor: 57291-1 .796,35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut di atas merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pelabat tatausaha negara yang berisi tindakan hukum tata-usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, final dan menimbulkan akibat hukum (rechtsgevolg) bagi Penggugat";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH:

Bahwa Objek Gugatan Penggugat adalah surat Nomor: 5729/-1. 796.35 perihal: Penjelasan tetanggal 18 Oktober 2019 yang merupakan jawaban atas surat Penggugat No. 137/P3SRS-GRR/X/2019, tetanggal 27 September 2019, dan Surat Penggugat No. 140/P3SRS-GRR/X/2019 tertanggal 4 Oktober 2019 yang merupakan



bagian dari Tugas Pokok dan Fungsi (TUPOKSI) Tergugat untuk menjawab semua surat sebagai pelayanan kepada semua masyarakat, Objek Gugatan bukan merupakan Surat Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 3 yang berbunyi: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata" karena sangat jelas dan terang benderang diakhir kalimat surat Tergugat (Objek Gugatan) pada angka 4 berbunyi: "Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences periode 2019-2021 tidak dapat dipertimbangkan karena tidak sesuai dengan Pergub. No. 132 Tahun 2018, oleh karena itu diminta kepada Saudara untuk bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh Dinas PRKP sebagaimana telah saudara sepakati dalam rapat tanggal 18 Juli 2019" artinya Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk bersama-sama dengan pemilik dan penghuni Apartemen Gading Resort Residences dan difasilitasi oleh Tergugat untuk melakukan penyesuaian struktur Organisasi, Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Gading Resort Residences sebagaimana ketentuan Pergub. No. 132 Tahun 2018 Pasal 103 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) dan atau Pergub. No. 133 Tahun 2019 Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2). Tentang perubahan atas Pergub NO. 132 Tahun 2018, Dengan demikian telah jelas Penggugat tidak memiliki dasar Gugatan dan sudah sesuai dengan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan tidak ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

II. MENGENAI KEPENTINGAN PENGGUGAT;

7. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2 huruf a, b dan c halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Penggugat sangat

Halaman 24 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



berkepentingan agar susunan pengurus baru Penggugat (PPPSRS) Gading Resort Residences, dicatat oleh Tergugat, karena Alasan-alasan yuridis sebagai berikut: ketentuan pasal 28 ayat (3) Permen PUPR No. 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Ketentuan Pasal 62 ayat (1) Pergub. No. 132 Tahun 2018”;

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH:

Bahwa perlu Tergugat tegaskan ketentuan pasal 28 ayat (3) Permen PUPR No. 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Ketentuan Pasal 62 ayat (1) Pergub. NO. 132 Tahun 2018 hanya berlaku terhadap PPPSRS yang telah melakukan penyesuaian berdasarkan Pergub. No. 132 Tahun 2018 Pasal 103 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) dan sampai saat ini Penggugat belum melakukan penyesuaian sebagaimana ketentuan Pergub. 132 Tahun 2018 dan atau Pergub NO. 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Pergub. No. 132 Tahun 2018 dimaksud sehingga tidak ada kewajiban Tergugat untuk melakukan pencatatan dan penggesahan struktur pengurus PPPSRS gading resort residences yang dimohonkan oleh penggugat;

8. Bahwa perlu Tergugat tegaskan terhadap posita gugatan pada angka 3 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: “Penggugat berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni. Jika susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) tidak didaftar oleh Tergugat, legalitas susunan pengurus baru Penggugat tidak diakui oleh Tergugat, padahal Tergugat adalah instansi Pemerintah yang melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 81 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah Susun”;

TANGGAPAN TERGUGAT ADALAH:

Bahwa Tergugat mempunyai kewajiban menurut ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menerima permohonan pencatatan dan pengesahan PPPSRS yang telah melakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pergub. No. 132 Tahun 2018 pasal 103 ayat (1), ayat (2), ayat (3) ayat (4) dan ayat (5) dan atau Pergub. No.133 Tahun 2019 Tentang perubahan atas Pergub. No. 132



Tahun 2018 pasal 103 ayat (1) dan ayat (2), perlu Tergugat tegaskan sampai Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo, Penggugat belum juga melaksanakan ketentuan Pergub. No. 132 Tahun 2018 dan atau Pergub No. 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Pergub No. 132 Tahun 2018 walaupun melalui surat nomor: 223/-1.796.71 tertanggal 14 Januari 2019 perihal; Implementasi Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, sehingga permohonan pencatatan dan pengesahan PPPSRS yang dimohonkan oleh Penggugat belum dapat diberikan oleh Tergugat, selain hal tersebut didalam Apartemen Gading Resort Residences juga terdapat pengurus PPPSRS selain Penggugat yang juga mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan kepada Tergugat, terhadap permohonan tersebut juga tidak dapat berikan oleh Tergugat karena walaupun Pemohon telah melaksanakan ketentuan Pergub. No. 132 Tahun 2018 Tetapi dalam pelaksanaan tidak sesuai dengan prosedur dalam Pergub. No. 132 Tahun 2018, sehingga dengan ada dualisme kepengurusan PPPSRS di Apartemen Gading Resort Residences dan adanya dua permohonan pencatatan dan pengesahan yaitu surat permohonan Penggugat nomor: 137/P3SRS-GRR/X/2019 tertanggal 27 September 2019 dan surat nomor: 140/P3SRS-GRR/X/2019 tertanggal 04 Oktober 2019 dan surat permohonan dari pengurus PPPSRS yang lainnya surat nomor: 002/PPPSRS/XII/2018 tertanggal 31 Desember 2018. Kedua permohonan dari pemohon tersebut sama-sama tidak diterima oleh Tergugat;

III. ALASAN PENGGUGAT;

9. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 8 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "maksud Penggugat untuk mencatatkan susunan pengurus baru Penggugat tersebut disampaikan kepada Tergugat melalui surat Penggugat Nomor : 137/P3SRSGRR/X2019, tanggal 27 September 2019 dan surat Penggugat Nomor: 140/P3SRSGRR/X2019 tanggal 4 Oktober 2019, namun Tergugat, dengan suratnya Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 menolak atau tidak bersedia untuk mencatat susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences);

Halaman 26 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH:

Bahwa perlu Tergugat Tegaskan terhadap permohonan pencatat dan pengesahan PPPSRS telah Tergugat berikan tanggapan melalui surat No. 5729/-1.796.35 tertanggal 18 Oktober 2019 (Objek Gugatan) yang pada pokoknya berbunyi: "Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences periode 2019-2021 tidak dapat dipertimbangkan karena tidak sesuai dengan Pergub. No. 132 Tahun 2018, oleh karena itu diminta kepada Saudara untuk bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh Dinas PRKP sebagaimana telah saudara sepakati dalam rapat tanggal 18 Juli 2019" berdasarkan bunyi dari surat sangat jelas dan Terang benderang Penggugat telah membuat kesepakatan untuk melaksanakan RUALB sebagaimana ketentuan Pergub. No. 132 Tahun 2018, tetapi hingga saat ini Penggugat tidak juga dilaksanakan kesepakatan tersebut;

10. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 6 halaman 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Alasan alasan yang dikemukakan oleh Tergugat untuk menolak atau tidak bersedia mencatat susunan pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (Penggugat) adalah alasan-alasan sebagaimana disebutkan di dalam surat Tergugat Nomor: 572911 . 796.35 , tanggal 18 Oktober 2019 , yakni di dalam butir (1), butir (2), butir (3)";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH:

Bahwa perlu Tergugat pertegaskan kembali seharusnya Penggugat juga mengutip butir (4) dalam surat nomor: 5729/-1.796.35 perihal: penjelasan tertanggal 18 Oktober 2019 yang menjadi alasan utama Tergugat yaitu butir (4) yang berbunyi: "oleh karena itu diminta kepada saudara (Penggugat) untuk bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh Dinas PRKP sebagaimana telah disepakati dalam rapat tanggal 18 Juli 2019" Dengan demikian telas jelas bahwa Tergugat telah melakukan fungsi



pembinaan dengan bersedia untuk memfasilitasi pembentukan pengurus PPPSRS sesuai dengan Pergub. No.133 tahun 2019 tentang Perubahan atas Pergub. No 132 tahun 2018. Tetapi hingga saat ini Penggugat belum juga melaksanakan kesepakatan tersebut, justru Penggugat mengajukan gugatan dengan tujuan memaksa Tergugat untuk melakukan pencatatan dan pengesahan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences walaupun Penggugat mengerti hal tersebut melanggar peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun;

11. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 7 halaman 8 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "dengan suratnya Nomor: 001/P3SRS-GRRi I/2020 tanggal 14 Januari 2020, Penggugat mengajukan surat "keberatan" terhadap Tergugat, sehubungan dengan surat Tergugat Nomor: 572911,796.35 tersebut, namun hingga jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja telah lewat, Tergugat tidak menanggapi surat keberatan Penggugat tersebut";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH:

Bahwa perlu Tergugat tegaskan surat Penggugat nomor : 001/P3SRS-GRR/1/2020 tertanggal 14 Januari 2020 Perihal : Keberatan Surat Nomor 5729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Penggugat atas nama pengurus PPPSRS Gading Resort Residences tidak mendapatkan tanggapan karena dikeluarkan oleh pengurus PPPSRS yang belum dicatatkan dan disahkan sebagaimana ketentuan peraturan Perundang-undangan dibidang rumah susun;

12. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 8 halaman 8 dan 9 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Tindakan Tergugat melalui surat Tergugat Nomor 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 menolak atau tidak bersedia untuk mencatat susunan pengurus baru "Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences" (Penggugat) untuk periode Tahun 2018 s/d Tahun 2021 dan tindakan Tergugat tidak menanggapi surat keberatan Penggugat tersebut merupakan tindakan yang a. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, b. bertentangan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali surat keberatan Penggugat nomor: 001/P3SRS-GRR//2020 tertanggal 14 Januari 2020 sesungguhnya hanyalah bertujuan agar Penggugat dapat mengajukan Gugatan a quo, hal tersebut terlihat jelas didalam posita gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 5 yang menyatakan : "Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16 Januari 2020 dengan surat Gugatan yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan nomor : 10/G/2020/PTUN-JKT";

Posita gugatan Penggugat pada angka 3 halaman 5 yang menyatakan: "pada saat persidangan pertama perkara nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT tersebut, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memberitahu kepada Penggugat agar sebelum surat gugatan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Penggugat harus terlebih dahulu mengajukan surat keberatan kepada Tergugat" berdasarkan fakta dimaksud terbukti Penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu kepada Tergugat setelah itu Penggugat mengajukan surat keberatan kepada Tergugat sehingga dengan demikian Tergugat tidak perlu menanggapi kembali surat keberatan dari Penggugat, karena keberatan Penggugat telah tertuang surat gugatan Penggugat dalam perkara nomor : 10/G/2020//PTUN-JKT sehingga Tergugat dapat menanggapi keberatan Penggugat dalam persidangan, dengan fakta tersebut Tergugat tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan juga melanggar asas umum pemerintahan yang baik karena tidak memberikan tanggapan surat keberatan Tergugat;

IV. TINDAKAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;

13. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1, 2 dan 3 halaman 9 dan 10 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Tindakan Tergugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku dan surat Tergugat Nomor : 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut BERTENTANGAN dengan Pasal 3 , khususnya Pasal 3 huruf (b) huruf (f) dan huruf (g), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang "Administrasi Pemerintahan";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Halaman 29 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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 perlu kembali Tergugat tegaskan justru sebaliknya Penggugat lah yang telah jelas-jelas melakukan pelanggaran dan tidak patuh terhadap peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun seharusnya Penggugat segera melakukan penyesuaian kepengurusan sebagaimana ketentuan Pergub No. 132 Tahun 2018 tetapi kenyataanya sampai saat ini Penggugat tidak bersedia melakukan penyesuaian tetapi menuntut kepada Tergugat untuk melakukan pencatatan dan pengesahan susunan pengurus PPPSRS dengan cara melanggar peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun, dengan demikian telah jelas dan terang benderang Penggugat lah yang dengan sengaja melanggar peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun dengan tidak bersedia melakukan penyesuaian Pergub No. 132 Tahun 2018 meskipun Tergugat telah melakukan sosialisasi Implementasi Pergub No. 132 Tahun 2018. Dan berkali mengundang Penggugat dalam rapat tetapi Penggugat tidak pernah bersedia hadir;

14. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 4 halaman 11 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "tindakan Tergugat menolak atau tidak bersedia untuk mencatat susunan pengurus baru Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (Penggugat) tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 3 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu kembali Tergugat tegaskan, sampai saat ini Penggugat tidak mematuhi bahkan dengan sengaja melanggar peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun khususnya Pergub. No. 132 Tahun 2018 dengan cara tidak bersedia melakukan penyesuaian sebagaimana ketentuan Pergub. No. 132 Tahun 2018 dimaksud dan selanjutnya Penggugat memaksa Tergugat untuk melakukan pencatatan dan pengesahan susunan pengurus yang jelas-jelas sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan demikian telah jelas dan nyata-nyata justru sebaliknya Penggugat lah yang menciptakan ketidakpastian hukum, tetapi Penggugat menuduh Tergugat melanggar ketentuan Pasal 3 Undang-undang nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara;



15. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 11 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Bahwa untuk dapat melakukan RUALB dan tindakan-tindakan lainnya, susunan Pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni satuan Rumah susun Gading Resort Residences (Penggugat) harus mendapat pengakuan dari Tergugat dan untuk itulah Susunan Pengurus baru Penggugat harus didaftarkan terlebih dahulu di Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Pemerintah Provisni DKI Jakarta (Tergugat)";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali sangat jelas-jelas sebagaimana penjelasan didalam surat nomor: 5729/-1.796.35 tertanggal 18 Oktober 2019 perihal: penjelasan (Objek Gugatan) pada point angka 4 menyatakan: "Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan pencatatan susunan pengurus PPPSRS Gading Resort Residences periode 2019-2021 tidak dapat dipertimbangkan karena tidak sesuai dengan Pergub. No. 132 Tahun 2018, oleh karena itu diminta kepada Saudara untuk bersama-sama membentuk kelompok kerja dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian yang akan difasilitasi oleh Dinas PRKP sebagaimana telah saudara sepakati dalam rapat tanggal 18 Juli 2019" Dengan demikian telah jelas Tergugat memfasilitasi pembentukan Panitia musyawarah untuk mempersiapkan penyesuaian, tetapi Tertugat tidak pernah hadir dalam undangan rapat untuk membahas penyesuaian PPPSRS Gading Resort Residences dimaksud sebaliknya Penggugat selalu memaksa kepada Tergugat untuk mencatat dan mengesahkan Susunan Pengurus Penggugat yang telah jelas-jelas tidak sesuai dengan ketentuan Pergub. No. 132 Tahun 2018;

V. TINDAKAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (ALGEMENE BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR);

16. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 S/D angka 11 halaman 12, 13, 14, dan 15 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : "Tindakan Tergugat Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur) (pasat 53 ayat (2) huruf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang "Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan yang telah dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009)";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan adanya Dualisme kepengurusan PPPSRS di Apartemen Gading Resort Residences sebagai penyebab tidak pernah selesai dan berlarut-larut permasalahan di Gading Resort Residences yang konologisnya sebagai berikut:

- Pada tanggal 27 Oktober 2018 Pengugat mengadakan Rapat Umum Anggota Tahunan (RUTA) sebagaimana Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resosrt Residences Akta Nomor: 28 tertanggal 27 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahuntami Sushanti, SH., MKn., Notaris di Jakarta. Menhasilkan pengurus Ketua Drs. Fahrian dan Sekretaris Edwin Setiadi;
- Pada tanggal 27 September 2019 Pengurus versi ketua Drs. Fahrian dan Edwin Setiadi (Penggugat) baru mengajukan pencatatan dan pengesahan melalui surat Nomor: 137/P3SRS-GRR/X/2019 tertanggal 27 September 2019 Perihal: Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residences;
- Pada tanggal 04 Oktober 2019 kembali Penggugat mengajukan surat nomor: 140/P3SRS-GRR/X/2019 tertanggal 04 Oktober 2019 Perihal: Permohonan ke-2 Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residences (GRR);
- Pada tanggal 12 Desember 2018 melalui surat nomor: 048/INV/XII/2018 tertanggal 12 Desember 2018 perihal: Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) penyesuaian Anggaran Dasar (AD) & Anggaran Rumah Tangga (ART) Apartemen Gading Resort Residence (GRR) ditandatangani oleh pengurus Ketua Arianto dan Sekretaris Jeffry S. Karnadi (Pengurus selain Penggugat);
- Pada tanggal 15 Desember 2018 Berita Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Halaman 32 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Gading Resort Residence Akta Nomor: 14 tertanggal 15 Desember 2018 dibuat Notaris Hj. Ofiyanti Sobriyah, SH karena tidak terpenuhi kuorum kehadiran;

- Pada tanggal 22 Desember 2018 dilakukan Rapat Umum Luar Biasa ke-2 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residence Akta Nomor: 24 tertanggal 22 Desember 2018 dibuat Notaris Hj. Ofiyanti Sobriyah, SH. MH menghasilkan kepengurusan Ketua Arianto dan Sekretaris Jeffry Sagita Karnadi;
- Pada tanggal 31 Desember 2018 pengurus versi Ketua Arianto dan Jeffry Sagita Karnadi melalui surat nomor: 002/PPPSRS/XII/2018 tertanggal 31 Desember 2018 perihal: Permohonan Pencatatan dan Pengesahan Akta Perubahan Kepengurusan periode 2018-2021 dan Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Gading Resort Residence;
- Pada tanggal 16 Juli 2019 melalui surat nomor: 3751/-1.796.71 tertanggal 16 Juli 2019 perihal: Undangan, Tergugat mengundang Penggugat untuk pembetulan POKJA tetapi tidak hadir;
- Pada tanggal 18 Oktober 2019 melalui surat Nomor: 5729/-1.796.35 tertanggal 18 Oktober 2019 Perihal: Penjelasan (Objek Gugatan) Tergugat membalas surat Permohonan Penggugat;
- Pada tanggal 18 Juli 2019 sebagaimana berita acara hasil rapat koordinasi pembahasan sosialisasi PERGUB. No. 132 Tahun 2018 dan Pembentukan POKJA dalam rangka pembentukan panitia musyawarah di Apartemen Gading Resort Residence antara Pihak Penggugat dan pengurus versi ARITANTO telah bersepakat untuk membetuk POKJA pembentukan Panitia muasyawarah;
- Pada tanggal 31 Juli 2019 melalui surat nomor: 4074/-1.796.55 tertanggal 31 Juli 2019 perihal: Undangan;
- Pada tanggal 31 Juli 2019 melalui surat nomor: 4074/-1.796.55 tertanggal 31 Juli 2019 perihal: Revisi Undangan, Tergugat mengundang Penggugat tetapi Penggugat tidak hadir;
- Pada tanggal 1 Agustus 2019 melalui surat nomor: 097/P3SRS-GRR/2019 tertanggal 1 Agustus 2019 perihal: undangan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Provinsi

Halaman 33 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

DKI Jakarta No. 4074/-1. 796.55 Penggugat minta agar undangan atas Penggugat sebagai pengurus bukan pribadi;

- Pada tanggal 17 September 2019 melalui surat nomor: 5146/-1.796.71 tanggal 17 September 2019 perihal: Himbauan, Tergugat menghimbau agar Penggugat tidak melaksanakan RUTA dan harus melaksanakan kesepakatan pada tanggal 18 Juli 2019;
- Pada tanggal 06 September 2019 melalui surat nomor: 07/DPRD/F-PSI/IX/2019 tertanggal 06 September 2019 perihal: Undangan, surat dari DPRD Provinsi DKI Jakarta memita diadakan audiensi warga Apartemen Gading Resort Residence;
- Pada tanggal 10 September 2019 melalui surat nomor: 4991/-1.796.71 tertanggal 10 September 2019 perihal: Undangan, Penggugat tidak Hadir;
- Pada tanggal 27 September 2019 melalui surat nomor: 5349/-1.796.55 tertanggal 27 September 2019 Perihal: Undangan, Penggugat tidak hadir;
- Pada tanggal 01 Oktober 2019 melalui surat tertanggal 01 Oktober 2019 Penggugat menyatakan tidak bersedia ikut didalam POKJA pembentukan Panitia Musyawarah (PANMUS) untuk penyesuaian dengan Pergub. No. 132 Tahun 2018;
- Pada tanggal 21 Oktober 2019 melalui surat nomor: 008/P3SRS-GRR/X/2019 tertanggal 21 Oktober 2019 yang perihal: Permohonan Pembentukan Pokja, surat pengurus versi Aritanto intinya meminta pembentukan Pokja;
- Pada 14 Januari 2020 melalui surat nomor: 001/P3SRS-GRR/I/2020 tertanggal 14 Januari 2020 Perihal: Surat Keberatan Nomor; 5729/-1796.35 tertanggal 2019, Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut terbukti Tergugat tidak melanggar Peraturan Perundang Undangan dan juga Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik justru sebaliknya Penggugat yang tidak memiliki niat baik untuk menyelesaikan permasalahan kepengurusan di Apartemen Gading Resort Residence sehingga menimbulkan ketidakpastian Hukum dan Asas Kepentingan Umum;

Halaman 34 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

17. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 12, 13 dan 14 halaman 16 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Surat Tergugat tidak Sah dan Batal demi hukum";

DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat Pertegaskan berdasarkan seluruh uraian diatas telah terbukti surat Tergugat (Objek Gugatan) tidak melanggar peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun dan juga tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga Objek Gugatan tidak memiliki dasar Hukum untuk dibatalkan;

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;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Para 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);

Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 29 April 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 6 Mei 2020;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis pada tanggal 28 Juli 2020, yang pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

EKSEPSI GUGATAN PREMATUR:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam hal ini akan mengajukan eksepsi dan jawaban, adapun eksepsi dari Tergugat II Intervensi adalah mengenai eksepsi hukum materil dalam hal Exception dilatoria disebut juga dilatoria exceptie yang berarti gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketanya di pengadilan, karena masih prematur dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini, karena hingga saat ini proses penyelesaian permasalahan kepengurusan dan pengelolaan di Apartemen Gading Resort Residences masih dalam penyelesaian di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman ("DPRKP") (Tergugat I);

2. Bahwa berdasarkan Surat Tergugat I yaitu surat No. 2415/-1.796 tanggal 7 Juni 2018 perihal : Pembatalan RUTA secara tegas menyatakan hal sebagai berikut : "masih adanya Mediasi Permasalahan Kepengurusan dan Pengelolaan dengan warga Pemilik Gading Resort Residences, serta pelaksanaan Rapat Umum Tahunan (RUTA) PPPSRS Gading Resort Residences yang akan diadakan pada Jumat tanggal 8 Juni 2018 sesuai undangan Nomor. 040/OL-P3SRS/POM-GRR/V/2018 tanggal 23 Mei 2018 harus dibatalkan penyelenggaraanya sampai ada penyelesaian permasalahan Kepengurusan dan Pengelolaan di Apartemen Gading Resort Residences", surat ini merupakan fakta adanya permasalahan di Gading Resort Residences ("GRR") dan masih dimediasikan sampai saat ini;
3. Bahwa selanjutnya Tergugat I (DPRKP) juga mengeluarkan surat No. 4134/-1796.71 tanggal 4 Oktober 2018 dengan perihal: Teguran, menjelaskan "berkenaan dengan hal tersebut di atas, diminta kepada saudara untuk tidak melaksanakan acara dengan agenda sebagaimana dalam undangan dimaksud karena pelaksanaannya berpotensi melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, mengingat Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences yang ada muatannya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku". Dari surat ini membuktikan Penggugat banyak mendapatkan Teguran dan tidak menginginkan pembentukan Tim Kecil dan Panitia Musyawarah telah terbentuk;
4. Bahwa dalam surat yang sama tersebut, juga berisikan mengenai perintah dari DPRKP (Tergugat I) kepada Penggugat untuk segera melaksanakan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang belum dilakukan, bahkan hingga sampai gugatan ini dimasukan oleh Penggugat, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga juga belum disesuaikan;
5. Bahwa kemudian pada Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat I No. 5139/-1.796.71 tanggal 30 November 2018 yang bersifat : Penting, dengan perihal : Penjelasan, surat tersebut pada intinya adalah menjelaskan telah dilakukannya mediasi pada tanggal 5 Juli 2018, yang mana hasil mediasi tersebut telah

Halaman 36 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

dituangkan kedalam Berita Acara Kesepakatan agar dibentuk Tim Kecil yang terdiri dari Perwakilan Penghuni/Pemilik, Pengurus PPPSRS GRR dan Perwakilan dari DPRKP guna mempersiapkan tata cara pemilihan Panitia Musyawarah (Panmus) Pelaksanaan Rapat Umum Tahunan Pemilihan Pengurus PPPSRS GRR periode 2018-2021. Dari surat DPRKP (Tergugat I) juga menyatakan Pengurus sebelumnya dan Edwin Setiadi (Penggugat) tidak mengindahkan hasil Rapat yang telah disebutkan dalam surat tersebut, ini juga membuktikan bahwa Penggugat tidak patuh /atau tidak taat kepada kesepakatan yang dibuat antara pemilik /atau penghuni dan DPRKP, serta potensi pelanggaran peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa guna mendukung terlaksananya mediasi, Tergugat I mengirimkan undangan No. 5349/-1.796.55 tanggal 27 September 2019, undangan tersebut mengagendakan pembentukan kelompok Kerja (Pokja) dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah di Apartemen Gading Resort Residences. Surat ini jelas menjelaskan adanya upaya terus menerus dari Tergugat I untuk menyelesaikan sengketa kepengurusan antara warga pemilik dengan pihak yang mengaku-ngaku sebagai pengurus (Penggugat);
7. Bahwa kemudian Tergugat I mengeluarkan surat No. 6421/-1.796.55 tanggal 26 November 2019, dengan perihal: Rekomendasi Penerbitan Saksi Administrasi, yang mana dalam surat tersebut menjelaskan latar belakang masalah terkait kepengurusan dan pengelolaan di Apartemen GRR, bahkan dalam surat tersebut juga menjelaskan hal sebagai berikut: "6. setelah pertemuan sebagaimana angka 5, DPRKP kembali mengundang kedua belah Pihak untuk pembentukan Kelompok Kerja yang terdiri dari perwakilan kedua belah Pihak, dimana Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi telah 3 kali diundang secara patut oleh DPRKP yaitu tanggal 2 Agustus 2019, 1 Oktober 2019, dan 19 Oktober 2019 namun Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi tidak memenuhi undang tersebut sehingga sampai dengan saat ini implementasi Pergub 132/2018 pada Apartemen Gading Resort Residences tidak kunjung dilaksanakan." Penjelasan ini membuktikan Tergugat I (DPRKP) telah melakukan upaya terus menerus untuk menyelesaikan kepengurusan di Apartemen GRR dengan cara mediasi /atau kekeluargaan, baik itu mengundang Penggugat secara resmi dan pihak warga penghuni /atau pemilik, namun Penggugat tidak mengindahkan /atau tidak menanggapi /atau tidak mempedulikan upaya yang dilakukan oleh Tergugat I agar proses permasalahan ini dapat terselesaikan;

Halaman 37 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

8. Bahwa pada tanggal 4 Februari 2020 Tergugat I mengirimkan undangan No. 285/-1.796.55, Hal : Undangan, yang mana undangan tersebut terkait dengan pembahasan Implementasi Peraturan Gubernur No. 132 Tahun 2018 pembinaan Pengelola Rumah Susun milik di hunian Gading Resort Residences, undangan ini membuktikan upaya dari Tergugat I untuk memberikan pengarahan kepada seluruh warga penghuni /atau pemilik Apartemen GRR, termasuk juga didalamnya Penggugat selaku warga pemilik. Hal ini dilakukan agar tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan patuh serta taat kepada kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat;
9. Bahwa untuk menindak lanjuti kesepakatan pembentukan Panitia Musyawarah (Panmus) Tergugat I kembali mengirimkan undangan No. 207/-1.796.55 tanggal 26 Februari 2020 kepada warga pemilik Apartemen Gading Resort Residences, dimana undangan ini mengagendakan tentang Pengarahan Panitia Harian Pembentukan Panitia Musyawarah (Panmus) di Hunian Apartemen GRR;
10. Bahwa dari kedua surat undangan di atas memperjelas sampai gugatan ini didaftarkan, Tergugat I (DPRKP) masih melakukan upaya untuk menyelesaikan permasalahan kepengurusan di Apartemen GRR, dan saat ini yang menjadi kendala adalah adanya sikap dari Penggugat yang tidak kooperatif, tidak taat, dan tidak mau mengikuti peraturan perundang-undangan yang ada di negeri ini;
11. Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 105 angka 2 huruf c Peraturan Gubernur No. 132 tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik ("Pergub 132/2018") menyatakan sebagai berikut:
"Pasal 105
(2) Tim Penyelesaian Permasalahan Pengelolaan Rumah Susun dimaksud pada ayat 1 bertugas:
 - a) mengidentifikasi permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;
 - b) menampung dan memfasilitasi pengaduan masyarakat tentang permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;
 - c) melakukan Mediasi antar pihak untuk menyelesaikan permasalahan Rumah Susun;
 - d) memberikan rekomendasi penyelesaian permasalahan rumah susun;dan;

Halaman 38 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



- e) melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan Rumah Susun kepada Gubernur.”;
12. Bahwa sejalan dengan Pergub 132/2018 dikaitkan dengan surat-surat dari Tergugat I, membuktikan Tergugat I telah menjalankan peraturan tersebut sesuai dengan koridor hukum yang berlaku, bahkan telah berperan aktif memediasikan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi berserta warga pemilik Apartemen GRR sebagai pihak yang bersengketa;
13. Bahwa selain itu adanya Surat Pernyataan Sikap tanggal 5 Maret 2020 dari Warga Pemilik Apartemen GRR, yang bersedia sebagai Kelompok Kerja di Apartemen GRR, dimana Surat Pernyataan Sikap ini ditandatangani oleh Sdr. Rony Dosonugroho, Sdr. Taufik, Sdr. Krisnadi Kartawidjaja, Sdr. Ferry Juara Hidayat, Sdr. Wira Budiman, Sdr. Ardian Firmansyah, dan Sdr. Tulus Humintae, Surat Pernyataan ini diketahui dan ditandatangani oleh Baginda selaku pegawai dari Sudin Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Administrasi Jakarta Utara;
14. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, cukup membuktikan gugatan ini diajukan prematur (Exception dilatoria) karena sampai saat ini masih adanya upaya penyelesaian sengketa kepengurusan dan pengelolaan di Apartemen GRR, dan merupakan fakta dimana Penggugat sendiri yang tidak kooperatif, tidak taat dengan peraturan perundangan-undangan dan serta menghambat proses penyelesaian kepengurusan di Apartemen GRR. Dengan Demikian Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ont vankelijk verklaard).;

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/OBSCUUR LIBEL;

15. Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau disebut formulasi gugatan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil dan materil. Dalam pratik peradilan memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara), maka penggunaan dari eksepsi gugatan kabur (obscuur libel) dapat digunakan;
16. Bahwa mengenai gugatan kabur, disini Tergugat II Intervensi melihat ada kejanggalan dalam hal periode kepengurusan dari Penggugat. Penggugat menyatakan kepengurusannya dimulai pada periode 2019-2021 akan tetapi disatu sisi didalam dalil yang lain menyatakan kepengurusannya dimulai pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

periode 2018-2021. Tentunya hal ini membuat kerancuan dan adanya ketidakjelasan dalam hal keabsahan dari kepengurusan itu sendiri;

17. Bahwa selain itu bila dikaitkan dengan gugatan Penggugat, seperti tidak jelas /atau kabur mengenai objek sengketa yang dipermasalahkan terutama terkait dengan Surat No. 5729/1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019. Padahal surat tersebut hanya berisikan penjelasan kepada Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pengurus dan memaksakan kehendaknya agar dapat diangkat sebagai pengurus dari Apartemen GRR walaupun melanggar Pergub 132/2018 berserta peraturan terkait lainnya, dan yang menjadi pertanyaan apakah surat ini merupakan objek dari Keputusan Tata Usaha Negara;

18. Bahwa melihat pada Undang-Undang No. 5 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Tata Usaha Negara ("UU PTUN"), pada Pasal 1 ayat 10 menyatakan sebagai berikut :

"Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

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

19. Bahwa melihat dari Pasal 1 UU PTUN, menjelaskan pengertian Keputusan Tata Usaha Negara dan hal-hal apa saja yang masuk dalam kategori suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Dengan demikian apakah isi surat yang menjadi objek gugatan dari Penggugat ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara jika dilihat dari UU PTUN mengingat isinya bukan suatu KTUN. Isi dari objek gugatan TUN tersebut adalah penjelasan untuk menjalankan peraturan perundang-undangan yaitu mengikuti Surat Edaran No. 16/SE/2018 tentang Optimalisasi Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik ("SE16/18"), yang mempertegas tentang adanya pedoman penyesuaian Akta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, yang sejalan dengan Pergub 132 /2018 Pasal 57 ayat 1 yang menjelaskan : (1) penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan". Selain itu, isi dari objek gugatan TUN ini menjelaskan Penggugat adalah orang

Halaman 40 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sudah melanggar peraturan perundang-undangan dan meminta/atau memohon pengesahan serta pencatatan, kemudian menggugat Tergugat I untuk minta Disahkan. Jadi bagaimana mungkin ada warga masyarakat /atau badan hukum yang melanggar perundang-undangan meminta pengesahan atas tindakannya/atau perbuatannya yang telah melanggar peraturan perundang-undangan;

20. Bahwa selain itu, isi objek gugatan yang dipermasalahkan oleh Penggugat bukan lah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final, artinya objek tersebut belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban bagi penerimanya. Objek gugatan tersebut isinya hanya mengandung suatu penjelasan yang salah satunya menjelaskan Penggugat dalam hal ini belum mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pergub 132/2018, serta dijelaskan juga dalam menyelesaikan permasalahan di Apartemen GRR, selama ini Tergugat I memfasilitasi agar penyelesaian permasalahan dapat diselesaikan sesuai dengan Pergub 132/2018 berserta peraturan terkait lainnya dan dijelaskan juga Penggugat tidak pernah hadir setiap kali diundang untuk menyelesaikan permasalahan ini;

21. Bahwa oleh karena objek gugatan ini tidak jelas khususnya terkait isinya bukanlah suatu keputusan dari Tata Usaha Negara dan terkait dengan periode kepengurusan, maka unsur dari obscur libel telah terpenuhi dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet on ovankelijke verklaard) oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo;

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang diajukan dalam gugatan tertulis tertanggal 14 Februari 2020 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi;

Bahwa seluruh dalil Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh, sehingga menjadi bagian dari dalil Jawaban Tergugat II Intervensi dalam Pokok Perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

A. MENGENAI OBJEK GUGATAN:

22. Bahwa kembali Tergugat II Intervensi tegaskan, Penggugat bukanlah pengurus yang sah yang diakui, disetujui dan ditunjuk oleh warga Pemilik Apartemen GRR;

Halaman 41 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa dengan tegas juga Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada halaman 2 dan 3, angka 1 sampai dengan 4 mengenai objek gugatan. pada dasarnya isi dari objek gugatan tersebut telah sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
24. Bahwa objek gugatan ini merupakan suatu penjelasan dari Tergugat I kepada Penggugat, isinya pun menjelaskan mengenai tindakan dari Penggugat yang tidak mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku, surat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I telah sejalan dengan UU TUN No. 9 tahun 2002 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 pada Pasal 1 angka 3 menyatakan : "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata", isi surat tersebut juga menjelaskan tindakan Penggugat yang tidak melakukan penyesuaian pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang harus disesuaikan dengan Pergub 132/2018 dan dijelaskan oleh Tergugat I dalam surat tersebut pada angka 4 "Kepala Dinas PRKP telah menerbitkan Surat No. 223/-1.796.5 tanggal 14 Januari 2019 perihal : implementasi Pergub 132/2018 yang ditujukan kepada seluruh Pengurus PPPSRS termasuk PPPSRS Gading Resort Residences agar segera melakukan penyesuaian Struktur Organisasi, AD/ART, Tata Tertib Kepenghunian sebagaimana amanat Pasal 103 Pergub 132 tahun 2018, namun saudara sampai saat ini belum melaksanakannya";
25. Bahwa oleh karena Objek Gugatan ini menjadi tidak berdasar dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undang, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan ini ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. MENGENAI KEPENTINGAN PENGUGAT:

26. Bahwa agar diketahui warga pemilik Apartemen GGR lah yang lebih berkepentingan untuk menentukan, menunjuk, dan memilih siapa-siapa saja yang berhak menjadi Pengurus dari Apartemen GRR, dan tentunya adalah Pengurus yang tunduk dan taat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Indonesia;
27. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak keras dalil dari Penggugat pada halaman 3, 4 dan 5, pada angka 1, 2, dan 3, dimana Penggugat telah

Halaman 42 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Akta No. 23 tanggal 22 November 2012 yang telah berakhir masa berlakunya, sehingga Perhimpunan tersebut telah bubar dan mempertanyakan Penggugat ini bertindak untuk kepentingan siapa;

28. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak penggunaan Akta No. 23 tanggal 22 November 2012 ("Akta 23/2012") yang telah berakhir ini, karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bahkan pada Pasal 33 angka 1 huruf b Akta 23 /2012 menyatakan "1. Perhimpunan bubar karena antara lain: b. melaksanakan peraturan perundang-undangan yang menetapkan bubarnya perhimpunan ini". Dengan adanya Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 Perubahan Atas Peraturan Gubenur No. 132 tahun 2018, memperjelas dan membuat akta tersebut sudah tidak berlaku, serta menjelaskan Penggugat sudah tidak ada kepentingan lagi;
29. Bahwa Penggugat tidak ada kepentingan untuk memohon pengesahan dan pencatatan, karena warga pemilik Apartemen GRR tidak menyetujui, tidak memilih, tidak pernah menunjuk, dan tidak merestui Penggugat sebagai Pengurus dari Apartemen GRR karena tindakan Penggugat tidak sesuai dengan Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 Perubahan Atas Peraturan Gubenur No. 132 tahun 2018. Dasar penolakan ini dikarenakan dalam melakukan proses pemilihan pengurus yang dilakukan dengan RUTA PPPSRS GRR, terbukti melakukan kecurangan-kecurangan seperti melakukan RUTA pada hari kerja dimana setiap pemilik unit tidak dapat hadir pada saat RUTA tersebut berlangsung, kemudian terkait dengan pertanggungjawaban Penggugat dalam hal keuangan, tidak pernah ada kejelasan. Semua tindakan yang dilakukan Penggugat ini bertentangan dengan Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019 Perubahan Atas Peraturan Gubenur No. 132 tahun 2018, dan sebagai catatan bahwa warga pemilik Apartemen GRR juga mempunyai kepentingan untuk memperoleh hak-haknya sebagaimana diatur dalam pergub 132/2018;
30. Bahwa Berita Acara Hasil Rapat pada tanggal 7 Agustus 2018 jelas menunjukkan adanya kepentingan warga pemilik Apartemen GRR, dimana warga sepakat untuk membentuk Tim Kecil agar dapat dibentuk Panitia Musyawarah (Panmus). Pada rapat tersebut disaksikan oleh Tergugat I karena pelaksanaan Rapat dilakukan di ruang rapat II DPRKP (Tergugat I) dimana Rapat tersebut juga dihadiri oleh Tergugat II Intervensi;

Halaman 43 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

31. Bahwa atas saran dan masukan dari Tergugat I, warga pemilik Apartemen GRR yang terbentuk dan Tim Kecil mengirimkan Undangan kepada warga pemilik Apartemen GRR berdasarkan surat No. 007/INV/IX/2018 tanggal 25 September 2018, surat ini bertujuan untuk menindak lanjuti Rapat sebelumnya agar segera dilakukan pembentuk dan pemilihan Panitia Musyawarah (PANMUS) RULB dan Penyesuaian AD/ART. Dari hal ini saja terbukti bahwa Tergugat II Intervensi selalu mengikuti arahan dari Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan kepengurusan di Apartemen GRR;
32. Bahwa selanjutnya Notulen Hasil Rapat tanggal 13 Februari 2019 yang difasilitasi oleh Tergugat I, dengan agenda mediasi permasalahan kepengurusan di GRR dan Implementasi Pergub 132/2018, dalam rapat tersebut disepakati akan mengundang kembali Penggugat dan menyepakati selama masa transisi ini, pengurus yang dilarang melakukan tindakan-tindakan yang merugikan warga. Kesepakatan ini diputuskan karena adanya perbuatan /atau tindakan dari Penggugat bersama dengan pengurus sebelumnya yang merugikan warga, seperti pemutusan listrik, penutupan akses parkir, dan lain-lainnya. Melanjutkan pertemuan sebelumnya pada tanggal 18 Februari 2019 difasilitasi Tergugat I dilakukan pertemuan kembali, dengan agenda mediasi Permasalahan Kepengurusan di GRR dan Implementasi Pergub 132/2018, hasil rapat disepakati untuk disosialisasikan dan Pembentukan Panmus, namun dalam perjalanannya Penggugat malah melakukan tindakan diluar yang disepakati a/atau disetujui dengan mengadakan RUTA tanpa sepengetahuan Tim kecil, dan RUTA tersebut dilakukan secara tertutup. Kemudian pada tanggal 18 Februari 2019 Penggugat membuat Rapat Umum Anggota Luar Biasa ("RUALB") berdasarkan surat No. 002/POM-GRR/III/2019 tanggal 1 maret 2019, yang ditandatangani Penggugat (Fahrian dan Edwin Setiadi). Atas penyelenggaraan RUALB sepihak ini, warga Pemilik Apartemen GRR mengirimkan Surat No. 02/KU/III/2019 tanggal 6 Maret 2019, yang intinya menolak pelaksanaan RUALB sepihak ini, karena tidak sesuai dengan kesepakatan dan Pergub 132/2018, surat tersebut ditandatangani oleh mayoritas warga pemilik Apartemen GRR yang Menolak;
33. Bahwa oleh karena gugatan ini sangat bertentangan dengan Kepentingan warga pemilik Apartemen GRR, maka sudah sepatutnya dan selayaknya gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*;

Halaman 44 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



C. MENGENAI GUGATAN:

34. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam hal ini menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 6, 7, 8 dan 9, karena gugatan ini tidak berdasar;
35. Bahwa kembali Tergugat II Intervensi tegaskan, warga pemilik Apartemen GRR tidak pernah memilih Penggugat sebagai Pengurus, maka warga pemilik Apartemen GRR menolak Penggugat sebagai pengurus. Sehingga Penggugat tidak berhak mengatasnamakan warga Apartemen GRR, karena perbuatan Penggugat yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
36. Bahwa saat ini Tergugat II Intervensi adalah Pengurus yang dipilih oleh warga pemilik Apartemen GRR berdasarkan arahan, petunjuk, dan saran dari Tergugat I. Tergugat I adalah pihak yang selama ini membantu memberikan petunjuk dan saran, serta mendampingi warga pemilik hingga proses kepengurusan versi warga pemilik Apartemen GRR terbentuk yaitu Tergugat II Intervensi, berdasarkan pada Akta No. 24 tanggal 22 Desember 2018, tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, SH., Notaris di Jakarta;
37. Bahwa adapun penolakan yang dilakukan warga pemilik Apartemen GRR ini karena tidak pernah ada transparansi dan indikasi kecurangan dalam pemilihan pengurus yang seakan-akan ditutupi dari warga pemilik Apartemen GRR, atas hal tersebut warga pemilik Apartemen GRR telah membentuk kepengurusan yang dipilih langsung oleh warga pemilik Apartemen GRR yaitu Tergugat II Intervensi;
38. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi jelaskan, pada awalnya adalah sebagai berikut:
 - a. Berita Acara Hasil Rapat tanggal 5 Juli 2018 dilaksanakan Rapat Mediasi Permasalahan Pelaksanaan Rapat Tahunan PPPSRS Apartemen GRR, dimana dalam rapat tersebut sepakat untuk dibentuk Tim Kecil yang terdiri perwakilan warga pemilik, Pengurus sebelumnya dan DPRKP (Tergugat I) agar membentuk Panitia Musyawarah. Tujuan pembentukan Panitia Musyawarah adalah sebelum diselenggarakannya Rapat Umum Tahun ("RUTA") dan penyelenggaraan RUTA PPPSRS Apartemen GRR ini dapat dilaksanakan pada hari libur, dan sesuai peraturan, TERGUGAT I juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantu dengan meminjamkan fasilitas di kantor-kantor Pemerintah DKI Jakarta untuk digunakan sebagai ruangan rapat. Dalam rapat tersebut juga dihadiri oleh Sdr. Aritanto (Pengurus GRR versi warga (selaku Ketua);

- b. Kemudian, Berita Acara Hasil Rapat tanggal 7 Agustus 2018, kembali diselenggarakan rapat untuk membahas tentang Persiapan Pembentukan Musyawarah Pemilihan Pengurus PPPSRS GRR, dan melakukan sosialisasi kepada warga Pemilik Apartemen GRR, dimana Penggugat (Edwin Setiadi) hadir dalam rapat tersebut bersama Tergugat II Intervensi (Aritanto), rapat;
- c. Notulen Rapat tanggal 14 Agustus 2018, dengan agenda Rapat adalah pembahasan mengenai tata laksana pembentukan PANMUS sampai dengan proses pemilihan pengurus PPPSRS periode 2018-2021;
- d. Meeting Tim Kecil tanggal 19 Agustus 2018, Diskusi sosialisasi pembentukan Panmus pada tanggal 25 Agustus 2018;
- e. Notulen Rapat Tim Kecil Gading Resort Residences tanggal 12 September 2018, diselenggarakan di ruang rapat DPRKP, dengan agenda Pembahasan Sosialisasi dan Pembentuk Panitia Musyawarah Pemilihan Pengurus PPPSRS GRR Periode 2018-2021, rapat ini diketahui oleh Kepala Bidang Pembinaan dan Peran Serta Masyarakat (Sdri. Meli Budiastuti);
- f. Surat Undangan Rapat Pembentukan /Pemilihan PANMUS No. 007/INV/IX/2018 tanggal 25 September 2018, surat ini ditandatangani oleh Tim Kecil Sdr. Aritanto (Tergugat II Intervensi), Sdr. Leonard Hastabrata, dan Sdr. Rony Dosonugroho, akan tetapi pengurus sebelumnya dan Penggugat tidak mau menandatangani;
- g. Surat No. 012/INV/X/2018 tanggal 4 Oktober 2018 Perihal : Undangan Rapat Umum Luar Biasa Apartemen Gading Resort Residences (RULB GRR), surat ini ditandatangani oleh Tim Kecil yang dibentuk oleh bersama dengan DPRKP (Tergugat I);
- h. Surat No. 019/INV/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Anggota Apartemen GRR, PANMUS sah ini dibentuk berdasarkan Pengarahan DPRKP dengan TIM KECIL. Surat yang dikeluarkan oleh PANMUS ini Diketuai oleh Sdr. Jayati Hidayat dan Sdr. Hendy Suryadinata selaku Seketaris, ditujukan kepada semua Pemilik Apartemen GRR;

Halaman 46 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Surat No. 020/INV/XI/2018 tanggal 3 November 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Ke II Apartemen GRR, dimana Kepengurusan versi warga pemilik Apartemen telah terbentuk untuk periode 2018-2021;
- j. Surat No. 037/INV/XII/2018 tanggal 7 Desember 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Penyesuaian Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Apartemen GRR. Rapat ini diadakan sebagai tindak lanjut dari keluarnya Pergub 132/2018, dimana diharuskan adanya penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Apartemen GRR;
- k. Surat No. 045/INV/XII/2018 tanggal 15 Desember 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Kedua Penyesuaian Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Apartemen GRR. Pengurus terpilih versi warga dan merupakan pengurus yang mengikuti saran /atau masukan dari Tergugat I, telah melakukan dan menjalankan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud dalam Pergub 132/2018;

Berdasarkan hal tersebut diatas, merupakan proses pembentukan Tim Kecil hingga pembentukan Panitia Musyawarah (PANMUS) oleh Warga Pemilik Apartemen GRR untuk menentukan pengurus yang disetujui, dipilih dan berpihak kepada warga pemilik Apartemen GRR, dimana acara tersebut diketahui oleh Tergugat I. Akan tetapi proses tersebut sempat terkendala karena ada tindakan sepihak dan tindakan kecurangan yang dilakukan pengurus sebelumnya bersama-sama Penggugat (Edwin Setiadi) dengan menyelenggarakan RUTA berdasarkan Surat No. 088/OL.P3SRS/POM-GRR/IX/2018 tanggal 27 September 2018 tanpa persetujuan dari pihak-pihak yang tergabung di Tim Kecil, Tergugat I dan berserta warga Apartemen GRR, padahal Tim Kecil dibentuk oleh warga pemilik Apartemen GRR bersama-sama dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II Intervensi. Akibat kejadian tersebut Tergugat II Intervensi mengecam tindakan dari Penggugat yang tidak mengikuti arahan dari Tergugat I dan tidak mengikuti peraturan perundang-undangan yang ada, dengan demikian sudah selayak dan sepatutnya Tergugat I menolak untuk mencatatkan dan mensahkan kepengurusan Penggugat karena tidak sesuai kesepakatan yang dibuat bersama warga pemilik dan perundang-undangan yang berlaku;

39. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak

Halaman 47 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

D. MENGENAI TINDAKAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;

40. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh gugatan Penggugat pada halaman 9 sampai dengan halaman 12 angka 1, 2, 3, 4 dan 5, dari gugatan ini terlihat jelas Penggugat disatu sisi ingin diakui kepengurusannya berdasarkan Pergub, akan tetapi disatu sisi tidak mau tunduk dan patuh pada Pergub 132/2018, Pergub 133/2019 dan Peraturan Menteri No. 23 tahun 2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan RUMah Susun ("Permen 23/2018");

41. Bahwa keputusan Tergugat I yang dikatakan Penggugat bertentangan dengan UU TUN Pasal 53 ayat 2 huruf a ini adalah sangat mengada-ada dan keputusan yang mana yang bertentangan tersebut, perlu dijelaskan kembali oleh Tergugat II Intervensi, bahwa Tergugat I dalam melakukan setiap tindakan dilakukan dengan penuh kecermatan dan prinsip kehati-hatian khususnya terkait dengan pengesahan pengurus dari Apartemen GRR, hal ini dilakukan karena banyaknya pengaduan dari warga pemilik Apartemen GRR yang menyatakan kepengurusan dari Penggugat adalah Tidak Sah, serta tidak pernah ada pertanggungjawab baik dari segi pekerjaan maupun laporan keuangan kepada warga pemilik Apartemen GRR;

42. Bahwa Tergugat I selama ini sudah melakukan segala upaya agar Penggugat mematuhi Pergub 132/2018 dan Pergub 133/2019, Permen 23/2018, untuk melakukan penyesuaian terhadap Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga bersama dengan Panmus yang sudah dibentuk bersama-sama, namun Penggugat sendiri yang mengingkari, bahkan Penggugat mendapatkan Teguran berdasarkan surat No. 4134/-1.796.71 tanggal 4 Oktober 2018 dimana Penggugat sendiri yang belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Selain itu berdasarkan surat No. 5139/-1.796.71 tanggal 30 November 2018 pada point 2 menjelaskan sebagai berikut:

"2. pada tanggal 14 September 2018 Dinas PRKP menerbitkan surat No. 3832/-1.796.71 yang ditunjukan kepada Saudara selaku Anggota Tim Kecil perihal penyampaian Notulen Hasil Rapat 12 September 2018 yang pada intinya agar Saudara bersama-sama mempersiapkan tahapan kegiatan

Halaman 48 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan sosialisasi pembentukan Panmus, pelaksanaan pemilihan Panmus, Pelaksanaan RULB pengesahan Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah tangga (AD/ART) serta pelaksanaan RULB Pemilihan Pengurus 2018-2021.”;

43. Bahwa dari isi surat telah jelas pelaksanaan RULB, dan pengesahan AD/ART dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, dan peraturan yang berlaku saat ini adalah Pergub 132/2018. Pergub 132/2018 pada Pasal 103 ayat 2 menyatakan “2. Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan melalui RUALB.” Pasal ini juga menjadi dalil Penggugat, akan tetapi apakah Penggugat sendiri telah melaksanakan RUALB sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut. Pelaksanaan RUALB ini hanya dilakukan oleh Tergugat II Intervensi, dalam pelaksanaannya pun disaksikan oleh Tergugat I sehingga melahirkan Kepengurusan dari Tergugat II Intervensi (Aritanto selaku Ketua);

44. Bahwa dalil Penggugat mengenai Pasal 3 Undang-Undang No. 40 tentang Administrasi Pemerintah yang menyatakan surat Tergugat I No. 5729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019 tidak sesuai pasal tersebut, adalah tidak benar. Tidak ada tindakan dari Tergugat I yang melanggar pasal tersebut, tidak dicatatkan dan disahkannya Penggugat sebagai pengurus karena Penggugat sendiri yang tidak mau mengikuti peraturan perundang-undangan khususnya Pergub 132/2018. Tergugat I dalam mengeluarkan rekomendasi, saran, ataupun melakukan mediasi sudah mengikuti peraturan perundang-undangan. Dengan demikian dalil dalam gugatan Penggugat tidaklah sesuai fakta, sehingga sudah sepatutnya gugatan ini dinyatakan tidak ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

E. Mengenai TINDAKAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK;

45. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam hal ini menolak dalil Penggugat pada halaman 12-14 angka 1 - 9, dimana Tergugat II Intervensi sendiri bertanya-tanya tindakan Tergugat I yang mana bertentangan dengan Asas-Asas Pemerintah yang Baik;

46. Bahwa telah Tergugat II Intervensi jelaskan di atas, proses pemilihan pengurus di Apartemen GRR tidak sesuai dengan keinginan dari warga pemilik Apartemen GRR, Tergugat I selaku pihak yang berwenang dalam masalah penyelesaian sengketa kepengurusan telah melakukan arahan dan

Halaman 49 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan masukan agar tindakan dari warga pemilik Apartemen GRR sesuai dengan koridor yang berlaku yaitu Pergub 132/2018;

47. Bahwa Tergugat II Intervensi jelaskan awal mulanya terjadi permasalahan kepengurusan yang mana pihak dari Tergugat I membantu dalam penyelesaian tersebut, akan tetapi Penggugat adalah pihak yang sama kali tidak patuh dan tidak kooperatif, adapun tahapan adalah sebagai berikut:

- Berita Acara Hasil Rapat Tanggal 5 Juli 2018 dilaksanakan Rapat Mediasi Permasalahan Pelaksanaan Rapat Tahunan PPPSRS Apartemen GRR, dimana dalam rapat tersebut sepakat untuk dibentuk Tim Kecil yang terdiri perwakilan warga pemilik, Pengurus dan DPRKP (Tergugat I) agar membentuk Panitia Musyawarah. Tujuan pembentukan Panitia Musyawarah adalah sebelum diselenggarakannya Rapat Umum Tahun ("RUTA") dan penyelenggaraan RUTA PPPSRS Apartemen GRR ini dapat dilaksanakan pada hari libur. Dimana Tergugat I dapat membantu dengan meminjamkan fasilitas yang ada yaitu menggunakan kantor-kantor /atau ruang milik Pemerintah DKI Jakarta. Dalam rapat tersebut juga dihadiri oleh Aritanto (Pengurus GRR versi warga (selaku Ketua);
- Kemudian Berita Acara Hasil Rapat tanggal 7 Agustus 2018 kembali diselenggarakan rapat untuk membahas tentang Persiapan Pembentukan Musyawarah Pemilihan Pengurus PPPSRS GRR, dan melakukan sosialisasi kepada warga Pemilik Apartemen GRR, dimana Penggugat (Edwin Setiadi) hadir dalam rapat tersebut bersama Tergugat II Intervensi (Aritanto);
- Notulen Rapat tanggal 14 Agustus 2018, dengan agenda Rapat adalah pembahasan mengenai tata laksana pembentukan PANMUS sampai dengan proses pemilihan pengurus PPPSRS periode 2018-2021;
- Meeting Tim Kecil tanggal 19 Agustus 2018, Diskusi sosialisasi pembentukan Panmus pada tanggal 25 Agustus 2018;
- Notulen Rapat tanggal 13 Februari 2019 tentang Pembahasan permasalahan kepengurusan dan pengelolaan serta Implementasi Pergub 132/2018 tentang pembinaan rumah susun, rapat ini dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II Intervensi;
- Berita Acara Kesepakatan Pelaksanaan RUALB Sesuai Pergub 132 tahun 2018 tanggal 18 Februari 2019, yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II Intervensi. Berita Acara Kesepakatan ini mengagendakan Pembentukan Panmus dan sosialisasi kepada warga Apartemen GRR;

Halaman 50 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berita Acara Hasil Rapat Koordinasi Pembahasan Sosialisasi Pergub132/2018 dan Pembentukan POKJA Dalam Rangka Pembentukan Panitia Musyawarah di Apartemen GRR, yang dilaksanakan pada tanggal 18 Juli 2019 dan dihadiri oleh Penggugat (Fahrian), Tergugat I dan Tergugat II Intervensi, dimana DPRKP (Tergugat I) memberikan usulan dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah agar dibentuk POKJA, dimana masing-masing pihak Sdr. Fahrian dan Aritanto mengutus perwakilannya sebanyak 3 orang dengan didampingi oleh DPRKP;
- Surat Undangan dari Tergugat I No. 5349/-1.796.55 tanggal 27 September 2019, surat ini mengagendakan untuk Pembentukan Kelompok Kerja (POKJA) dalam rangka pembentukan Panitia Musyawarah (PANMUS) di Apartemen GRR. Undangan ini dikirim ke Penggugat dan Tergugat II Intervensi;
- Surat Undangan No. 285/-1.796.55 tanggal 4 Februari 2020, dengan acara Rapat Koordinasi membahas Implementasi Pergub 132/2018 Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Hunian Apartemen GRR Kelurahan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara;

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, membuktikan Tergugat I telah menjalankan asas-asas pemerintah dengan baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tindakan dari Tergugat I dengan memberikan masukan, solusi, menjadi mediator yang baik bagi warga pemilik Apartemen GRR, sehingga dapat menunjuk pengurus yang sesuai dengan hati nurani warga pemilik, serta proses permasalahan Kepengurusan di Apartemen GRR dapat diselesaikan tanpa berlarut-larut;

48. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Penggugat pada halaman 15-16 angka 11 - 15, seperti yang Tergugat II Intervensi kata sebelumnya, penolakan pencatatan dan pengesahan yang dilakukan oleh Tergugat I dikarenakan Penggugat tidak pernah mau tunduk dan mengikuti Pergub 132/2018 dimana dalam pergub tersebut harus melakukan penyesuaian akta, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga. Kemudian Tergugat I juga banyak menerima pengaduan dari warga pemilik Apartemen GRR bahwa tindakan dari Penggugat banyak merugikan warga pemilik Apartemen GRR, dan juga terkait kepengurusan dari Penggugat ini, Penggugat dipilih oleh siapa, karena sebagian mayoritas pemilik Apartemen GRR tidak pernah memilih dan mengakui kepengurusan dari Penggugat, warga pemilik Apartemen GRR ini hanya mengakui kepengurusan dari Tergugat II Intervensi;

Halaman 51 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara *a quo* untuk berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar keputusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima untuk seluruhnya (om de dagvaarding niet ontvankelijk te verklaren);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Penggugat tidak mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat II Intervensi, akan tetapi ditanggapi dalam kesimpulan;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-14, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019, (fotokopi);
2. Bukti P-2 : Anggaran Dasar yang dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, Lampiran A, Akta Nomor: 23, tanggal 22 November 2012 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 173/2013, tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Gading Resort Residences, Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 12 Februari 2013, (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 52 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

4. Bukti P-4 : Anggaran Dasar yang dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A Tampubolon, Lampiran B, akta Nomor: 23, tanggal 22 November 2012 tentang Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences, (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Gugatan Nomor 10/G/2020/PTUN-JKT. tanggal 16 Januari 2020, (fotokopi tanpa asli);
6. Bukti P-6A : Surat Nomor: 001/P3SRS-GRR/I/2020, perihal: Keberatan Surat Nomor: 5729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019, tanggal 14 Januari 2020, (fotokopi);
7. Bukti P-6B : Tanda terima Surat Nomor: 001/P3SRS-GRR/I/2020, perihal: Keberatan Surat Nomor: 5729/-1.796.35 tanggal 18 Oktober 2019, tanggal 14 Januari 2020, (fotokopi);
8. Bukti P-7 : Surat Nomor: 23/AS/20, perihal: Permohonan Pencabutan Surat Gugatan Perkara Nomor: 10/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 28 Januari 2020, (fotokopi);
9. Bukti P-8 : Salinan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 10/G/2020/PTUN.JKT, tanggal 3 Februari 2020, (fotokopi);
10. Bukti P-9 : Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Apartemen Gading Resort Residences, Nomor: 28, Tanggal 27 Oktober 2018, dibuat di hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, MKn, (fotokopi sesuai dengan salinannya);
11. Bukti P-10 : Surat Keterangan Nomor: 11/NOTES/X/2018, tanggal 29 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, MKn., (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-11 : Surat Nomor: 137/P3SRS-GRR/X/2019, perihal: Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residences (GRR), tanggal 27 September 2019, (fotokopi);
13. Bukti P-12 : Surat Nomor: 140/P3SRS-GRR/X/2019, perihal: Permohonan ke-2 Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residences (GRR), tanggal 4 Oktober 2019, (fotokopi);

Halaman 53 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P-13 : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Nomor : 23/PRT/M/2018, Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, (fotokopi);
15. Bukti P-14 : Peraturan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 132 tahun 2019 ditetapkan di Jakarta pada tanggal 30 Nopember 2018, diundangkan di Jakarta pada tanggal 5 Desember 2018, (fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-41, adalah sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 5729/-1. 796. 35 tanggal 18 oktober 2019 perihal : penjelasan, (fotocopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 223/-1.796.71 Tanggal 14 Januari 2019 Perihal : Implementasi Peraturan Gubernur Provinsi Dki Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, (fotocopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 5751/-1.796.71 Tanggal 16 Juli 2019 Perihal : Undangan, (fotocopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Berita Acara Hasil Rapat Koordinasi Pembahasan Sosialisasi Pergub. No. 132 tahun 2018 dan Pembentukan Pokja Dalam Rangka Pembentukan Panitia Musyawarah di Apartemen Gading Resort Residences tanggal 18 Juli 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 4074/-1.796. 55 tanggal 31Juli 2019 Perihal : Undangan, (fotokopi);
6. Bukti T-6 : Notulen Rapat tanggal 2 Agustus 2019 dengan Agenda Pembahasan Pembentukan Panitia Musyawarah sampai terbentuknya Panitia Musyawarah PPPSRS Gading Resort

Halaman 54 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

Residences sesuai amanat pasal 103 Pergub. No. 132 tahun 2018, (fotocopi sesuai dengan asli);

7. Bukti T-7 : Dokumentasi Rapat Dan Daftar Hadir Rapat Tanggal 02 Agustus 2019, (fotokopi);
8. Bukti T-8 : Surat PPPSRS Gading Resort Residences Versi Penggugat No. 097/P3SRS-GRR/VII/2019 tanggal 1 Agustus 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 5349/-1.796.55 tanggal 27 September 2019 perihal: Undangan ke-2, (fotokopi);
10. Bukti T-10 : Notulen Rapat Tanggal 01 Oktober 2019 Dengan Acara Pembahasan Pembentukan Kelompok Kerja Di Apartemen Gading Resort Residences, (fotocopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Daftar Hadir Rapat Tanggal 01 Oktober 2019 Dengan Acara Pembahasan Pembentukan Kelompok Kerja Di Apartemen Gading Resort Residences, (fotokopi);
12. Bukti T-12 : Surat sdr. Edwin Setiadi (Penggugat) tanggal 01 Oktober 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor : 5146/-1.796.71 tanggal 17 September 2019 perihal : Himbauan, (fotokopi stempel basah);
14. Bukti T-14 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 6248/-1.796.55 tanggal 15 November 2019 perihal : Undangan ke-3, (fotocopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Berita Acara Hasil Rapat Koordinasi Pembahasan Rencana Pembentukan Pokja Dalam Rangka Pembentukan Panitia Musyawarah Di Apartemen Gading Resort Residences, (fotocopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16 : Daftar Hadir Rapat Tanggal 19 November 2019 Dengan Acara Pembentukan Kelompok Kerja (Pokja) Dalam Rangka Pembentukan Panitia Musyawarah (Panmus) Di Apartemen Gading Resort Residences, (fotocopi sesuai dengan asli);

Halaman 55 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T-17 : Surat sdr. Fahrian (Penggugat) tanggal 18 November 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18 : Surat sdr. Edwin Setiadi (Penggugat) tanggal 18 November 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-19 : Surat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi DKI Jakarta Fraksi Partai Solidaritas Indonesia Nomor : 07/DPRD/F-PSI/IX/2019 Tanggal 6 September 2019 Perihal : Undangan (Tindak Lanjut Aspirasi), (fotocopi sesuai dengan asli);
20. Bukti T-20 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan pemukiman provinsi daerah khusus ibukota Jakarta nomor : 4991/-1.796. 55 tanggal 10 September 2019 perihal : undangan, (fotokopi);
21. Bukti T-21 : Notulen Rapat Tanggal 11 September 2019 Dengan Agenda Pembahasan Pembentukan Pokja Dan Panitia Musyawarah Di Apartemen Gading Resort Residences, (fotokopi);
22. Bukti T-22 : Daftar Hadir Rapat Tanggal 11 September 2019 Dengan Acara Penerimaan Audensi Pemilik Apartemen Gading Resort Residences, (fotokopi);
23. Bukti T-23 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Penggugat No. 096//P3SRS-GRR/VII/2019 tanggal 17 Juli 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);
24. Bukti T-24 : Berita Acara Rapat Umum Tahunan Apartemen Gading Resort Residences Versi Penggugat No. 28 tanggal 27 Oktober 2018 Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH., M.Kn Notaris di Jakarta, (fotokopi);
25. Bukti T-25 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Penggugat no. 137/P3SRS-GRR/X/2019 tanggal 27 September 2019 perihal : Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residences (GRR), (fotocopi sesuai dengan asli);
26. Bukti T-26 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences versi Penggugat no. 140/P3SRS-GRR/X/2019 tanggal 04 Oktober 2019 perihal : Permohonan ke-2 Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik

Halaman 56 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penghuni Rumah Susun (P3SRS) Gading Resort Residences (GRR), (fotocopi sesuai dengan asli);

27. Bukti T-27 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Penggugat No. 001/P3SRS-GRR/1/2020 tanggal 14 Januari 2020 perihal : Keberatan Surat Nomor : 5729/-1. 796.35 tanggal 18 Oktober 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);

28. Bukti T-28 : Surat Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 879/-1.796. 71 tanggal 11 Februari 2019 Perihal: Undangan, (fotocopi sesuai dengan asli);

29. Bukti T-29 : Surat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Penggugat No. 002/OL-P3SRS-GRR/II/2019 tanggal 27 Februari 2019, (fotocopi sesuai dengan asli);

30. Bukti T-30 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Ketua Aritanto No. 048/INV/II/2019 tanggal 12 Desember 2018 Perihal : Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RUALB) Kedua Penyesuaian Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Apartemen Gading Resort Residences, (fotocopi sesuai dengan asli);

31. Bukti T-31 : Berita Acara Rapat Umum Tahunan Luar Biasa (RUTB) Apartemen Gading Resort Residences Versi Ketua Aritanto Akta No. 13 tanggal 13 Oktober 2018 Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, SH Notaris di Jakarta, (fotokopi);

32. Bukti T-32 : Berita Acara Rapat Umum Tahunan Luar Biasa (RUALB) Apartemen Gading Resort Residences Versi Ketua Aritanto Akta No. 24 tanggal 22 Desember 2018 Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, SH Notaris di Jakarta, (fotokopi);

33. Bukti T-33 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Ketua Aritanto No. 002/PPPSRS/XII/2018 tanggal 31 Desember 2018 perihal : Permohonan Pencatatan dan Pengesahan Akta Perubahan Kepengurusan periode 2018-2021 dan Penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences, (fotocopi sesuai dengan asli);

Halaman 57 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bukti T-34 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Ketua Aritanto No. 03/GRR/KU/VI/2019 tanggal 17 Juli 2019 perihal: Surat Kuasa, (fotocopi sesuai dengan asli);
35. Bukti T-35 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Ketua : Aritanto No. 01/Grr/Ku/Vi/2019 tanggal 27Juni 2019 Perihal : Pengaduan Kembali Kasus Apartemen Gading Resort Residences (GRR), (fotocopi sesuai dengan asli);
36. Bukti T-36 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Ketua : Aritanto No. 02/GRR/KU/VI/2019 tanggal 9 Juli 2019 perihal : Permohonan Sosialisasi dan Pembentukan Pokja berdasarkan Pergub. No. 132 tahun 2018, (fotocopi sesuai dengan asli);
37. Bukti T-37 : Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences Versi Ketua : Aritanto No. 008/GRR/KU/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019 Perihal : Permohonan Pembentukan Pokja, (fotocopi sesuai dengan asli);
38. Bukti T-38 : Berita Acara Rapat Umum Tahunan Luar Biasa (RUALB) Apartemen Gading Resort Residences Versi Ketua Aritanto Akta No. 06 tanggal 03 November 2018 Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, SH Notaris di Jakarta, (fotokopi);
39. Bukti T-39 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, (fotokopi);
40. Bukti T-40 : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, (fotokopi);
41. Bukti T-41 : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, (fotokopi);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-25, adalah sebagai berikut:

Halaman 58 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

1. Bukti T.II.Int-1 : Berita Acara Kesepakatan Pelaksanaan RUALB Sesuai Pergub No. 132 Tahun 2018, Pada hari Senin tanggal 18 Februari 2019. (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Int-2 : Berita Acara Hasil Rapat pada hari kamis tanggal 5 Juli 2018. (fotocopy).;
3. Bukti T.II.Int-3 : Notulen Hasil Rapat tanggal 13 Februari 2019 tentang Mediasi Permasalahan Kepengurusan dan Pengelolaan Apartemen Gading Resort Residences serta Implementasi Peraturan Gubernur No. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun, (fotocopy);
4. Bukti T.II.Int-4 : Berita Acara Hasil Rapat Koordinasi Pembahasan Sosialisasi Pergub 132/2018 Dan Pembentukan POKJA Dalam Rangka Pembentukan Panitia Musyawarah Di Apartemen Gading Resort Residence, Hari Kamis tanggal 18 Juli 2019, (fotocopy);
5. Bukti T.II.Int-5 : Akta No. 24 tanggal 22 Desember 2018 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, dibuat dihadapan Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, S.H.,(fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T.II.Int-6 : Berita Acara Hasil Rapat Koordinasi Pembahasan Rencana Pembentukan POKJA dalam Rangka Pembentukan Panitia Musyawarah Di Apartemen Gading Resort Residences hari Selasa, tanggal 19 November 2019, (fotocopy);
7. Bukti T.II.Int-7A : Tanda Terima No. 2175 tanggal 08 Maret 2019, Surat No. 02/KU/III/2019; (fotokopi sesuai dengan asli);
Bukti T.II.Int-7B : Surat No. 02/KU/III/2019 tanggal 6 Maret 2019, Perihal Penolakan Atas Acara Sepihak RUALB Dan Pendaftaran PANMUS Apt. GRR, (fotocopy);
8. Bukti T.II.Int-8A : Surat No. 745/-1.796.55 tanggal 11 Februari 2019, Perihal: Undangan; (fotokopi sesuai dengan asli);
Bukti T.II.Int-8B : Surat No.3751/-1.796.71 tanggal 16 Juli 2019 Perihal: Undangan. (fotokopi);
Bukti T.II.Int-8C : Surat No. 207/-1.796.55 tanggal 26 Februari 2020, Perihal: Undangan. (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 59 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

9. Bukti T.II.Int-9 : Surat Undangan No. 01/INV/IX/2018 tanggal 17 September 2018 Perihal : Undangan, tentang Sosialisasi Pembentukan Panitia Musyawarah (PANMUS), berikut dengan lampirannya berupa Notulen Rapat Tim Kecil Gading Resort Residences tanggal 12 September 2018, dengan agenda Pembahasan Pelaksanaan Sosialisasi dan Pembentukan Panitia Musyawarah Pemilihan Pengurus PPPSRS Gading Resort Residences Periode 2018-2021 dan Berita Acara Hasil Rapat tanggal 5 Juli 2018, (fotocopy);
10. Bukti T.II.Int-10 : Surat No. 007/INV/IX/2018 tanggal 25 September 2018, Perihal : Undangan Rapat Pembentukan/Pemilihan PANMUS. (fotocopy);
11. Bukti T.II.Int-11 : Surat No. 12/INV/X/2018 tanggal 4 Oktober 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Luar Biasa Apartemen Gading Resort Residences (RULB GRR), (fotocopy);
12. Bukti T.II.Int-12 : Surat No. 019/INV/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018, Perihal: Undangan Rapat Umum Anggota Apartemen Gading Resort Residences, (fotocopy);
- Bukti T.II.Int-12B: Surat No. 020/INV/XI/2018 tanggal 3 November 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Anggota Ke II Apartemen Gading Resort Residences, (fotocopy);
- Bukti T.II.Int-12C: Surat No. 037/INV/XII/2018 tanggal 7 Desember 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Penyesuaian Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Apartemen Gading Resort Residences (GRR), (fotocopy);
- Bukti T.II.Int-12D: Surat No. 045/INV/XII/2018 tanggal 15 Desember 2018, Perihal : Undangan Rapat Umum Luar Biasa (RULB) Kedua Penyesuaian Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Apartemen Gading Resort Residences (GRR). (fotocopy);
13. Bukti T.II.Int-13 : Surat No. 2415/-1.796.71 tanggal 7 Juni 2018, Perihal : Pembatalan RUTA. (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T.II.Int-14 : Daftar Hadir tanggal 19 Agustus 2018, Agenda : Persiapan Sosialisasi Panmus 25.08.2018, (fotocopy);

