



PUTUSAN
Nomor 263 K/TUN/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. Pdt. ELION NUMBERI, M.Th**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Mediterania Palace Residences, Tower A/06 B/J, Kemayoran, Jakarta Pusat, pekerjaan Pendeta;
 - II. TONY DWI HERNOWO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Mediterania Palace Residences, Tower A Lantai 18 A/K, Kemayoran, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta;
 - III. YOHANES RIDHO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Mediterania Palace Residences Unit A/07 A/D, Kemayoran, Jakarta Pusat, pekerjaan Karyawan Swasta;
- Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Andry Setiawan Kencana, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat, beralamat di Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 20 Oktober 2023;

Pemohon Kasasi I, II, III;

Lawan

- I. KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, tempat kedudukan di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, RT. 17, RW. 1, Kelurahan Cideng, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
- Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Sawaluyo, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office W & P (Waluyo & Partners)*, beralamat di Jakarta Pusat, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 263 K/TUN/2024



Kuasa Khusus Nomor 5492/RR.00.01, tanggal 13 Desember 2023;

**II. PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN MEDITERANIA PALACE RESIDENCES**

KEMAYORAN, beralamat di Jalan Landasan Pacu Utara Blok A-1 Kaveling 2, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Khairil Poloan dan Yenny Rosa, masing-masing sebagai Ketua dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Palace Residences Kemayoran;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Amrul Khair Rusin, S.H., M.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada kantor hukum *Law Office Amrul Khair Rusin & Partners*, beralamat di Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 November 2023;

Termohon Kasasi I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan penundaan yang diajukan Penggugat;
2. Mewajibkan Tergugat menunda pelaksanaan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 391 Tahun 2022 tertanggal 11 Juli 2022 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residence Kota Administrasi Jakarta Pusat Periode 2022-2025,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama pemeriksaan sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 391 Tahun 2022 tertanggal 11 Juli 2022 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residence, Kota Administrasi Jakarta Pusat Periode 2022-2025;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 391 Tahun 2022 tertanggal 11 Juli 2022 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residence, Kota Administrasi Jakarta Pusat Periode 2022-2025;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara;

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

- Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinator*);
- Eksepsi Hakim tidak berkuasa/berwenang memeriksa gugatan yang diajukan Para Penggugat (*onbevoegdheid van den rechter*);
- Eksepsi gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exception Temporis*);
- Para Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing*;
- Eksepsi *Litis Pedent*/Eksepsi *Sub Judice*;
- Surat Gugatan *Obscuur Libelium* karena salah obyek gugatan;
- Eksepsi *Doli Prae Sintis*;
- Eksepsi kewenangan mengadili atas Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 409/G/2022/

Halaman 3 dari 8 halaman. Putusan Nomor 263 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTUN.JKT, tanggal 28 Maret 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 232/B/2023/PT.TUN.JKT, tanggal 10 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi masing-masing pada tanggal 23 Oktober 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Oktober 2023, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 6 November 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 6 November 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 232/B/2023/PT.TUN.JKT, tertanggal 10 Oktober 2023;

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 391 Tahun 2022 tertanggal 11 Juli 2022 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residence Kota Administrasi Jakarta

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 263 K/TUN/2024



Pusat Periode 2022-2025;

3. Mewajibkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 391 Tahun 2022, tertanggal 11 Juli 2022 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mediterania Palace Residence Kota Administrasi Jakarta Pusat Periode 2022-2025;
4. Menghukum Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat untuk membayar semua biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 18 Desember 2023 dan tanggal 4 Desember 2023 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Mediterania Palace Residences Kemayoran yang diketuai oleh Pdt Elion Numberi (Penggugat I) dan Toni Dwi Hartono (Penggugat II) merupakan tindak lanjut dan dilakukan oleh kepengurusan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Mediterania Palace Residences Kemayoran atas nama Ikhsan dan Tini Kartini selaku Ketua dan Sekretaris, dimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88 PK/TUN/2022, tanggal 16 Juni 2022 *juncto* Nomor 427 K/TUN/2020, tanggal 26 Oktober 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta Nomor 52/B/2020/PT.TUN.Jkt, tanggal 10 Maret 2020 *juncto* Putusan PTUN Jakarta Nomor 125/G/2019/PTUN.Jkt, tanggal 13 November 2019, dinyatakan bahwa

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 263 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepengurusan dengan Ketua Ikhsan dan Sekretaris Tini Kartini, dan Ir. Henfry Sulay keberadaannya harus dianggap tidak ada, karena dalam Rapat Anggota Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang diwakilinya tidak pernah memenuhi jumlah minimum anggota yang hadir, dan tidak pernah tercatat atau terdaftar pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;

- Bahwa dengan demikian, kepengurusan Para Pemohon Kasasi (Para Penggugat) atas Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) haruslah dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu Para Pemohon Kasasi (Para Penggugat) tidak memiliki kepentingan yang dirugikan atas dikeluarkannya objek sengketa *a quo*, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (Para Penggugat) tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Memperhatikan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 263 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. Pdt. ELION NUMBERI, M.Th, II. TONY DWI HERNOWO, III. YOHANES RIDHO;**
2. Menghukum Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 12 Agustus 2024, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Febby Fajrurrahman, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H.

ttd.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 263 K/TUN/2024



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

ttd.

Febby Fajrurrahman, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 480.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

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

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP. 196105141986121001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 263 K/TUN/2024

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)