



**Nomor : 50/B/2014/PT.TUN.JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PUTUSAN**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara dalam tingkat banding, bersidang di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, di Gedung Sekretariat Mahkamah Agung RI Lantai 12, Jalan Jend. A. Yani Kav. 58, Jakarta Pusat, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**1. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan No.8-9, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat-10160, dalam perkara ini memberi kuasa kepada :-----

- 1 M. Yaya Mulyarso, S.H., M.Si. ; -----
- 2 Elveri, S.H.; -----
- 3 Fitri Aulia, S.H. ; -----
- 4 Ledy Natalia, S.H.-----

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Komplek Dinas-Dinas Teknis Jatibaru, Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor

Hal. 1 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1072/-1.796.3, tanggal 20 Agustus 2013, untuk selanjutnya

disebut sebagai **TERGUGAT/PEMBANDING** ; -----

2. - **JANNES PAKPAHAN, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Pengacara, beralamat di Apartemen City Park Tower DC 10

No.21, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng,

Jakarta Barat;-----

- **SIE STEVEN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat

di Apartemen City Park Tower A 05 No.28, Kelurahan

Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat; ----

- **LIM MEI HWA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta,

beralamat di Apartemen City Park Tower B 02 No.19,

Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng,

Jakarta Barat;-----

- **LINA YULIANTI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan broker property,

beralamat di Apartemen City Park Tower DA 6/12, Kelurahan

Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;-----

Dalam hal ini menjalani jabatannya sebagai Ketua, Sekretaris,

Wakil Ketua I (satu) dan II (dua) PERHIMPUNAN PEMILIK

DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN UMUM CITY

PARK, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI

Jakarta Nomor 527 Tahun 2013, tanggal 8 April 2013 Tentang

Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan

#### Disclaimer

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



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

Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota  
Administrasi Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut  
sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI / PEMBANDING;--**

**LAWAN**

**SATYA DHARMA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di

Apartemen City Park, Tower G/15/7, RT.009 RW.014,  
Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng,  
Jakarta Barat- 11730, bertindak untuk dan atas nama diri/  
pribadi selaku Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah  
Susun Sederhana Milik (Rusunami) City Park dan atau/selaku  
Koordinator Perwakilan Tower Rusunami City Park, yang  
beralamat di Apartemen City Park Tower G/15/7, RT.009/  
RW.014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan  
Cengkareng, Jakarta Barat-11730, dalam perkara ini memberi  
kuasa kepada : -----

- 1 Ferdhie Soethiono, S.H., M.H. ;-----
- 2 Trifester Yadi, S.H. ; -----
- 3 Anwar, S.H.; -----
- 4 Dheny Mardiyanti, S.H. -----
- 5 Sururi El Haque, S.H. -----

kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan  
advokat dari Kantor Hukum FSP Lawyers (Ferdhie Soethiono  
& Partners), beralamat di Grand Slipi Tower, 21<sup>st</sup> Floor, Unit  
B, Jalan S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat-11480,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Januari 2014,

Hal. 3 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT/**

**TERBANDING ;** -----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca :--

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 50/

B/2014/PT.TUN.JKT tanggal 21 Maret 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus

sengketa ini ; -----

2. Salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 92/G/2013/

PTUN.JKT tanggal 5 Desember 2013 ; -----

3. Berkas perkara tersebut beserta serta surat-surat lain yang berhubungan dengan

sengketa ini ; -----

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya sengketa seperti tertera dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 5 Desember 2013 Nomor : 92/G/2013/PTUN-JKT yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

## M E N G A D I L I :

Dalam Penangguhan : -----

1. Mengabulkan Permohonan Penangguhan Pelaksanaan Keputusan Objek

Sengketa tersebut;-----

2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan

Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 527 Tahun 2013

Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni

### 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

Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat.

Ditetapkan di Jakarta, 08 April 2013;-----

Dalam Eksepsi : -----

Menolak Eksepsi Tergugat II Intervensi;-----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 527 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat. Ditetapkan di Jakarta, 08 April 2013;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 527 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat. Ditetapkan di Jakarta, 08 April 2013;-----
4. Membebaskan Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.402.000,- (Empat ratus dua ribu rupiah);-----

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 92/G/2013/PTUN-JKT tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2013 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

Hal. 5 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.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 atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding telah mengajukan permohonan banding sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 92/G/2013/PTUN-JKT masing-masing tanggal 12 Desember 2013, dan tanggal 17 Desember 2013 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan kepada Tergugat II Intervensi/Pembanding sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 92/G/2013/PTUN-JKT masing-masing tanggal 17 Desember 2013 dan tanggal 30 Desember 2013, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;-----

Bahwa Tergugat/Pembanding menyerahkan Memori Bandingnya tanggal 6 Februari 2014 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 6 Februari 2014 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak benar dan keliru, tidak cermat dalam membaca dan menerapkan ketentuan yang mengatur mengenai dasar-dasar dan prosedur pembentukan Perhimpunan Pemilk dan Penghuni Satuan Rumah Susun, hanya mendengar keterangan 1(satu) orang ahli tanpa mengkaji keterangan ahli tersebut apakah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.-----
- Bahwa menurut pasal 54 ayat (2) P.P No.4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun tidak ada kewajiban membentuk suatu P3RS harus dengan Akta Notaris, apalagi menghadirkan Notaris.-----
- Bahwa menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik juga tidak ada satu pasal pun yang mewajibkan pembentukan suatu P3RS harus dihadiri oleh Notaris (pasal 11 dan pasal 12).;-

#### 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 Keputusan Obyek Sengketa (Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta No.527 tahun 2013) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahkan telah sesuai dengan amanat Undang-undang No.20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo. P.P. No.4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun Jo. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik Jo. Peraturan Daerah D.K.I Jakarta No.1 tahun 1991 Tentang Rumah Susun di D.K.I Jakarta,Jo.Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.924 tahun 1991 Tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI.Jakarta;-----
- Bahwa dengan ditundanya pelaksanaan obyek gugatan telah menghambat amanat pasal 74 Undang-undang No.20 tahun 2011.-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat/Pembanding memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan sebagai berikut : -----

## Dalam Penundaan

- Mencabut penangguhan/penundaan pelaksanaan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Jakarta No.527 tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park Kota Administrasi Jakarta Barat, tanggal 8 April 2012.

## Dalam Pokok Perkara

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;-----

Hal. 7 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.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

- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 92/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 5 Desember 2013;-----

## Dengan Mengadili Sendiri

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
- Menyatakan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.527/2013, tanggal 8 April 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park Kota Administrasi Jakarta Barat adalah sah menurut hukum dan dapat dilaksanakan. -----
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan kepada Tergugat II Intervensi /Pembanding sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor :92/G/2013/PTUN-JKT, masing-masing tanggal 7 Februari 2014;-----

Bahwa Penggugat/Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding Tergugat/Pembanding tersebut diatas, yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut;-----

## Dalam Eksepsi

- Pegawai Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi D.K.I.Jakarta yang ditunjuk tidak berwenang menyatakan banding, hal ini dapat dilihat dari Surat Kuasa yang dijadikan dasar mewakili Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam perkara a quo. Surat Kuasa tersebut mewakili

### 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

Gubernur hanya pada pengadilan tingkat pertama, untuk tingkat banding tidak ada Surat Kuasa secara khusus untuk mewakili Gubernur. Oleh karenanya pernyataan banding tersebut sudah sepatutnya ditolak;-----

- Bahwa pegawai Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta tidak berwenang membuat dan/atau mengajukan memori banding dalam perkara a quo karena dalam Surat Kuasanya tidak dicantumkan untuk itu, oleh karenanya memori banding tersebut sepatutnya dikesampingkan/tidak dapat diterima;-----
- Bahwa dalam persidangan tidak pernah Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta menjadi pihak oleh karena itu tidak mempunyai kewenangan untuk membuat/mengajukan Memori banding dan sudah sepatutnya memori banding tersebut dikesampingkan/ tidak dapat diterima.-----

## Dalam Pokok Perkara

- Bahwa yang menjadi dasar diterbitkannya obyek gugatan adalah Akta Notaris Makmur Tridharma, S.H No.1090/W/N/XII/2012, tanggal 27 Desember 2012 tetapi terbukti dipersidangan Akta tersebut tidak pernah ada, Produk hukum yang dikeluarkan Notaris tersebut adalah berupa Penandaan (Waarmerken)(vide bukti P-7 dan bukti Tergt.II Int.4) dan menurut saksi Sdr.Erwin Prabowo (Humas Panmus P3SRS City Park) tidak ada Notaris yang hadir dalam Rapat Musyawarah. Pengurus yang ditugasi menuangkan hasil rapat dalam Akta Notaris datang ke Notaris Makmur Tridharma, S.H yang dilakukan bukanlah menuangkan hasil rapat dalam Akta Notaris melainkan hanya melakukan Waarmerken (penandaan), padahal Akta Notaris merupakan persyaratan wajib yang

Hal. 9 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.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

harus ada/dipenuhi dan bersifat imperative. Hal ini telah bertentangan dengan : -----

“Pasal 21 ayat (1) PERMENPERA 15 tahun 2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rusun Sederhana Milik.-----

“Pasal 54 ayat (2) P.P.No.4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun.-----

“Pasal 14 ayat (4) Perda No.1 tahun 1991 Tentang usun di DKI.Jakarta.-----

“Pasal 21 ayat (3) Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 924 tahun 1991 Tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta. Semua peraturan diatas mensyaratkan harus dalam bentuk Akta Notaris.-----

- Bahwa berdasarkan pasal 22 ayat (1) PERMENPERA 15 tahun 2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rusun Sederhana Milik, P3RS yang terbentuk haruslah berbadan hukum. Terbukti dipersidangan P3RS City Park tidak berbadan hukum. Oleh karena itu Pembanding/Tergugat seharusnya tidak sampai mengeluarkan Obyek Gugatan dalam perkara a quo, karena persyaratan yang disyaratkan Undang-undang tidak dipenuhi;-----
- Bahwa Obyek Gugatan juga terbukti tidak memakai dan/atau mengacu dan tidak mencantumkan Permenpera 15 tahun 2007;-----
- Terbukti Ketua P3SRS City Park Sdr.Jannes Pakpahan tidak memiliki kualitas dan kualifikasi untuk menjadi Pengurus P3SRS City Park karena tidak memiliki KTP dan Kartu Keluarga Rusunami City Park (vide bukti P-10,P-21,P-24,P-28 dan keterangan saksi Shane dan Nelson). Hal ini telah melanggar Kepmenpera No.06/KPTS/BKP4n/1995 Tentang Pedoman Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P3SRS

Bab

X

No.2;-----

- Bahwa kewajiban pengesahan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar serta Anggaran Rumah Tangga PPRS/P3SRS oleh Notaris jelas diatur dalam pasal 21 ayat (1) PERMENPERA 15 tahun 2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan PPRSS Milik tetapi Tergugat/Pembanding dalam memori bandingnya tidak mencantumkan pasal ini hanya menyebutkan pasal-pasal lain. Akta Notarislah nantinya yang dijadikan dasar/syarat P3SRS untuk disahkan menjadi Badan Hukum. Jika hanya berupa penandaan (waarmerken) tidak bias dijadikan dasar/syarat untuk menjadi satu Badan Hukum. Maka dengan demikian Obyek Gugatan mengandung cacat hukum;-----
- Bahwa Judex Factie telah tepat dalam putusannya untuk menunda atau menangguhkan pelaksanaan Obyek Gugatan a quo;-----

Berdasarkan uraian-uraian diatas Penggugat/Terbanding memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

## Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding;-----

## Dalam Pokok Perkara

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.527 tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik

Hal. 11 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.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

- dan Penghuni Satuan Rusun Umum City Park, kota Administrasi Jakarta Barat, ditetapkan di Jakarta 08 April 2013;-----
- 3 Mewajibkan Tergugat/Pembanding untuk mencabut Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.527 tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rusun Umum City Park, kota Administrasi Jakarta Barat, ditetapkan di Jakarta 08 April 2013;-----
- 4 Membebaskan Tergugat /Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar rp.402.000,- (empat ratus dua ribu rupiah);-----

Bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding dan kepada Tergugat II Intervensi/Pembanding sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No.92/G/2013/PTUN-JKT masing-masing tertanggal 18 Februari 2014;-----

Bahwa sampai dengan berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Pihak Tergugat II Intervensi/Pembanding tidak mengajukan Memori Banding;-----

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan memeriksa berkas sengketa sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sesuai dengan Surat Pemberitahuan Untuk Melihat Berkas (Inzage) masing-masing pada tanggal 5 Februari 2014;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 92/G/2013/PTUN-JKT diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Kamis, tanggal 5 Desember 2013 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat/  
Terbanding, Kuasa Hukum Tergugat / Pembanding, dan Tergugat II Intervensi /  
Pembanding;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding yang bernama Fitri  
Aulia, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertindak  
untuk dan atas nama Tergugat/Pembanding berdasarkan surat kuasa khusus  
1072/-1.796.3, tanggal 20 Agustus 2013, pada tanggal 12 Desember 2013 telah  
mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta Nomor 92/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 5 Desember 2013. Demikian juga  
Lim Mei Hwa, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di  
Apartemen City Park Tower B 02 No.19, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan  
Cengkareng, Jakarta Barat, bertindak untuk dan atas nama Tergugat II Intervensi /  
Pembanding pada tanggal 17 Desember 2013 juga mengajukan permohonan  
banding ; -----

Menimbang, bahwa apabila dihitung tenggang waktu antara permohonan  
banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 Desember 2013  
dan Tergugat II Intervensi / Pembanding pada tanggal 17 Desember 2013 terhadap  
Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 92/G/2013/PTUN-JKT,  
tanggal 5 Desember 2013, maka pengajuan permohonan banding tersebut masih  
dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal  
123 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-  
Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu  
permohonan banding dari Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi /  
Pembanding secara formal dapat diterima;-----

Hal. 13 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta membaca, memeriksa, dan meneliti secara seksama atas berkas perkara yang bersangkutan, antara lain salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 92/G/2013/PTUN-JKT tanggal 5 Desember 2013, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, keterangan para saksi dan ahli, Memori Banding dari Tergugat/Pembanding, Kontra Memori Banding dari Penggugat/Terbanding, dan ketentuan-ketentuan hukum yang terkait dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat/Terbanding adalah Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 527 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat. Ditetapkan di Jakarta, tanggal 08 April 2013 (bukti P-8 = T-1 = T.II.Int-7);-----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat / Terbanding mendalilkan hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugat/Terbanding adalah salah satu penghuni dan pemilik Satuan Rumah Susun Sederhana Milik City Park yang beralamat di Apartemen City Park Tower G;-----
- Bahwa untuk menindaklanjuti Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik, khususnya dalam hal pembentukan organisasi perhimpunan penghuni rusunami atau yang disebut

#### 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

sebagai Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS), maka warga membentuk Forum Penghuni Rusunami City Park sebagai bentuk perwakilan warga dalam merintis ke arah pembentukan PPRS. Pada tanggal 17 Juli 2011 forum Penghuni Rusunami City Park dibubarkan dan diganti dengan bentuk baru yang lebih formal yaitu Perwakilan Tower;-----

- Bahwa pada tanggal 26 Juni 2012, bertempat di aula Tower F diadakan kegiatan persiapan pembentukan PPRS oleh sekelompok orang yang bukan dibentuk berdasarkan aspirasi warga City Park sebagaimana Perwakilan Tower yang telah ada;-----
- Bahwa pada tanggal 2 Juli 2012, Perwakilan Tower dan Pemerintah melakukan Rapat Persiapan Pembentukan PPRS City Park yang dilaksanakan di Ruang Rapat Deputy Perumahan Formal Kementerian Rakyat di Jl. Raden Patah 1/1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Rapat dipimpin langsung oleh Sdr. Bernaldy, Asdep. Evaluasi Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat, dengan dihadiri oleh perwakilan dari Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera), PT. Reka Rumanda Agung Abadi (selaku Pelaku Pembangunan), Badan Pengelola Rusunami City Park. Rapat antara lain membahas pembentukan Koordinator Tower, pendataan Pemilik dan/atau Penghuni City Park, dan Pembentukan Panitia Musyawarah;-----
- Bahwa Penggugat / Terbanding terkejut dengan adanya undangan perihal Pengumuman Pelaksanaan Musyawarah Warga untuk proses pembentukan PPPSRS yang akan diselenggarakan pada tanggal 10 November 2012 dengan mengatasnamakan Panitia Musyawarah. Panitia Musyawarah yang dibentuk oleh Kelompok Ilegal tersebut bukanlah berasal dari aspirasi warga dan tidak melalui proses sebagaimana diamanatkan oleh hasil rapat 2 Juli 2012. Rapat

Hal. 15 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.JKT.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 November 2012 tersebut tidak dapat menghasilkan apa-apa dikarenakan undangan yang hadir tidak memenuhi quorum, akhirnya rapat ditunda maksimal 30 (tiga puluh) hari;-----

- Bahwa pada tanggal 08 Desember 2012, diselenggarakan musyawarah kedua oleh Kelompok Ilegal tersebut sebagai kelanjutan dari musyawarah pertama tanggal 10 November 2012. Musyawarah Ilegal kedua tersebut kemudian diketahui menghasilkan beberapa keputusan, diantaranya mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta memilih dan menetapkan Sdr. Jannes Pakpahan, S.H. sebagai Ketua Umum Dewan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun City Park;-----
- Bahwa dalam musyawarah kedua tersebut Penggugat / Terbanding ikut hadir dan menyampaikan keberatan-keberatan akan tetapi tidak diindahkan dan akhirnya Penggugat / Terbanding dan peserta rapat lain sebanyak  $\pm$  50 (lima puluh) orang dari 88 (delapan puluh delapan) peserta rapat yang hadir, melakukan aksi penolakan dan *walk out*. Dengan demikian, rapat tersebut seharusnya tidak dapat dilanjutkan lagi karena kuorum rapat untuk mengambil keputusan tidak lagi mencukupi. Namun ternyata penyelenggara tetap nekat melanjutkan rapat dan mengambil keputusan walaupun sudah jelas-jelas mendapatkan penolakan dari sebagian besar warga-----
- Bahwa kemudian terbit Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 527 Tahun 2013 tanggal 08 April 2013 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat (objek sengketa);-----

### 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 Tergugat / Pembanding telah melanggar dan merugikan hak-hak Penggugat / Terbanding sebagai pemilik dan/atau penghuni City Park. Tergugat / Pembanding mengesahkan dokumen pembentukan yang cacat hukum, hasil dari persiapan dan pembentukan PPRS yang ilegal dan cacat hukum karena diselenggarakan oleh Kelompok Ilegal dan hanya dihadiri sekelompok kecil warga saja;-----
- Bahwa objek gugatan bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Objek sengketa tidak memakai dan/atau mengacu, dan tidak juga mencantumkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik. Akta Notaris Makmur Tridharma, S.H., Nomor 1090/W/N/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012 yang dijadikan dasar pertimbangan juga tidak pernah ada. Pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga PPRS juga tidak pernah disahkan ke notaris, yang ada hanyalah *waarmerken* (penandaan). Penerbitan objek sengketa juga salah alamat dan/atau *error in object* karena Rumah Susun Sederhana Milik City Park bukanlah Rumah Susun Umum melainkan adalah Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami);-
- Bahwa dengan demikian penerbitan objek sengketa bertentangan dan melanggar Pasal 1 angka (4), (5), (6), (7) (8), dan (9) dan Pasal 11 ayat (1), Pasal 12 ayat (1) s/d ayat (7), Pasal 18 ayat (2), Pasal 21 ayat (1), Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007;-----
- Bahwa objek sengketa *aquo* juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Hal. 17 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat/Terbanding pada pokoknya mendalilkan objek sengketa mengandung cacat hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karenanya beralasan hukum apabila objek sengketa dibatalkan. Tergugat/Pembanding telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat/Terbanding dan menyatakan telah melakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik : -----

- Bahwa pengesahan objek sengketa merupakan amanat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 74 Jo. Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun Jo. Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik Jo. Pasal 14 ayat (4) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta jo. Pasal 21 ayat (3) Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 294 Tahun 1991 Tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----
- Bahwa prosedur/tata cara Pembentukan PPPSRS telah mengacu kepada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 ;-----
- Bahwa hasil rapat musyawarah anggota PPPSRS City Park telah dicatat oleh pejabat yang berkompeten untuk membuat akta yaitu Notaris Makmur Tridharma, S.H. sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Musyawarah Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

#### 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

(PPPSRS) City Park, Nomor 1090/W/N/XII/2012, tanggal 27 Desember 2012;-----

- Bahwa Rusunami City Park termasuk Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;-----
- Bahwa Dinas Perumahan dan Gedung Pemda selaku unit yang mempunyai tupoksi pembinaan PPPSRS telah menjalankan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu dengan memediasi para pihak pada tanggal 4 Desember 2012, tanggal 25 April 2013, tanggal 24 juni 2013, tanggal 5 Juli 2013, dan tanggal 18 Juli 2013;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi / Pembanding juga membantah gugatan Penggugat / Terbanding dengan mengajukan eksepsi dan jawabannya ;-----

- Dalam eksepsi, Tergugat II Intervensi / Pembanding menyatakan Penggugat / Terbanding tidak memiliki *legal standing* karena penerbitan Keputusan Pengesahan Badan Hukum Dewan Pengurus PPPSRS City Park oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta baik secara langsung maupun tidak langsung tidak merugikan hak dan kepentingan Penggugat sebagai pemilik dan penghuni Rusunami City Park;-----
- Dalam pokok perkara, Tergugat II Intervensi / Pembanding menegaskan bahwa tidak ada istilah “kelompok ilegal” dalam kepemilikan dan atau penghunian Rusunami City Park, yang ada adalah para penghuni yang resah karena lebih dari empat tahun pihak Pelaku Pembangunan tidak kunjung menunjukkan itikad baik untuk memfasilitasi para pemilik dan atau para penghuni untuk membentuk Perhimpunan Penghuni (PPPSRS) dan malah semakin memperkuat posisinya

Hal. 19 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.JKT.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam meraup keuntungan dari seluruh penghuni Rusunami City Park melalui Pengelola Sementara yang ada saat ini (yang dibentuk Pelaku Pembangunan), termasuk juga dengan cara memperlakukakan sekelompok kecil penghuni yang ingin mengeruk keuntungan pribadi dari kondisi tersebut. Para Penghuni yang resah tersebut akhirnya memutuskan untuk membentuk Panitia Musyawarah (selanjutnya disebut “Panmus”) yang terbentuk pada tanggal 11 Agustus 2012;----

- Bahwa pada musyawarah warga kedua tanggal 8 Desember 2012, Panmus membentuk PPPSRS City Park yang pendiriannya telah disahkan dengan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 527 Tahun 2013 Tanggal 8 April 2013;-----

- Bahwa seluruh proses pembentukan Panitia Musyawarah dan pembentukan Dewan Pengurus PPPSRS City Park telah sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan dalam Permenpera Nomor 15/PERMEN/M/2007 dan peraturan perundang-undangan lainnya;-----
- Bahwa “Wakil Tower” yang menjadi cikal bakal PPPSRS City Park, yang sah dan dibentuk dalam musyawarah warga pada tanggal 26 Juni 2012. Perwakilan Tower yang dimaksud Penggugat / Terbanding hanyalah sekumpulan orang yang mengejar keuntungan pribadi dari Pengelola Sementara bentukan Pelaku Pembangunan. Sekumpulan orang tersebut takut dan khawatir apabila PPPSRS yang sah telah terbentuk dan akhirnya menunjuk Badan Pengelola yang profesional dan transparan karena berarti keuntungan pribadi sekumpulan orang tersebut akan terhenti;-----
- Bahwa Tergugat II Intervensi / Pembanding adalah pemilik/penghuni Rusunami City Park Tower DC 10/21, RT/RW 08/014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat 11730;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada peserta musyawarah yang *walk out*, yang ada adalah meninggalkan tempat musyawarah karena ada kegiatan keagamaan dan kembali lagi ke tempat musyawarah setelah kegiatan keagamaan selesai. Penggugat / Terbanding dan kawan-kawan dengan jumlah tidak sampai 10 orang yang menyatakan *walk out* tidak menunda dan mengurangi keabsahan hasil musyawarah;-----
- Bahwa dengan terbentuknya PPPSRS City Park, sebagian besar Pemilik dan atau Penghuni Rusunami City Park merasa tenang dan nyaman karena segala kepentingan dan hak seluruh pemilik dan atau penghuni Rusunami City Park dapat diakomodir dan dilayani secara transparan oleh PPPSRS City Park melalui Badan Pengelola yang akan dibentuk dan atau ditunjuk;-

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mempertimbangkan tentang substansi pokok sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi dari Tergugat II Intervensi / Pembanding;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II Intervensi / Pembanding mengajukan eksepsi tentang *legal standing* dari Penggugat / Terbanding yang menyatakan terbitnya objek sengketa tidak menimbulkan akibat hukum / kerugian bagi Penggugat / Terbanding;-----

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi / Pembanding tersebut termasuk dalam eksepsi lain-lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang harus diputus bersamaan dengan pokok perkara;-

Menimbang, bahwa meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan pengadilan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta akan

Hal. 21 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.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

mempertimbangkan tentang kewenangan absolut Pengadilan. Berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 527 Tahun 2013 Tanggal 8 April 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat (bukti P-8 = T-1 = T.II.Int-7);-----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta objek sengketa didasarkan pada Akta Notaris Makmur Tridharma, S.H., Nomor 1090/W/N/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012 dan Surat Permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park Jakarta tanggal 10 Januari 2013 Nomor 002/PPPSRS/CP/I/2013 (bukti T.II.Intv.-17);-----

Menimbang, bahwa menurut Penggugat / Terbanding akta notaris tersebut tidak pernah ada akan tetapi hanyalah *waarmerken* (penandaan) Berita Acara Musyawarah Anggota Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) City Park, Nomor 1090/W/N/Xii/2012, tanggal 27 Desember 2012 (bukti P-7 = T.II.Intv.-4), serta hasil musyawarah tersebut tidak sah karena dilakukan oleh kelompok ilegal yang tidak mewakili pemilik dan penghuni City Park secara keseluruhan, sehingga objek sengketa cacat yuridis dan harus dibatalkan;-----

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris juga memiliki kewenangan untuk melakukan *waarmerken* (penandaan) terhadap akta di bawah tangan;-----

Menimbang, bahwa akta di bawah tangan dapat mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik sepanjang tanda tangan dan isi yang terdapat di dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuat akta tersebut. Bilamana tulisan atau tanda tangannya disangkal oleh pihak lain, maka harus dibuktikan oleh para pihak dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak juga menunjukkan sengketa ini terjadi karena adanya perselisihan internal dalam pembentukan kepengurusan di Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) City Park;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa pokok perselisihan (*objectum litis*) dalam perkara ini adalah mengenai keabsahan dan substansi dari Akta Notaris Makmur Tridharma, S.H. Nomor 1090/W/N/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012 yang dijadikan dasar terbitnya objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini karena merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya ;-----

Hal. 23 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, karenanya cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima.-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat / Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima maka pokok perkara dan eksepsi Tergugat II Intervensi / Pembanding tidak perlu lagi dipertimbangkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini juga telah ditetapkan penundaan pelaksanaan objek sengketa yaitu Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 527 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat, ditetapkan di Jakarta, 08 April 2013, maka terhadap penundaan tersebut harus dicabut dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum lagi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 129/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 5 Desember 2013. Oleh karena itu Putusan Nomor 129/G/2013/PTUN-JKT tanggal 5 Desember 2013 tersebut haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengadili sendiri dengan pertimbangan hukum seperti tersebut dalam pemeriksaan banding ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana dipaparkan di atas maka Penggugat/Terbanding berada pada pihak yang kalah, oleh karenanya sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

#### 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

Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat / Terbanding tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ; -----

Menimbang, bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, Pengadilan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang dianggap relevan sesuai kewenangan Hakim sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan terhadap bukti-bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ;-----

Mengingat Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, undang-undang, dan peraturan hukum lainnya yang terkait dengan perkara ini ; -----

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding; -----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 129/G/2013/PTUN.JKT, tanggal 5 Desember 2013 yang dimohonkan banding, dan dengan : -----

## MENGADILI SENDIRI

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ;-----

Hal. 25 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.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

- 2 Mencabut Penetapan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 527 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Umum City Park, Kota Administrasi Jakarta Barat, ditetapkan di Jakarta, 08 April 2013 dan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum lagi;-----
- 3Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah). -----

Demikian sengketa ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 8 Juli 2014 oleh kami H. BAMBANG EDY SUTANTO SOEDEWO, S.H., M.H. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, Dr. SANTER SITORUS, S.H., M.Hum., dan Hj. ELLY HADIDJAH, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 15 Juli 2014 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi para Hakim anggota serta dibantu oleh TIAMBUN SIMANJUNTAK, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa atau kuasanya ; ----

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis

#### 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)



**Dr. SANTER SITORUS, S.H.,M.Hum.**

**H. BAMBANG EDY SUTANTO SOEDEWO, SH.,MH.**

Hakim Anggota II

**H. ELLY HADIDJAH, SH.**

Panitera Pengganti

**TIAMBUN SIMANJUNTAK, S.H.,M.H.**

**Perincian Biaya Perkara :**

- |                              |      |          |
|------------------------------|------|----------|
| 1. Surat Pemberitahuan ..... | : Rp | 19.000,- |
| 2. Redaksi .....             | : Rp | 5.000,-  |

Hal. 27 dari 28 hal. Putusan No.50/B/2014/PT.TUN.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

3. Materai .....	: Rp 6.000.-
4. Leges .....	: Rp 5.000.-
5. Biaya proses banding .....	: <u>Rp 215.000.-</u>
Jumlah .....	: Rp 250.000.-

Terbilang : dua ratus lima puluh ribu rupiah.

### Catatan :

- Salinan putusan ini disampaikan untuk kepentingan dinas, memenuhi ketentuan Pasal 51 A ayat (2) Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Pengajuan tenggang waktu upaya hukum dihitung sejak tanggal pemberitahuan putusan, yang akan diberitahukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta kepada para pihak.