Halaman 60 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

15. Bukti T.II.Int-15 : Surat No. 2351/-1.796.71 tanggal 4 Juni 2018, Perihal : Peringatan Pertama. (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T.II.Int-16 : Surat No. 2416/-1.796.71 tanggal 7 Juni 2018, Perihal : Peringatan Kedua. (fotocopy);
17. Bukti T.II.Int-17 : Bukti Foto; (fotocopy);
18. Bukti T.II.Int-18 :
 - A. Surat No. 001/PPPSRS/XI/2018 tanggal 15 November 2018, Perihal: Permohonan Pengesahan/Pencatatan Kepengurusan PPPSRS Gading Resort Residences Periode 2018-2021, (fotokopi);
 - B. Surat No. 002/PPPSRS/XII/2018 tanggal 31 Desember 2018, Perihal: Permohonan Pencatatan Dan Pengesahan Akta Perubahan Kepengurusan Periode 2018-2021 Dan Penyesuaian Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences, (fotokopi);
 - C. Surat No. 039/PPPSRS/VII/2020 tanggal 18 Juli 2020, Perihal : Permohonan Pencatatan Pengurus PPPSRS, Pengesahan Akta Perubahan Kepengurusan, Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) PPPSRS Apartemen Gading Resort Residences (GRR), (fotokopi);
19. Bukti T.II.Int-19 : Notulen Rapat Tanggal 14 Agustus 2018, Agenda Rapat adalah Pembahasan mengenai Tata Laksana Pembentukan PANMUS sampai dengan proses pemilihan pengurus PPPSRS periode 2018-2021. (fotocopy);
20. Bukti T.II.Int-20 : Surat 3478/-1.796.71 tanggal 30 Desember 2016, Perihal : Teguran. (fotocopy);
21. Bukti T.II.Int-21 :
 - A. Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 09 tanggal 11 April 2018 yang dibuat dihadapan Achmad Kiki Said, SH. Notaris di Jakarta, (fotocopy);
 - B. Salinan Akta Berita Acara Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences No. 21 tanggal 17 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Hj. Ofiyati Sobriyah, SH., Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 61 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti T.II.Int-22 : Salinan Akta No. 13 tanggal 13 Oktober 2018 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen GRR, yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, SH., Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T.II.Int-23 : Surat Edaran Gubernur DKI Jakarta No. 16/SE/2018 tanggal 24 Agustus 2018 Tentang Optimalisasi Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, (fotokopi);
24. Bukti T.II.Int-24 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman No. 5139/-1.796.71 tanggal 30 Nopember 2018, perihal Penjelasan, (fotokopi);
25. Bukti T.II.Int-25 : Video dan foto foto di Apartement Gading Resort Residences (bukti elektronik flesh disc);

Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun telah diberi kesempatan secara patut;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, bernama RONY DOSONUGROHO dan IRAWAN SENTOSO, yang menerangkan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. RONY DOSONUGROHO;

- Bahwa Saksi menerangkan tinggal dan salah satu pemilik unit di Apartemen GRR;
- Bahwa Saksi mengetahui Gugatan PTUN ini sekitar 1 bulan yang lalu, terkait dengan adanya pihak yang mengaku sebagai pengurus;
- Bahwa Saksi menerangkan sejauh yang saksi tahu sejak tahun 2014, ada ketidak transparansi keuangan dari pengurus maupun pengelola. Pada tahun 2017 menjadi permasalahan karena adanya kenaikan IPL sebesar 40 % dari 17.000 menjadi 24.000;
- Bahwa Saksi menerangkan warga pernah menanyakan kenapa iuran naik 40 persen, tapi tidak pernah dijawab, sehingga warga tidak percaya pengurus lama dalam mengurus warga GRR;
- Bahwa Saksi menerangkan pemerintah yang diwakili oleh DPRKP telah melakukan mediasi, karena adanya aduan dari warga kepada DPRKP terhadap pengurus lama yang mengelola Apartemen GRR;

Halaman 62 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan dalam menyelesaikan permasalahan ini warga dibantu oleh Dinas Perumahan, Pihak DPRKP melakukan mediasi, dikarenakan warga tidak mendapatkan respon dari pengurus berusaha minta tolong kepada dinas perumahan, untuk bisa menjadi bagian dari pemerintah yang bias membantu warga;
- Bahwa Saksi mengetahui pembentukan dari pengurus Apartemen GRR, jika merunut dari kronologis, di klaim sebagai pengurus sah yang belum ada pengesahan. klaim sebagai pengurus tahun 2018-2021, karena per tiga tahun (3) dipilih kembali, dan anggaran dasar dan ART juga disesuaikan;
- Bahwa Saksi menerangkan sebelumnya adalah kepengurusan Pak Tito dan Pak Edwin dari tahun 2015-2018, tahun 2018 itu terjadi pemilihan, tapi tahun 2017 sudah mulai muncul permasalahan. Pada tahun 2018 Fahrian adalah pengurus versi lain karena ditahun 2018 itu warga pemilik juga melakukan pemilihan yaitu pemilihan Pak Aritanto, ke duanya mencoba dicatatkan akan tetapi ke duanya sampai sekarang belum di catatkan dari tahun 2018;
- Bahwa Saksi menerangkan Pengurus versi lain yang baru menjadi polemic, karena sebelumnya yang saya minta teman dari warga meminta ke pemeritah, melalui DPRKP untuk menjadi pihak yang menentukan perdamaian mediasi, tapi dari pihak pengurus versi fahrian tidak pernah mau mengikuti apa yang disarankan oleh dinas, versi Pak Tito, Pak Fahrian ini menjadi pengurus karena akibat dari Pak Tito yang melaksanakan pemilihan dan RUTA, sebelumnya Pak Tito. Baru tahun 2018 dilakukan RUTA, namun Pak Tito memaksakan mengadakan RUTA yang kemudian ditolak oleh warga. Farhrian jadi pengurus karena akibat dari Pak Tito yang melaksanakan RULB/RUTA, Pak Tito pernah melaksanakan RUTA tapi dilarang oleh DPRKP tapi RUTA tetap dilaksanakan dan terpilihlah Fahrian;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak datang pada saat RUTA berlangsung yang diselenggarakan Pak Tito dan telah menerima undangan, namun karena penyelenggaraan RUTA tersebut diselenggarakan pada hari kerja dan jam kerja bukan dihari libur, sedangkan RUTA versi Pak Aritanto di selenggarakan pada hari libur sehingga dapat hadir;
- Bahwa Saksi menerangkan Warga tidak menyetujui kenaikan IPL sebesar 40 % dengan cara menunda pembayara tersebut dan ada beberapa warga beserta saya adalah warga yang menolak kenaikan tersebut karena menuntut transparasi keuangan, akan tetapi malahan listrik unit kami

Halaman 63 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

dimatikan, dan warga meminta bantuan kepada DPRKP dan kepada Gubernur, mendapatkan tanggapan, dan dikeluarkan Surat Edaran Gubernur yang tidak boleh mematikan listik kepada warga pemilik unit. Sedangkan Kepengurusan Pak Aritanto dipilih bersamaan dengan pemilihan /RUTA yang diselenggarakan oleh Tito, dimana warga juga melakukan penyesuaian AD/ART, dan pelaksanaan dari RUTA versi warga disaksikan oleh DPRKP;

- Bahwa Saksi menerangkan Listik di unit Apartemen Saksi dimatikan selama 9 bulan, pada tanggal 5 Juli diadakan rapat yang dihadiri oleh Tito, Lingga hardir, warga diundang ke DPRKP dan DPRKP memerintahkan besok untuk dinyalakan, selain itu juga dibahas menyelesaikan kekisruhan ini diusulkan untuk dibentuk Tim Kecil dimana pengurusannya diambil dari warga Tito Edwin Eka (Aritanto, Irawan, Rony) dan dari perwakilan pengurus, disaksikan DPRKP, tim kecil bertugas untuk membentuk PANMUS;
- Bahwa Saksi menerangkan Tim kecil bubar karena Tito menyelenggarakan RUTA sendiri, pernah diundang tapi tidak respon dan tidak pernah hadir, selain itu Sdr. Edwin diundang tidak pernah hadir pernah ditanggapi pada akhirnya warga sendiri-sendiri bikin rapat;
- Bahwa Saksi menerangkan pada 5 Juli 2018 pada rapat di DPRKP, dibuat lah jadwal/agenda bersama-sama DPRKP, perwakilan pengurus, agenda ini tidak diikuti pengurus versi Tito. Jadi DPRKP menyarankan dan mendukung jalannya RUTA, sampai diberhentikan oleh pengurus yang tidak taat hukum;
- Bahwa Saksi menerangkan Tim kecil membentuk Panmus, kemudian memperbaiki AD/ART, dengan adanya penyesuaian ini sebagai dasar pemilihan pengurus;
- Bahwa Saksi menerangkan sudah banyak/berkali surat yang dilayangkan oleh dinas, untuk tidak melakukan RUTA, dan kembali ke komitmen awal, tapi tidak diindahkan oleh pengurus sebelumnya bersama-sama dengan Sdr. Fahrian, mereka tidak memperbaiki AD/ART dan tidak mengikuti arahan dari Dinas. Setahu saya bulan Juli dibentuk tim kecil sampai kisaran September. Dengan mengikuti arahan Dinas yang sudah ditentukan sesuai agenda, yaitu untuk membentuk Panmus, Perbaiki AD/ART dan pemilihan pengurus;
- Bahwa Saksi menerangkan Pemilihan P3SRS yang mengikuti arahan Pergub 132, Ketuanya Aritanto, dan Dinas terus mendampingi warga dalam

Halaman 64 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

pemilihan pengurus, Dinas mengawal sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

- Bahwa Saksi menerangkan pernah berulang kali, setelah 2019 karena ada Pergub baru 133, juga diupayakan diimplementasikan untuk menyelesaikan masalah di GRR, sudah ada undangan warga, dan hadir, pihak dari Penggugat tidak hadir, sehingga hasilnya agenda disampaikan saja kepada Penngugat;
- Bahwa Saksi menerangkan adanya gugatan kepada saksi yang diajukan di Pengadilan Negeri, terkait dengan penundaan kami mengenai IPL, dimana dalam jawab pada gugatan tersebut saksi mempertanyakan mengenai keabsahan pengurus Penggugat di GRR. pada 23 Juli 2020, gugatan Penggugat tidak dikabulkan oleh Hakim karena tidak punya legal standing dimana mereka bukan pengurus;
- Bahwa Saksi menerangkan ada 2 pengurus, IPL masih ditagihkan oleh Badan Pengelola yang ditunjuk, dengan kotrak kepada pengurus, yaitu Fahrian dan Edwin yang mengaku sebagai pengurus dan orang yang menekan kontrak dengan pengelola. Saksi kenal Edwin Setiadi, menjadi Sekretaris yang lama, sekarang Fahrian sebagai Ketua, Edwin sebagai Sekretarisnya. Pernah ada undangan 18 Juli 2019 yang disampaikan oleh Dinas, untuk dibentuk Pokja dan mediasi, dengan merangkul kedua pengurus, sepengetahuan saksi warga hadir, Penggugat tidak hadir. hal ini dilakukan untuk membentuk Pokja dan Panmus. pengurusan Pak Aritanto pernah mengajukan pencatatan sebagai pengurus, tapi saksi tidak hafal tanggalnya, ada 2 kali surat diajukan setelah pemilihan beserta dokumen lainnya, tahun ini ketiga kali mempertanyakan lagi, dengan mengajukan permohonan kepada DPRKP;
- Bahwa Saksi menerangkan warga keberatan atau mempertanyakan tentang IPL, dan listrik yang dipakai oleh warga, air dipakai warga, service charge, pengelola masih managih, ada yang membayar dan menunda pembayaran sampai sekarang sampai ada pengurus yang sah, Tanggal 2014, P3SRS sudah dibentuk, pemaslahan di GRR terjadi 2017. Saksi menjelaskan Fahrian tidak pernah melakukan penurunan tarif, tapi saya bayar listik dan air ke pengelola yang ditunjuk oleh pengurus zaman Tito, Zaman Tito tiada penurunan IPL;
- Bahwa Saksi menerangkan pernah dengar sosialisasi, bersama menyelenggara DPRKP, pak Fahrian, hadir, Tim kecil, kesepakatan

Halaman 65 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

bersama di mediasi dinas, selalu hadir, perwakilan warga, anggota tim kecil, Anggota Pokja siapa namanya, warga. lupa tidak ingat, beberapa tidak hadir;

- Bahwa Saksi menerangkan pokja pertama dibubarkan, dan ada surat DPRKP terkait tentang covid 19, Saksi Pernah dengar, tapi tidak tahu isinya. Tahapan yang ada, belum tidak tahu, Badan pengelola, berkontrak dengan pengurus dan memiliki akses ke rekening pengurus, kontrak tidak paham, Ad/ART, selama ini pengurus lama yang sah versi Tito, Fahrian masih menggunakan AD/ART yang lama yang tidak sesuai peraturan perundang yang berlaku;
- Bahwa Saksi menerangkan selama sosialisasi Pergub warga hadir dan dilaksanakan, justru DPRKP menjabatani permasalahan yang ada tentang dua kepengurusan GRR, hingga bisa berdamai;
- Bahwa Saksi menerangkan ketidakhadiran Penggugat dalam Pokja, Pokja ini mengundang warga untuk dibentuk Panmus lagi, dan perubahan AD/ART, ada notulen rapat berita acara bersama, diwakili staf dan laporan kemana, 3 kali rapat selalu hadir, tidak hadir pernah hadir, tidak ingat berapa kali, tidak tahu, pak Cris dan Wira yang hadir;

2. RAWAN SENTOSO:

- Bahwa Saksi menerangkan tinggal di Apartemen GRR dari tahun 2017, dimana P3SRS sudah terbentuk, dan saat itu yang menjabat sebagai Pengurus adalah Tito sebagai Ketua dan Edwin sebagai Sekretaris;
- Bahwa Saksi menerangkan awal mulanya terjadi diawali dari diselenggarakannya RUTA oleh Tito pada tanggal 5 April 2018 di Hotel Sunlake;
- Bahwa Saksi menerangkan saya hadir dalam RUTA tersebut, saat warga Apartemen GRR datang sudah tertata, namun setelah ada sedikit keriuhan warga masuk kedalam dan menunggu selama kurang lebih 1 sampai 2 jam, Ketua saat itu Tito tidak muncul, Tito tidak hadir dan yang mengundang adalah Tito;
- Bahwa Saksi menerangkan Tito tidak hadir namun tidak diketahui alasannya, pada saat warga hadir Tito melarikan diri bersama pengurus yang lain, dan setelah ditunggu-tunggu selama 2 jam lebih juga tidak hadir, hal ini membuat warga yang hadir sebanyak 100 orang lebih menjadi ribut atas ketidakhadiran Tito;

Halaman 66 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan karena ketidakhadiran Tito maka warga mengambil alih Rapat tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan pertama kali tidak ada yang memimpin, dan pada saat diambil alih oleh warga maka agendanya adalah membentuk tim formatur atau caretaker;
- Bahwa Saksi menerangkan karena sesuai dengan ART/AD Pasal 15 menyebutkan bila mana ketua dan pengurus sebagai orang yang mengundang rapat tidak hadir semuanya, maka bisa digantikan oleh warga untuk memimpin rapat tersebut sebagai Ketua;
- Bahwa Saksi menerangkan rapat tersebut disaksikan oleh Kapolres Jakarta Utara;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak ada DPRKP;
- Bahwa Saksi menerangkan pak Aritanto terpilih tapi bukan sebagai pengurus P3SRS pada saat RUTA di Sunlake, dimana warga sepakat saat itu sepakat untuk memberhentikan Tito;
- Bahwa Saksi menerangkan kepengurusan Fahrian terjadi karena ada pemaksaan untuk penyelenggaraan RUTA di bulan Juni 2018, Saksi tidak hadir karena secara aklamasi sudah diberhentikan oleh warga yang hadir di Hotel Sunlake;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak hadir karena sudah diambil alih oleh caretaker dan sudah disurati oleh DPRKP dilarang sebanyak 2 kali untuk diadakan RUTA tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan Ruta tersebut diselenggarakan untuk pengesahan laporan keuangan, pada saat itu warga tidak percaya dengan pengurus sebelumnya, warga tidak hadir;
- Bahwa Saksi menerangkan Sunlake Hotel, setahu saya dituang kedalam akta, pernah melihat Akta bulan April, dan baca sepintas, 5 April 2018;
- Bahwa Saksi menjelaskan Dprkp di bentuknya tim kecil oleh DPRKP, pengurusnya diambil 3 orang pengurus, 3 orang dari warga, salah satunya anggota dari tim kecil adalah saksi;
- Bahwa Saksi menerangkan pernah melihat dan tidak ingat isinya, dalam rapat disebutkan pemberhentian, hadir dalam rapat tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan sudah ada peringatan dari DPRKP, untuk tidak menyelenggarakan RUTA. selama ini yang saksi tahu tidak pernah dengar peringatan tersebut;

Halaman 67 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

- Bahwa Saksi menerangkan Tim kecil 5 Juli dibentuk, setelah ada rapat-rapat selanjutnya yang turut mengundang tito, namun setelah ditunggu tidak ada reaksi apapun, sehingga warga melaporkan ke DPRKP, dan dari situ ditentukan agenda rapat tim kecil, rapat tim kecil ini dibentuk oleh DPRKP;
- Bahwa Saksi menerangkan dalam notulen rapat tersebut saksi hadir, 3 pengurus (Edwin, Tito dan Okta), Aritanto, Rony dan Saksi, DPRKP hadir diwakili oleh Hisbullah dan rapat pertama diselenggarakan di ruang rapat DPRKP, yang kedua di Kantor DPRKP begitu juga yang ketiga;
- Bahwa Saksi menerangkan 14 Agustus 2018 itu membahas penentuan tanggal-tanggal rapat selanjutnya, dan pembentkan Panmus berserta dengan syarat-syaratnya;
- Bahwa Saksi menerangkan yang mengundang harusnya pak Tito, tapi saksi lupa tanggalnya, sampai pada Panmus, kan perlu data untuk melakukan Panmus, diberikan data dari 760 hanya diberikan data hanya 600 orang pemilik unit dan tidak diberikan secara jelas alamat dan nomor telpon warga pemilik unit, sehingga membuat warga melaporkan kembali ke DPRKP dijanjikan pak Edwin pada hari Sabtu akan diserahkan namun ditunggu sampai kantor tutup tidak pernah diserahkan bahkan tidak hadir, kemudian dipanggil lagi oleh DPRKP baru diberikan, itupun tidak lengkap;
- Bahwa Saksi menerangkan syarat menjadi anggota adalah pemilik dan penghuni;
- Bahwa Saksi menerangkan pada 30 Desember 2018 DPRKP pernah memberikan surat untuk menyempurnakan AD/ART untuk disesuaikan dengan undang-undang yang berlaku, namun tidak berjalan, sehingga dibentuknya tim kecil itu ditegaskan lagi, melakukan penyesuaian AD/ART;
- Bahwa Saksi menerangkan sudah diundang beberapa kali tidak hadir, dan malah melakukan ruta sendiri dan tidak menyepakati hasil yang sudah diputuskan, sehingga pecahnya dua kubu tersebut, kubu tim kecil diikuti oleh DPRKP sampai selesai dibentuknya Panmus, dan terbentuknya Ruta, hingga terpilihnya pak Aritanto;
- Bahwa Saksi menerangkan pada Panmus saksi hadir, diketuai oleh contantine;
- Bahwa Saksi menerangkan panmus dihadiri lebih dari 100 orang, tidak ada kuasa-kuasa, dan pemilik sendiri yang hadir;

Halaman 68 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

- Bahwa Saksi menerangkan Panmusnya Ketua adalah contantine, setelah rapat itu terpilih sebagai Ketua, terpilih dalam RULB, kira akhir Desember 2018;
- Bahwa Saksi menerangkan usaha dengan cara mediasi selalu dilakukan oleh DPRKP, DPRKP mengundang kembali dan mesosialisaikan Pergub 132/2018 agar terbentuknya pengurus GRR, dua duanya dianggap tidak sah;
- Bahwa Saksi menerangkan ada undangan dari DPRKP pada bulan Juli 2019 yang diselenggarakan di ruang serbaguna DPRKP;
- Bahwa Saksi menerangkan ada mediasi di tahun 2019 yang diselenggarakan oleh Walikota, dan dihadiri oleh warga, DPRKP dan pengurus (Fahrian) tidak hadir;
- Bahwa Saksi menerangkan ada beberapa kali hadir, namun pada saat pembentukan Panmus, perlu data yang valid, tapi penyerahan data yang valid itu tidak ada, jadi semuanya kurang valid, padahal bisa mengambil data yang ada pada tagihan dan sangat jelas, warga tidak pernah mengerti kenapa, Penggugat tidak pernah hadir dan bahkan melakukan RUTA sendiri;
- Bahwa Saksi menerangkan Ruta versi Tito diselenggarakan di gedung Marina;
- Bahwa Saksi menerangkan saksi kurang tahu persis karena saya tidak hadir, saksi hanya tahu DPRKP memberikan surat teguran untuk tidak mengadakan RUTA;
- Bahwa Saksi menerangkan Surat dari DPRKP itu isinya berupa teguran;
- Bahwa Saksi menerangkan pemilihan kepengurusan Aritanto dan Versi Fahrian dilakukan hampir bersamaan, namun saksi tidak ingat kapan tanggalnya, harinya;
- Bahwa Saksi menerangkan saksi mempunyai 4 unit, 2 unit saksi bayar dan 2 unit saksi tunda;
- Bahwa Saksi menerangkan ke rekening ke P3SRS, pengelola yangunjuk siapa, karena warga tidak pernah diberitahu, rekening atas nama Tito;
- Bahwa Saksi menerangkan pada saat pembentukan pada tanggal 5 Juli 2018 saudara sudah hadir dan menandatangani (Lingga Kuasa dari Penggugat), saksi tidak pernah dengar ada yang protes;

Halaman 69 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

- Bahwa Saksi menerangkan tidak semua warga saksi kenal karena bukan RT;
- Bahwa Saksi menerangkan sepengetahuannya setelah itu terjadi, pihak Tito dilarang oleh pihak hotel, setelah warga menanyakan ke pihak hotel, pihak hotel tidak pernah melarang, bahkan didampingi pengurus hotel dan Kapolres Jakarta Utara, sehingga rapat tersebut dapat diselesaikan dengan tenang tanpa ada keributan;
- Bahwa Saksi menerangkan ada 711 unit, saksi telah meminta data namun tidak pernah diberikan;
- Bahwa Saksi menerangkan pada saat pembentukan tim kecil, dalam notulen rapatnya adalah sebelum terbentuknya pengurus secara sah, maka tidak boleh membuat kontrak baru dengan pihak manapun, dan segala pengeluaran yang bukan rutin tidak boleh, tidak boleh kontrak baru;
- Bahwa Saksi menerangkan semua dapat undangan;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak pernah melihat RUTA versi Fahrian;
- Bahwa Saksi menerangkan setahu saksi versi Aritanto pernah mengajukan permohonan pencatatan, namun belum mendapatkan tanggapan, untuk Fahrian berdasarkan surat tanggal 30 November 2018 itu sudah dijelaskan dengan tegas tidak sesuai keputusan tim kecil dan Permen 23/2018;
- Bahwa Saksi menerangkan Pak Aritanto setelah terpilih langsung mengajukan permohonan pencatatan namun belum mendapatkan tanggapan;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 8 September 2020;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di dalam duduknya sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yakni surat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18

Halaman 70 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

Oktober 2019, yang ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi, perihal Penjelasan yang pada intinya Tergugat menolak atau tidak bersedia untuk melakukan pencatatan susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun) (PPPSRS) "Gading Resort Residences" periode Tahun 2018 s/d Tahun 2021 (P-1= T-1);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 8 April 2020, yang di dalamnya termuat adanya eksepsi;

Menimbang, bahwa atas prakarsa sendiri, Majelis Hakim telah menerima permohonan pihak ketiga atas nama Aritanto tertanggal 2 Juli 2020 untuk masuk sebagai pihak Intervensi dalam sengketa *a quo* dan berdasarkan putusan sela Nomor: 34/G/2020/PTUN.JKT pengadilan telah menetapkan pemohon Intervensi atas nama Aritanto sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawaban tanggal 28 Juli 2020 yang di dalamnya juga termuat adanya eksepsi;

I. DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat, Majelis hakim dapat menyimpulkan ada 2 (dua) materi eksepsi Tergugat yaitu:

1. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan (*legal standing*); dengan alasan bahwa struktur kepengurusan Penggugat belum mendapatkan pencatatan dan pengesahan sebagaimana ketentuan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Pasal 62 ayat (1) menyatakan: "dalam hal terjadi pergantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatat dan disahkan kembali kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS" dan Peraturan Menteri PUPR No. 23/PRT/M/2018 Pasal 28 ayat (3) menyatakan: "dalam hal terjadi penggantian atau perubahan kepengurusan, pengurus dan/atau pengawas yang terpilih, wajib dicatatkan kembali kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan, khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada instansi teknis pemerintah daerah provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan" Dengan demikian Penggugat secara hukum tidak dapat bertindak mewakili Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences (PPPRS Gading Resort Residences);

Halaman 71 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi tentang kewenangan Pengadilan Tata Usaha (*absolut*);

Bahwa objek gugatan tidak termasuk di dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 3 yang berbunyi: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa karena sampai saat ini masih adanya upaya penyelesaian sengketa kepengurusan dan pengelolaan di Apartemen GRR, dan merupakan fakta dimana Penggugat sendiri yang tidak kooperatif, tidak taat dengan peraturan perundangan-undangan dan serta menghambat proses penyelesaian kepengurusan di Apartemen GRR;

2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscur libel*;

Bahwa mengenai gugatan kabur, disini Tergugat II Intervensi melihat ada kejanggalan dalam hal periode kepengurusan dari Penggugat. Penggugat menyatakan kepengurusannya dimulai pada periode 2019-2021 akan tetapi disatu sisi didalam dalil yang lain menyatakan kepengurusannya dimulai pada periode 2018-2021. Tentunya hal ini membuat kerancuan dan adanya ketidakjelasan dalam hal keabsahan dari kepengurusan itu sendiri;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 29 April 2020 dan atas Jawaban Tergugat II Intervensi Penggugat tidak mengajukan Replik namun menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dapat dirangkum sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau legal standing;
2. Eksepsi Tergugat tentang kewenangan Pengadilan;
3. Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat tidak jelas/kabur,
4. Eksepsi Tergugat II Intervensi Tentang gugatan Penggugat tidak jelas atau *obscur libel*;

Halaman 72 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, dan Tergugat II Intervensi, terdapat eksepsi yang memiliki substansi sama yaitu eksepsi Tergugat tentang kewenangan Pengadilan (absolut) dengan eksepsi Tergugat II Intervensi walaupun Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (dua) eksepsi namun setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati ternyata materi dan substansinya sama yaitu tentang kewenangan Pengadilan (absolut) sebagaimana di atur di dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan eksepsi Tergugat Tentang Penggugat tidak mempunyai Kepentingan (*legal standing*) adalah eksepsi lain sebagaimana di atur di dalam ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
2. Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus Bersama dengan pokok sengketa;
3. Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan Pengadilan (absolut) sebagaimana di atur di dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa kriteria suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek sengketa pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun

Halaman 73 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";*

Menimbang, bahwa dari rumusan pasal tersebut di atas, secara normatif Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan dasar lahirnya sengketa Tata Usaha Negara mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bersifat konkret, individual dan final;
5. Menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dikualifikasikan sebagai penetapan tertulis jika dalam suatu keputusan Tata Usaha Negara memuat dengan jelas; 1). Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan, 2). Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu, 3). Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya telah bersifat konkret, individual dan final; *Konkret*, artinya objek yang diputuskan dalam keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, *Individual*, artinya keputusan itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, kalau yang dituju itu lebih dari seseorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan. *Final*, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, dan keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karena belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yakni surat Nomor: 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019, yang ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi, perihal Penjelasan yang pada intinya Tergugat menolak atau tidak bersedia untuk melakukan pencatatan susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik

Halaman 74 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) “Gading Resort Residences” periode Tahun 2018 s/d Tahun 2021 (bukti P-1=T-1) adalah merupakan penetapan tertulis, dimana dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang terkait dengan urusan pemerintahan dibidang Perumahan rakyat dan Kawasan pemukiman dan ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences berdasarkan Akta Notaris Nomor 28, tanggal 27 Oktober 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Emilia Retno Trahutami, S.H., M.Kn. (bukti P-9). Objek sengketa bersifat *final*, karena tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain serta telah menimbulkan akibat hukum yaitu dengan tidak dicatat dan disahkan serta tidak dapat dipertrimbangkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Tergugat) yang dimohonkan oleh Penggugat, mengakibatkan terjadinya perubahan suasana hukum, dikarenakan Penggugat belum mempunyai legalis dan diakui sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences. Oleh karena itu, objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa apabila objek sengketa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, juga telah memenuhi rumusan ketentuan Pasal 87 dimaksud, karena objek sengketa merupakan penetapan tertulis yang termasuk dalam ruang lingkup urusan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai urusan yang bersifat eksekutif, yang mengakibatkan kepentingan Penggugat telah dirugikan, karena Penggugat belum mempunyai legalis dan diakui sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences sehingga objek sengketa a quo juga telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Halaman 75 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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)



Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang objek sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena objek sengketa tidak memenuhi unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau legal standing;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa, "*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 atau tidak sahdan seterusnya*", atau yang dalam teori hukum acara dikenal dengan adagium "*Point d'interest, point d'action*" (ada kepentingan, maka ada gugatan), yang berarti hanya seseorang/badan hukum perdata yang memiliki kepentinganlah yang dapat bertindak sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan) oleh hukum, yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. (Indroharto, **Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara**, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta tahun 2003 halaman 37);

Menimbang bahwa lebih lanjut, pengertian kepentingan yang dirugikan tersebut merupakan kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum yang eksistensinya ditentukan oleh:

- a. Faktor-faktor yang berkaitan dengan Penggugat itu sendiri yang harus:
 - Merupakan kepentingan penggugat itu sendiri;
 - Merupakan kepentingan pribadi penggugat;
 - Merupakan kepentingan langsung dari penggugat sendiri, dan;
 - Merupakan kepentingan yang dapat ditentukan;

Faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan TUN yang digugat itu sendiri, artinya hanya keputusan yang menimbulkan akibat-akibat hukum yang dimaksudkan saja yang relevan untuk digugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Akta Notaris Nomor 28, tanggal 27 Oktober 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Emilia Retno Trahutami, S.H., M.Kn. (bukti P-9) dapat diketahui bahwa Penggugat adalah Ketua dan sekretaris sehingga dapat bertindak dan mewakili Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kepentingan walaupun belum dicatat dan disahkan oleh Tergugat, bukan berarti belum dapat melakukan perbuatan hukum dalam hal mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan demikian eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau legal standing menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA/SENKETA;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan a quo telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 103 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah dalil Penggugat dimaksud, dan selanjutnya mendalilkan bahwa Tergugat dalam mengeluarkan keputusan a quo pada dasarnya adalah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan substansi pokok sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendasarkan atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) "Gading Resort Residences" yang dibentuk atau didirikan berdasarkan atas akta notariil Lampiran A, akta tanggal 22 November 2012 Nomor 23, yang dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon tentang "Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences" yang telah disahkan oleh

Halaman 77 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor: 173/2013, tanggal 12 Februari 2013, berikut akta notariil Lampiran B, akta tanggal 22 November 2012, Nomor 23, yang dibuat di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon tentang “Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Apartemen Gading Resort Residences”;

- Bahwa berdasarkan akta notariil Nomor: 28, tanggal 27 Oktober 2018, tentang “Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences” yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, M.Kn., susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun “Gading Resort Residences” untuk periode 22 November 2018 sampai dengan 22 November 2021 adalah sebagai berikut:

Ketua : Tuan Drs. Fahrian;
Wakil Ketua : Tuan Tony Wardoyo Dipl KFM;
Sekretaris : Tuan Edwin Setiadi;
Bendahara : Tuan Ray Juliandy;
Tuan Hendrajaya;
Pengawas Pengelolaan : Tuan Andjar Firmansjah;
Tuan Usin Pojono;
Tuan Supian;

- Bahwa Penggugat bermaksud untuk mencatatkan susunan pengurus baru Penggugat kepada Tergugat sebagai instansi Pemerintah yang mempunyai tugas dan kewenangan untuk melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 81 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah Susun”;
- Bahwa Tergugat dengan suratnya Nomor : 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019, menolak atau tidak bersedia untuk mencatat susunan pengurus baru Penggugat (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences) tersebut;
- Bahwa surat Tergugat Nomor : 5729/-1.796.35, tanggal 18 Oktober 2019 tersebut bertentangan dengan Pasal 3, khususnya Pasal 3 huruf (b) huruf (f) dan huruf (g), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang “Administrasi Pemerintahan”;

Halaman 78 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

- Bahwa tindakan Tergugat melanggar “Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*) yaitu Asas kepastian hukum, Asas kepentingan umum, Asas keterbukaan, Asas profesionalitas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan mengemukakan dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat tegaskan ketentuan Pasal 28 ayat (3) Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Ketentuan Pasal 62 ayat (1) Pergub. Nomor 132 Tahun 2018 hanya berlaku terhadap PPPSRS yang telah melakukan penyesuaian berdasarkan Pergub. Nomor 132 Tahun 2018 Pasal 103 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) dan sampai saat ini Penggugat belum melakukan penyesuaian sebagaimana ketentuan Pergub. Nomor 132 Tahun 2018 dan atau Pergub Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Pergub. Nomor 132 Tahun 2018 dimaksud sehingga tidak ada kewajiban Tergugat untuk melakukan pencatatan dan pengesahan struktur pengurus PPPSRS gading resort residences yang dimohonkan oleh penggugat;
- Bahwa Tergugat mempunyai kewajiban menurut ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menerima permohonan pencatatan dan pengesahan PPPSRS yang telah melakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pergub. Nomor 132 Tahun 2018 Pasal 103 ayat (1), ayat (2), ayat (3) ayat (4) dan ayat (5) dan atau Pergub. Nomor 133 Tahun 2019 Tentang perubahan atas Pergub. Nomor 132 Tahun 2018 Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2), perlu Tergugat tegaskan sampai Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo, Penggugat belum juga melaksanakan ketentuan Pergub. Nomor 132 Tahun 2018 dan atau Pergub Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Pergub Nomor 132 Tahun 2018, walaupun melalui surat nomor: 223/-1.796.71, tertanggal 14 Januari 2019, perihal: Implementasi Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, sehingga permohonan pencatatan dan pengesahan PPPSRS yang dimohonkan oleh Penggugat belum dapat diberikan oleh Tergugat, selain hal tersebut didalam Apartemen Gading Resort Residences juga terdapat pengurus PPPSRS selain Penggugat yang juga mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan kepada Tergugat, terhadap permohonan tersebut juga tidak dapat berikan oleh Tergugat karena walaupun Pemohon telah melaksanakan ketentuan Pergub.

Halaman 79 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

Nomor 132 Tahun 2018 Tetapi dalam pelaksanaan tidak sesuai dengan prosedur dalam Pergub. Nomor 132 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan mengemukakan dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak penggunaan Akta Nomor 2,3 tanggal 22 November 2012 ("Akta 23/2012") yang telah berakhir ini, karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bahkan pada Pasal 33 angka 1 huruf b Akta 23 /2012 menyatakan "1. Perhimpunan bubar karena antara lain: b. melaksanakan peraturan perundang-undangan yang menetapkan bubarnya perhimpunan ini". Dengan adanya Pergub Nomor 132 Tahun 2018 dan Pergub Nomor 133 Tahun 2019 Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018, memperjelas dan membuat akta tersebut sudah tidak berlaku, serta menjelaskan Penggugat sudah tidak ada kepentingan lagi;
- Bahwa Penggugat tidak ada kepentingan untuk memohon pengesahan dan pencatatan, karena warga pemilik Apartemen GRR tidak menyetujui, tidak memilih, tidak pernah menunjuk, dan tidak merestui Penggugat sebagai Pengurus dari Apartemen GRR karena tindakan Penggugat tidak sesuai dengan Pergub Nomor 132 Tahun 2018 dan Pergub Nomor 133 Tahun 2019 Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018. Dasar penolakan ini dikarenakan dalam melakukan proses pemilihan pengurus yang dilakukan dengan RUTA PPPSRS GRR, terbukti melakukan kecurangan-kecurangan seperti melakukan RUTA pada hari kerja dimana setiap pemilik unit tidak dapat hadir pada saat RUTA tersebut berlangsung, kemudian terkait dengan pertanggungjawaban Penggugat dalam hal keuangan, tidak pernah ada kejelasan. Semua tindakan yang dilakukan Penggugat ini bertentangan dengan Pergub Nomor 132 Tahun 2018 dan Pergub Nomor 133 Tahun 2019 Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018, dan sebagai catatan bahwa warga pemilik Apartemen GRR juga mempunyai kepentingan untuk memperoleh hak-haknya sebagaimana diatur dalam Pergub Nomor 132 Tahun 2018;
- Bahwa saat ini Tergugat II Intervensi adalah Pengurus yang dipilih oleh warga pemilik Apartemen GRR berdasarkan arahan, petunjuk, dan saran dari Tergugat I. Tergugat I adalah pihak yang selama ini membantu memberikan petunjuk dan saran, serta mendampingi warga pemilik hingga proses kepengurusan versi warga pemilik Apartemen GRR terbentuk yaitu Tergugat II

Halaman 80 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/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

Intervensi, berdasarkan pada Akta Nomor 24, tanggal 22 Desember 2018, tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences, yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, S.H., Notaris di Jakarta;

- Bahwa adapun penolakan yang dilakukan warga pemilik Apartemen GRR ini karena tidak pernah ada transparansi dan indikasi kecurangan dalam pemilihan pengurus yang seakan-akan ditutupi dari warga pemilik Apartemen GRR, atas hal tersebut warga pemilik Apartemen GRR telah membentuk kepengurusan yang dipilih langsung oleh warga pemilik Apartemen GRR yaitu Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) atau tidak;

Menimbang, bahwa Penggugat sesuai dengan bukti P-11 dan P-12 berupa Permohonan Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun tanggal 27 September 2019 dan tanggal 04 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menerbitkan surat keputusan objek sengketa tertanggal 18 Oktober 2019 perihal Penjelasan yang secara substansi menolak atau tidak bersedia untuk melakukan pencatatan susunan pengurus baru (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun) (PPPSRS) "Gading Resort Residences" periode Tahun 2018 s/d Tahun 2021 (P-1= T-1) yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa jika mencermati objek sengketa bahwa permohonan Penggugat belum dapat dicatat dan disahkan karena susunan pengurus PPPSRS belum sesuai dengan Pasal 23 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 dan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun:

Pasal 23

- (1) Struktur organisasi PPPRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
- (2) Struktur organisasi PPPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pengurus dan pegawai;

Halaman 81 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Pengurus dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Pemilik yang hadir dalam musyawarah dan bertempat tinggal di Rumah Susun;
- (4) Pengurus dan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai struktur kepengurusan paling sedikit:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara; dan;
 - d. bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian;
- (5) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri dari ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik Sarusun;
- (6) Jangka waktu pengurusan PPPRS selama 3 (tiga) tahun;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan permohonan yang mendasarkan bukti P-9 berupa Akta Notaris Nomor : 28, tanggal 27 Oktober 2018, tentang "Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences" yang dibuat oleh Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, M.Kn. dan susunan pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences untuk periode 22 November 2018 sampai dengan 22 November 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan akta perubahan kepengurusan periode 2018-2021 dan penyesuaian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPRS apartemen Gading Resort Residences (bukti T-33), dan berdasarkan bukti T-31 berupa Akta Notaris Nomor 13, tanggal 13 Oktober 2018, tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences dan Bukti T-32 berupa Akta Notaris Nomor: 24, tanggal 22 Desember 2018, berupa Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gading Resort Residences yang memuat tentang susunan Pengurus PPPRS;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-9 berupa Akta Notaris Nomor : 28, tanggal 27 Oktober 2018, tentang "Berita Acara Rapat Umum Tahunan (RUTA) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Komersial Apartemen Gading Resort Residences" yang dibuat oleh

Halaman 82 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH, M.Kn. dan susunan pengurus baru Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences untuk periode 22 November 2018 sampai dengan 22 November 2021 yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan permohonan pencatatan ternyata lebih dahulu terbentuk dibandingkan dengan diundangkannya Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun yang diundangkan pada tanggal 5 Desember 2018 yang berarti 3 (tiga) bulan lebih dahulu terbentuk susunan pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort Residences;

Menimbang, bahwa Pasal 58 ayat (6) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 menyebutkan bahwa keputusan tidak dapat berlaku surut kecuali untuk menghindari kerugian yang lebih besar/atau terabaikannya hak warga masyarakat, yang karenanya pemberlakuan ketentuan Pasal 23 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2018 tidak dapat diterapkan kepada Penggugat sebagaimana tertuang didalam alasan penolakan pencatatan dan pengesahan oleh Tergugat dalam objek sengketa a quo, melainkan seharusnya Tergugat melakukan pencatatan terlebih dahulu karena PPPSRS telah terbentuk sebelum diundangkannya Pergub Nomor 132 Tahun 2018, dan selanjutnya memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan penyesuaian sebagaimana di atur di dalam Pergub Nomor 132 Tahun 2018 hal tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka alasan Tergugat dalam objek sengketa yang menolak mencatat dan mengesahkan susunan pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort Residences yang diajukan oleh Penggugat karena belum sesuai dengan Pasal 23 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 23/PRT/M/2018 dan Pergub Nomor 132 tahun 2018 tidak berdasar hukum sehingga menurut hukum objek sengketa harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa menurut hukum telah dinyatakan batal, maka kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek sengketa serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencatat susunan pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences periode Tahun 2018 Tahun 2021, berdasarkan Surat Permohonan Penggugat Nomor: 137/P3SRS-GRR/X/2019 perihal: Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort

Halaman 83 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence (GRR), tanggal 27 September 2019 dan Surat Permohonan Penggugat Nomor: 140/P3SRS-GRR/X/2019 perihal: Permohonan ke-2 Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort Residences (GRR), tanggal 4 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah dinyatakan batal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 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 dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Mengingat ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/ 2018 Tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI:

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

II. DALAM POKOK PERKARA/SENKETA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 5729/-1.796.35, ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi tanggal 18 Oktober 2019, perihal Penjelasan;

Halaman 84 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 5729/-1.796.35, ditujukan kepada Sdr. Fahrian dan Sdr. Edwin Setiadi tanggal 18 Oktober 2019, perihal Penjelasan;
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencatat susunan pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gading Resort Residences periode Tahun 2018 Tahun 2021, berdasarkan Surat Permohonan Penggugat Nomor: 137/P3SRS-GRR/X/2019, perihal: Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort Residence (GRR) tanggal 27 September 2019 dan Surat Permohonan Penggugat Nomor: 140/P3SRS-GRR/X/2019, perihal: Permohonan ke-2 Pencatatan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) Gading Resort Residences (GRR) tanggal 4 Oktober 2019;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.281.000,- (dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, Tanggal 17 September 2020 oleh kami MUHAMAD ILHAM S.H., M.H, selaku Hakim Ketua Majelis DR. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO S.H., M.H., dan INDAH MAYASARI S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, Tanggal 22 September 2020 dalam persidangan secara elektronik oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh NINIK SULISTYANINGSIH, S.H., selaku Panitera Pengganti, dan dikirimkan secara elektronik kepada Para Pihak melalui sistem Informasi Pengadilan;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Dr. HARI HARTOMO S.N., S.H., M.H.

MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H.

INDAH MAYASARI, S.H., M.H.

Halaman 85 dari 86 Halaman Putusan Nomor 34/G/2020/PTUN.JKT.



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

PANITERA PENGGANTI,

TTD.

NINIK SULISTYANINGSIH, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran ----- Rp. 30.000,-
 2. ATK ----- Rp. 125.000,-
 3. Surat Panggilan ----- Rp. 74.000,-
 4. Meterai Penetapan ----- Rp. 6.000,-
 5. Redaksi Penetapan ----- Rp. 10.000,-
 6. Leges Penetapan ----- Rp. 10.000,-
 7. Meterai Putusan ----- Rp. 6.000,-
 8. Redaksi Putusan ----- Rp. 10.000,-
 9. Leges Putusan ----- Rp. 10.000,-
- +

Jumlah ----- Rp. 281.000,-
(Dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah)