



PUTUSAN

Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA

memeriksa, memutus perkara tata usaha negara dalam tingkat banding dengan acara biasa yang di selenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. Nama : **Tommy Lau;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Apartemen Royal Springhill Residences
Tower Marygold Lt. 3C Rt. 04 - Rw. 011,
Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan
Pademangan, Jakarta Utara;
Sebagai **Penggugat I;**
2. Nama : **Abdul Choir;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Swasta;
Alamat : Apartemen Royal Springhill Residences
Tower Magnolia, Rt. 8 -Rw.011, Kelurahan
Pademangan Timur, Kecamatan
Pademangan, Jakarta Utara;
Sebagai **Penggugat II ;**
3. Nama : **Antony Leonardi;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Swasta;
Alamat : Apartemen Royal Springhill Residences
Tower Marygold Rt. 04 - Rw.011, Kelurahan

Halaman 1 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



Pademangan Timur, Kecamatan
Pademangan, Jakarta Utara;
Sebagai **Penggugat III** ;

4. Nama : **Yanto Tandiono**;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Swasta;
Alamat : Apartemen Royal Springhill Residences, Rt.
04-Rw.011, Kelurahan Pademangan Timur,
Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
Sebagai **Penggugat IV**;

5. Nama : **Ferry Hendradjaja**;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Swasta;
Alamat : Apartemen Royal Springhill Residences
Tower Buardia Lt. 8, Rt.08 - Rw.011,
Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan
Pademangan, Jakarta Utara;
Sebagai **Penggugat V**;

dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada:

1. Ir. Andi Darti , S.H. M.H.;
2. Dasrul Babo, S.H.;
3. Jonathan Hutabarat, S.H*

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan
Konsultan Hukum Advokat Magang (*) pada Kantor Hukum AD &
Partners yang beralamat di Jalan Semangka No. 39, Lagoa-Koja,
Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:
01/ADP/SK/II/2023 tanggal 14 Februari 2023, email : [andidarti@
gmail.com](mailto:andidarti@gmail.com).;

Disebut sebagai **Para Pembanding/semula Para Penggugat**;

Lawan

**I. KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN
PEMUKIMAN PROVINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Kantor Dinas

Halaman 2 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta,
Jalan Taman Jatibaru No.1, Rt. 14 Rw.1, Cideng, Kecamatan Gambir-
Jakarta Pusat;

Dalam hal ini diwakili kuasanya :

1. Sawaluyo, S.H., M.H.;
2. Ade Susanto, S.H.;
3. Juliana Panjaitan, 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, Jl. Asia Afrika Pintu IX Gelora Senayan Jakarta Pusat 10270, domisili elektronik : sawaluyo@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1398/PC.03.00 tanggal 7 Maret 2023;

Disebut sebagai **Terbanding I/semula Tergugat;**
dan

- II. PT. GRAHATAMA PERSADA REALTY**, beralamat di Jl. Benyamin Suaeb BI D-7 Pademangan Timur, Pademangan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, berdasarkan akta perseroan terbatas Nomor 242 tanggal 27 Oktober 1994, dalam hali ini diwakili oleh Ir. Adrianus Holy Marhendra, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Grahatama Persada Realty, berdasarkan Pasal 11 akta perseroan terbatas Perseroan Nomor 242 tanggal 27 Oktober 1994 yang dibuat oleh Notaris Tegoeh Hartanto, SH., Notaris di Jakarta, jo. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor AHU-C2-18.901 HT.01.01.Th.94 Tanggal 26 Desember 1994 tentang Persetujuan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Grahatama Persada Realty, dan berdasarkan akta pernyataan keputusan para pemegang saham PT. Grahatama Persada Realty Nomor : 17 tanggal 13 Desember 2021 yang dibuat oleh Notaris Ungke Mulawanti, SH., M.Kn., jo. Keputusan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0072235.AH.01.02.TAHUN 2021 Tanggal 14 Januari 2021 tentang

Halaman 3 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas
PT. Grahatama Persada Realty;

Dengan ini memberi kuasa kepada :

1. Parlin Soni Hambang HN, S.H., M.H.
2. Ramses H. Situmorang, S.H.
3. Ervin Manuel Simanjuntak, S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara –
Konsultan Hukum, Paralegal & Asisten Advokat pada Kantor Hukum/Law
Office PSHN & Partners (Advocates & Legal Consultant), beralamat di
PSHN BUILDING Taman Juanda Blok A2 No. 5, Bekasi Timur – Jawa
Barat 17111, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 015/PSHNP-
SK/GPR/II/2023 tanggal 27 Februari 2023, domisili elektronik :
lawoffice.pshnp@gmail.com;

Disebut sebagai **Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

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

DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk
perkara ini seperti tertera dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
Jakarta Nomor 366/G/2022/PTUN.JKT., tanggal 2 Februari 2023 yang
amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Penundaan :

- Menolak permohonan penundaan Para Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak
diterima;

Dalam Pokok perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 477.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 366/G/2022/PTUN.JKT. tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 2 Februari 2023 dengan dihadiri secara elektronik oleh Para Pembanding dan Terbanding I, serta Terbanding II;

Bahwa Para Pembanding telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 16 Februari 2023 sesuai Akta Pernyataan Banding Nomor : 366/G/2022/PTUN.JKT tanggal 16 Februari 2023 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Bahwa pernyataan banding Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Bahwa Para Pembanding mengajukan memori banding tanggal 20 Februari 2023 yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha tingkat pertama, sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut :

Mengadili

- Menerima Permohonan Banding Dari Para Penggugat/Para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 366/G/2022/PTUN-JKT tertanggal 02 Februari 2023 Yang Dimohonkan Banding;

Mengadili Sendiri

Dalam Penundaan;

Memerintahkan Tergugat agar tidak membuat Keputusan, Ketetapan dan/atau Tindakan apapun terkait Pembentukan PPPSRS Apartemen

Halaman 5 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



The Royale Springhill Residences sampai dengan perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Tindakan Tergugat yang Menyetujui Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Royal Springhill Residences tertanggal 11 Agustus 2022 yang dibentuk oleh PT. Grahatama Persada Realty selaku Pelaku Pembangunan Apartemen The Royale Springhill Residences;
 3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut persetujuannya dalam Berita Acara Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Royal Springhill Residences tertanggal 11 Agustus 2022 yang dibentuk oleh PT. Grahatama Persada Realty selaku Pelaku Pembangunan Apartemen The Royale Springhill;
 4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini;
- Atau ; Mohon putusan yang adil (aequo et bono);

Bahwa memori banding Para Pembanding telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Terbanding I mengajukan kontra memori banding tanggal 21 Maret 2023, pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari para Pembanding/dahulu Para Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara Nomor : 366/G/2022/PTUN.JKT. tanggal 2 Februari 2023;

Halaman 6 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



Atau Apabila Majelis Hakim Tinggi pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex oequo et bono);

Bahwa kontra memori banding Terbanding I telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Terbanding II mengajukan kontra memori banding tanggal 1 Maret 2023, pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut :

Mengadili

- Menolak Permohonan Banding Dari Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara Nomor : 366/G/TF/2022/PTUN-IKT, tertanggal 02 Februari 2023;

Dalam Penundaan:

- Menolak Permohonan dalam penundaan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II/dahulu Tergugat II Intervensi;
- Menolak Gugatan/Memori Banding Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara Nomor : 366/G/TF/2022/PTUN-JKT, tertanggal 02 Februari 2023;
- Menghukum Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex oequo et bono);

Bahwa kontra memori banding Terbanding II telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Halaman 7 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



Bahwa Para Pembanding dan Terbanding I, Terbanding II telah diberi kesempatan memeriksa berkas sengketa banding (*inzage*) secara secara elektronik melalui Sistem Informasi *Pengadilan*);

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Para Pembanding pada pokoknya berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 366/G/2022/PTUN.JKT. tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan banding;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 366/G/2022/PTUN.JKT. diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 2 Februari 2023 dan Salinan putusan telah disampaikan kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan telah disampaikannya salinan putusan kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan maka secara hukum putusan dianggap telah dihadiri Para Pihak dan dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa Para Pembanding mengajukan permohonan banding sesuai Akta Pernyataan Banding tanggal 16 Februari 2023 Nomor : 366/G/2022/PTUN.JKT. dan setelah dihitung dari sejak putusan tersebut diucapkan pada tanggal 2 Februari 2023 sampai dengan pengajuan banding pada tanggal 16 Februari 2023, maka permohonan banding masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang perubahan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik *jo. I.* Ketentuan Umum Angka 21 Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, Dan Tata Usaha Negara di

Halaman 8 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



Pengadilan Secara Elektronik, oleh karenanya permohonan banding secara formal diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Pengadilan Tingkat Banding, setelah mempelajari dengan saksama salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 366/G/2022/PTUN.JKT, khususnya dalil, bukti surat-surat, saksi-saksi, memori banding, kontra memori banding, serta dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan sengketa, menyatakan **sependapat** dengan pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama, yang pada pokoknya :

- Bahwa Berita Acara Pembentukan Panitia Musyawarah (PANMUS) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Royale Springhill Residences tanggal 11 Agustus 2022 (Vide Bukti T.II-21) yang kemudian “persetujuan” terhadap Berita Acara Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) tersebut menjadi permasalahan utama dalam sengketa a quo;
- Bahwa Norma/aturan mengenai tata cara pemilihan panitia musyawarah secara prosedural sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait „persetujuan” tergugat terhadap Berita Acara Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS);
- Bahwa Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta tidak mempunyai wewenang atau tidak dalam kapasitas untuk menyetujui atau tidak menyetujui Berita Acara Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Royal Springhill Residences tertanggal 11 Agustus 2022 yang dibentuk oleh PT. Grahatama Persada Realty selaku Pelaku Pembangunan Apartemen The Royale Springhill Residences (objek sengketa a quo), oleh karenanya berdasar hukum gugatan Para Penggugat beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama tersebut diatas sudah tepat dan benar dan tidak terdapat hal-hal

Halaman 9 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 366/G/2022/PTUN.JKT, tanggal 2 Februari 2023 tersebut, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diatas diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam memutus sengketa ini pada tingkat banding, dengan demikian untuk singkatnya putusan ini secara mutatis mutandis dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan diambil alih menjadi pertimbangan dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dengan demikian putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 366/G/2022/PTUN.JKT, tanggal 2 Februari 2023 yang dimohonkan banding haruslah **dikuatkan**, dengan amar putusan sebagaimana termuat dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama tersebut diatas dikuatkan, maka menurut Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pembanding sebagai pihak yang kalah dalam perkaranya dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berkaitan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 366/G/2022/PTUN.JKT, tanggal 2 Februari 2023 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding sebesar Rp. 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 10 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT



Demikianlah sengketa ini diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023 oleh **Budhi Hasrul, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, bersama-sama dengan **Achmad Hari Arwoko, S.H.,M.H.** dan **T. Sjahnur Ansjari, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **Nur Dwiyanto, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, tanpa dihadiri oleh Pemanding dan Terbanding.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

T.T.D.

T.T.D.

1. Achmad Hari Arwoko, S.H.,M.H.

Budhi Hasrul, S.H.

T.T.D.

2. T. Sjahnur Ansjari, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

T.T.D.

Nur Dwiyanto, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Redaksi Rp 10.000.00

Meterai Rp 10.000.00

Biaya proses banding Rp230.000.00

Jumlah Rp250.000.00

(dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

Halaman 11 dari 11 halaman Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT