



PUTUSAN

Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, dilaksanakan secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

Nama : Dewi Rosdiani, S.H. M.H.;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat tinggal : Gateway Apartment, Jalan A. Yani No. 669
Bandung, EA 9A-08;
Pekerjaan : Advokat;
Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN

1. Nama Jabatan : Kepala Kantor Dinas Perumahan dan Kawasan
Permukiman Kota Bandung;

Tempat Kedudukan : Jalan Caringin No.103, Kota Bandung;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. Santosa Lukman Arief, S.H.;
2. Puja Suryaningrat, S.H., M.H.;
3. Arief Rahman Tauhid, S.H.;
4. Intan Partiwi Santoso, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung di Jalan Wastukencana Nomor 2 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : S/LH.01.07.04/4572/DPKP/X/2023 tertanggal 24 Oktober 2023;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. Nama : Aprilana;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jalan Samarinda Nomor 58 RT.01 RW.09,
Kelurahan Antapani Kidul, Kecamatan Antapani,
Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
Pekerjaan : Dosen;
Selaku Ketua PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani, Jalan Ahmad Yani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 669, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeunying Kidul Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS, Nomor S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, tertanggal 27 Juli 2023;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. Ferdy Rizky Adilya, S.H., M.H., C.L.A.;
2. Aldie Ranga Diputra, S.H., M.H.;
3. Dadan Januar D.Priandana, S.H., M.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, Auditor Hukum dan Penasihat Hukum pada "Firma Hukum FRA & CO.LAW.FIRM", berkantor di Jalan Tamborin No.14, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 November 2023;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 117/PEN-DIS/2023/PTUN.BDG tanggal 11 Oktober 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 117/PEN-MH/2023/PTUN.BDG tanggal 11 Oktober 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 117/PEN-PPJS/2023/PTUN.BDG tanggal 11 Oktober 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 117/PEN-PP/2023/PTUN.BDG tanggal 11 Oktober 2023 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 117/PEN-HS/2023/PTUN.BDG tanggal 14 November 2023 tentang Penentuan Hari Persidangan Pertama;
6. Putusan Sela Perkara Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG Tanggal 21 November 2023;

Halaman 2 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



7. Berkas Perkara Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya.

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat mengajukan Gugatan tertanggal 11 Oktober 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 11 Oktober 2023 dengan register perkara Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 14 November 2023, yang berisi sebagai berikut:

I. OBJEK SENGKETA:

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah:

SURAT KETERANGAN PENCATATAN PPPSRS, NOMOR S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, tertanggal 27 Juli 2023 yang ditandatangani secara elektronik oleh: Plh.Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

II. UPAYA ADMINISTRASI DAN TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN:

Bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 27 Juli 2023;

Bahwa objek sengketa baru diketahui Penggugat melalui chat WA group tanggal 20 agustus 2023;

Bahwa selanjutnya Penggugat atas objek sengketa tersebut, mengajukan keberatan yaitu sesuai dengan Surat tertanggal 28 Agustus 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS GATEWAY APARTMENT A, YANI BDG NOMOR S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, yang mana tidak ada tanggapan dari Tergugat atas surat tersebut;

Bahwa sehubungan dengan tidak ada tanggapan dari Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan a quo pada tanggal 11 Oktober 2023;

Bahwa oleh karenanya gugatan a quo yang diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan pada Pasal 55 Undang-undang Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 5 ayat 1 dan 2 PERMA No. Tahun 2018, yang menyebutkan bahwa "Gugatan hanya dapat

Halaman 3 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “

III. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA:

Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) dan (12) UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menjadi objek sengketa TUN, karena Objek sengketa a quo merupakan suatu penetapan tertulis (beschikking) yang dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat Konkrit, Individual dan Final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum, sesuai fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa a quo telah nyata tertuju kepada Penggugat. Dengan demikian objek sengketa dimaksud harus dikualifikasikan sebagai keputusan yang bersifat individual;

Bahwa objek sengketa sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, karena : Pengugat sebagai bakal calon pada pemilihan ketua PPPSRS di Gateway Apartment dengan sengaja di gugurkan oleh ketua Panitia PANMUS bernama DODY KUSTIADY DIPURA beserta Team dengan alasan yang tidak benar, dimana Penggugat sudah berusaha mengirim surat pengaduan kepada pihak Tergugat namun tidak pernah ada tanggapan, dimana di dalam isi surat pengaduan yaitu Surat tertanggal 21-06-2023, Hal : Pengaduan yang dikirimkan kepada Tergugat lengkap tertulis bagaimana pembentukan Panitia PANMUS itu dibuat dengan adanya beberapa pemalsuan data data dari Anggota Panitia PANMUS tersebut dan Surat tertanggal 28 Agustus 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS GATEWAY APARTMENT A, YANI BDG NOMOR S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023 yang telah diajukan Penggugat lewat surat yang di kirimkan langsung ke Tergugat;



Objek sengketa mana tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain oleh karena itu objek sengketa dimaksud harus dikualifikasi bersifat Final dan telah menimbulkan akibat hukum. (Pasal 1 angka (9) UU Peradilan Tata Usaha Negara);

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, berdasarkan Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 menyatakan bahwa,“ Dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai

1. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
4. Bersifat final dalam arti lebih luas;
5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum;

Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan objek kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata. (Pasal 1 angka (12) UU Peradilan Tata Usaha Negara);

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN:

1. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena adanya objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat;
2. Bahwa sebelum objek sengketa diterbitkan Tergugat, Penggugat adalah bakal Calon yang di gugurkan oleh Panitia PANMUS yang ketuanya adalah DODY KUSTIADY DIPURA;
3. Bahwa dengan terbitnya objek sengketa a quo Penggugat sangat dirugikan karena secara nyata-nyata Tergugat seolah olah menutup mata dan tidak memberi tanggapan atas pengaduan Penggugat lewat surat yang dikirimkan langsung ke Tergugat;



4. Bahwa Penggugat telah membuat dan/atau mengirimkan surat Pengaduan yang ke-1 (satu) yaitu Surat tertanggal 21 - 06 - 2023, Hal: Pengaduan kepada Pihak Tergugat;
5. Bahwa Penggugat telah membuat dan/atau mengirimkan surat ke - 2 (dua) yaitu Surat tertanggal 28 Agustus 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS GATEWAY APARTMENT A, YANI BDG NOMOR S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023 kepada Pihak Tergugat (DPKP), yang intinya Penggugat merasa keberatan atas terbitnya objek sengketa tersebut yang dikeluarkan oleh Pihak Tergugat;
6. Bahwa Ketua Panitia PANMUS (Bpk. HARLIN) telah mengirimkan surat permohonan Pencatatan kepada pihak Tergugat pada tanggal 04 Oktober 2023, sebagai Ketua PPPSRS terpilih berdasarkan Rapat MUA 2 yang diadakan pada tanggal 10 September 2023 dengan Berita Acara (BA) no 4A dan dicatat oleh Notaris Marisa, SH., Mkn.

V. POSITA/ALASAN GUGATAN:

Bahwa Penggugat adalah calon ketua PPPSRS yang di gugurkan oleh ketua Panitia PANMUS (DODY KUSTIADY DIPURA) beserta Anggota PANMUS yang lain;

1. Bahwa dengan adanya objek sengketa a quo dari Tergugat bukan hanya Penggugat yang merasa di rugikan, tapi seluruh warga pemilik penghuni Gateway Apartment;
2. Bahwa dengan adanya objek sengketa a quo dari Tergugat, Bpk. APRILANA yang terpilih sebagai ketua PPPSRS yang di laksanakan pada tanggal 25 Juni 2023, melakukan pemblokiran rekening di Bank Niaga;

Dengan cara mengirimkan surat permohonan pemblokiran kepada bank Niaga pada tanggal 07 Agustus 2023 sehingga membuat Penggugat sebagai warga Gtaeway merasa resah karena setiap bulannya harus melihat konflik antara mantan ketua PPPSRS dan bpk Aprilana perihal pembayaran listrik setiap bulannya;

Halaman 6 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



3. Bahwa dengan dilakukannya Pemblokiran rekening di Bank niaga, maka penggugat dan seluruh warga merasa resah, untuk pembayaran IPL setiap bulan yang biasa dilakukan melalui Bank Niaga;
4. Bahwa dengan adanya objek sengketa a quo dari Tergugat pihak Bpk.APRILANA beserta team melakukan Premanisme dan Arogansi dengan mendatangkan banyak Ormas TAB yang bermaksud mengambilalih pengelolaan Gateway Apartment secara paksa; sehingga membuat penggugat dan semua warga merasa takut;
5. Bahwa dengan adanya objek sengketa a quo dari Tergugat banyak terjadi konflik antar warga yang berkepanjangan sampai dengan sekarang;
6. Bahwa menurut Penggugat, objek sengketa a quo yang diterbitkan Tergugat, melawan hukum karena hal:

A. Proses terbitnya objek sengketa a quo Tergugat bertentangan dengan peraturan PERMEN PUPR 14 thn 2021, dimana proses pemilihan Calon Ketua PPPSRS yang dilakukan PANMUS cacat Hukum, karena

1. Penggugat di gugurkan sebagai bakal calon, oleh Ketua PANMUS dan team dengan alasan yang tidak benar, yaitu kepemilikan Apartment milik Penggugat diragukan dan dianggap belum lunas; sedangkan di dalam PERMEN PUPR 14 2021 Pasal 12, tidak ada tertulis bahwa Panitia PANMUS boleh menggugurkan Bakal calon Ketua PPPSRS,

ketentuan dalam pasal 15 1) mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Ketua PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak dari warga, jadi jelas terlihat bahwa Panitia PANMUS telah melakukan sewenang wenang atas bakal calon diluar ketentuan yang terkandung dalam PERMEN PUPR 14 thn 2021;

2. Alasan tersebut adalah tidak benar, karena Penggugat adalah betul-betul pemilik yang mempunyai satu unit Apartment di Gateway dengan bukti kepemilikan PPJB dan bukti lunas pembelian Unit tersebut;



3. Ketua PANMUS mengatakan kepada semua warga melalui pemberitahuan Hasil Penjaringan bakal calon bahwa bpk, APRILANA adalah pemilik dan penghuni di Gateway Apartment, sedangkan bpk, APRILANA sebelum dan sesudah terpilih sampai sekarang tidak pernah tinggal di Gateway sebagai penghuni. sesuai ketentuan dalam PERMEN PUPR 14 thn 2021 pasal 21 c) bahwa bakal calon harus Berdomisili di Rumah susun;
4. Bpk. DADANG ABDUL HARIS KOSIDIN yang menjabat sebagai sekretaris PANMUS, mengaku sebagai Pemilik Unit SA 7A 16, sedangkan Unit tersebut adalah milik bpk DANI GUNAWAN, disini jelas bahwa terbukti adanya pemalsuan data yang di buat oleh Team PANMUS kepada seluruh
5. warga; sesuai dengan ketentuan dalam PERMEN PUPR 14 2021 Pasal 16 bahwa Peserta Musyawarah terdiri atas seluruh Pemilik, jelas ini sangat menyimpang dan adanya Pemalsuan data yang direkayasa oleh Panitia PANMUS;
6. Ketentuan dalam PERMEN PUPR 14 thn 2021 Paragraf 1 Pasal 13 ; 1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh Panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil pemerintah daerah sebagai peninjau.sedangkan banyak warga yang tidak menerima undangan untuk menghadiri Acara pelaksanaan Musyawarah;
7. Ketentuan dalam PERMEN PUPR 14 thn 2021 Pasal 27 : dan Pasal 28 jelas diterangkan untuk adanya keterlibatan dan kewajiban PPPSRS untuk memfasilitasi pembentukan PANMUS berikut nya setelah masa jabatan Ketua PPPSRS selesai selama 1 Periode (tiga Tahun) Sedangkan PANMUS yang di ketuai oleh Bpk DODY KUSTIADY DIPURA beserta Team, tidak di fasilitasi dan tidak adanya keterlibatan PPPSRS;
8. Dengan terpilihnya Bpk. Aprilana banyak Pro dan Kontra yang timbul dengan bukti penolakan dari warga untuk ketua terpilih Bpk. Aprilana Spanduk Penolakan kepada Bpk. Aprilana dan kepada Mantan

Halaman 8 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Ketua PPPSRS Bpk.Aidil Ashar di Gateway Apartment A Yani dan sampai sekarang konflik itu masih berlangsung;

9. Bahwa dengan adanya Pro dan Kontra terhadap pemilihan ketua terpilih bpk.Aprilana dan mantan ketua PPPSRS (Ash aidil Ashar), maka mantan ketua PPPSRS dengan warga sepakat membuat PANMUS baru yang di fasilitasi oleh mantan ketua PPPSRS 2018-2021, sehingga terpilih Ketua baru thn 2023-2028 yaitu Penggugat, (Dewi Rosdiani, SH., MH) Namun pihak tergugat tidak mau mencatatkan dengan alasan sudah ada ketua terpilih Bpk Aprilana tanpa melihat Proses terpilihnya bpk Aprilana;

10. Bahwa setelah terpilih sebagai Ketua PPPSRS, Penggugat beserta Team PANMUS mengadakan Kunjungan kepada kantor Tergugat Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, berkedudukan di Jl.Caringin No. 103, Kota Bandung.pada tanggal 05-10-2023 untuk melaporkan hasil pemilihan yang sudah dibentuk oleh mantan ketua PPPSRS beserta warga dengan cara Demokratis dengan di lampiri surat permohonan kepada tergugat;

11. Bahwa pada tanggal 12 oktober 2023 pihak tergugat mengirimkan surat jawaban atas surat permohonan pencatatan yang dikirimkan oleh pihak Panitia PANMUS kepada pihak Tergugat bahwa pihak Tergugat tidak bias mengabulkan permintaan Panitia PANMUS untuk mencatat ketua terpilih (Dewi.Rosdiani, SH., MH) karena sudah ada ketua yang di catat;

B. Bahwa dalam Undang Undang Proses terbitnya objek sengketa a quo Tergugat bertentangan dengan peraturan **Undang Undang Republik Indonesia no 20 tahun 2011** tentang Rumah Susun, dimana proses pemilihan Calon Ketua PPPSRS yang dilakukan PANMUS cacat Hukum, karena, dalam Pasal 78 ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS dalam Pasal 74, pasal 75, pasal 76, pasal 77 diatur degan **Peraturan Pemerintah.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disini jelas bahwa bahwa dalam Undang undang Indonesia no 20 tahun 2011 bahwa, ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dengan Peraturan Pemerintah,

Pasal 74;

(1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS

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

(3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai Badan Hukum berdasarkan Undang – Undang ini

Pasal 75 ;

(1) Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada pasal 59 ayat

(2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS

(3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian

(4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pegelola

Pasal 76 ;

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam pasal 75 diatur dalam anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS

Pasal 77 ;

(1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan Pengelolaan rumah susun setiap Anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP

Halaman 10 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



(2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghuni rumah susun, setiap Anggota berhak memberikan satu suara

C. ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

1. Proses terbitnya objek sengketa a quo Tergugat melanggar Asas-asas Umum Tata Pemerintahan Yang Baik (good governance) sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 3 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, khususnya

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa Penggugat sebagai calon ketua PPPSRS yang di gugurkan oleh ketua Panitia PANMUS dan PANMUS lainnya dengan cara yang tidak fair dan tidak berdasarkan hukum (PERMEN PUPR No. 14 Tahun 2021) atau KESEWENANG-WENANGAN;

Bahwa namun demikian Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo sama sekali mengabaikan dan tidak mempertimbangkannya, oleh karena itu cukup beralasan Tergugat telah nyata-nyata bersikap "tidak cermat" atau "tidak teliti" dalam menerbitkan objek sengketa a quo yang melanggar AZAS KECERMATAN/KETELITIAN;

2. Proses pelaksanaan objek sengketa a quo telah melanggar Asas-asas Umum Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, karena mengakibatkan kerugian khususnya bagi Penggugat dan meresahkan seluruh warga pemilik penghuni Gateway Apartment;

3. Bahwa dari seluruh uraian diatas, maka sangat jelas tindakan Tergugat yang mengeluarkan Keputusan tersebut telah melanggar Pasal 53 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 3 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Halaman 11 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang terhormat berkenaan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah SURAT KETERANGAN PENCATATAN PPPSRS, NOMOR S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, tertanggal 27 Juli 2023 yang ditandatangani secara elektronik oleh: Plh. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kota Bandung.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut SURAT KETERANGAN PENCATATAN PPPSRS, NOMOR S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, tertanggal 27 Juli 2023 yang ditandatangani secara elektronik oleh: Plh. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4. Mewajibkan Tergugat untuk Mencatat Penggugat sebagai ketua PPPSRS berdasarkan hasil Rapat MUA 2, tanggal 10 september 2023 no 4 A;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 November 2023 yang diunggah/diupload pada sistem informasi pengadilan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR

Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 1 menyatakan:

"Bahwa selanjutnya Penggugat atas objek sengketa tersebut, mengajukan keberatan yaitu sesuai dengan Surat tertanggal 28 Agustus 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS GATEWAY

Halaman 12 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



APARTEMENT A, YANI BDG Nomor S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, yang mana tidak ada tanggapan dari Tergugat atas surat tersebut."

Bahwa terhadap dalil Penggugat, dapat disampaikan terlebih dahulu hal-hal berikut:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dinyatakan, *"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan."*

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi yang dimaksud dengan Upaya Administratif adalah, *"proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan."*

Terkait dengan hal tersebut, Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi mengatur sebagai berikut:

(1) "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."

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

3. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan telah mengajukan keberatan kepada Tergugat melalui Surat tertanggal 28 Agustus 2023 Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS Gateway Apartment A Yani BDG Nomor S/LH.01.07/2909-DPKP/VII/2023 hal mana terhadap Surat dimaksud Tergugat telah

Halaman 13 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



memberikan jawaban melalui Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/LH.01.07.04/4536-DPKP/IX/2023 tanggal 20 Oktober 2023 Perihal: Surat Jawaban yang pada intinya menyatakan permohonan pembatalan objek sengketa tidak dapat dipenuhi karena proses pencatatan Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Nomor: S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023 sebagai Objek Sengketa dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

4. Bahwa Upaya Administratif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan terdiri atas: *keberatan*; dan *banding*. Selanjutnya pada Pasal 76 Ayat (2) dinyatakan bahwa, "*Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*"

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan di atas, apabila Penggugat tidak dapat menerima penyelesaian keberatan termaksud maka sudah seharusnya Penggugat terlebih dahulu memenuhi rangkaian proses Upaya Administratif yakni dengan mengajukan Banding.

Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa gugatan prematur karena belum sepenuhnya menempuh upaya administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, oleh karenanya Tergugat mohon dengan segala hormat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengabulkan Eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvanklijke verklard*).

B. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 7 menyatakan:



"4. Mewajibkan Tergugat untuk mencatat Penggugat sebagai Ketua PPSRS berdasarkan hasil Rapat MUA 2 tanggal 10 September 2023 no 4A..."

Bahwa terhadap dalil Penggugat, dapat disampaikan terlebih dahulu hal-hal berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam petitumnya meminta kepada Majelis untuk mewajibkan Tergugat melakukan pencatatan Penggugat selaku Ketua P3SRS, akan tetapi Penggugat mencoret dan/atau tidak menyertakan Akta P3SRS yang dimintakannya untuk dicatat oleh Tergugat sehingga menyebabkan isi petitum menjadi kabur. Berdasarkan ketentuan hukum, pencatatan P3SRS harus berdasarkan Akta Pendirian sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah:

a. Pasal 30 menyatakan:

(1) "Pembentukan PPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

(2) Akta pendirian PPSRS, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat di hadapan notaris.

(3) Salinan Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPSRS diberikan kepada setiap anggota PPSRS."

b. Pasal 33 Ayat (1) yang menyatakan, "**Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPSRS yang telah disahkan disampaikan 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**

Halaman 15 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



provinsi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan untuk dicatatkan."

2. Bahwa petitum atau tuntutan pada dasarnya merupakan hal yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas, dan tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna (*obscuur libel*) dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut sehingga tuntutan Penggugat dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya tidak dapat dikabulkan.

Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa terdapat ketidakjelasan dalam petitum gugatan yang menyebabkan gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya Tergugat mohon dengan segala hormat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengabulkan Eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvanklijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, baik yang dituangkan dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 menyatakan
"3. Bahwa dengan terbitnya objek sengketa *a quo* Penggugat sangat dirugikan karena secara nyata-nyata Tergugat seolah olah menutup mata dan tidak memberikan tanggapan atas pengaduan Penggugat lewat surat yang dikirimkan langsung ke Tergugat;"
- "4. Bahwa Penggugat telah membuat dan/atau mengirimkan surat Pengaduan yang ke-1 (satu) yaitu Surat tertanggal 21-06-2023, Hal: Pengaduan kepada Pihak Tergugat."
- "5. Bahwa Penggugat telah membuat dan/atau mengirimkan surat ke-2 (dua) yaitu Surat tertanggal 28 Agustus 2023, Hal: Permohonan

Halaman 16 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan Pencatatan PPPSRS GATEWAY APARTMENT A, YANI BDG NOMOR S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023 Kepada Pihak Tergugat (DPKP), yang intinya Penggugat merasa keberatan atas terbitnya objek sengketa tersebut yang dikeluarkan oleh Pihak Tergugat;"

"6. Bahwa Ketua Panitia PANMUS (Bpk. HARLIN) telah mengirimkan Surat Permohonan Pencatatan kepada pihak Tergugat pada tanggal 04 Oktober 2023, sebagai Ketua PPPSRS terpilih berdasarkan rapat MUA 2 yang diadakan pada tanggal 10 September 2023 dengan Berita Acara (BA) no 4A, dan dicatat oleh Notaris Marisa SH., Mkn."

Selanjutnya Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 menyatakan:

"6. Ketentuan dalam PERMEN PUPR 14 thn 2021 Pasal 27 : dan Pasal 28 jelas diterangkan untuk adanya keterlibatan dan kewajiban PPPSRS untuk memfasilitasi pembentukan PANMUS berikut nya setelah masa jabatan Ketua PPPSRS selama 1 Periode (tiga tahun) Sedangkan PANMUS yang di ketuai oleh Bpk DODY KUSTIADY DIPURA berserta Team, tidak di fasilitasi dengan tidak adanya keterlibatan PPPSRS"

"09. Bahwa dengan adanya Pro dan Kontra terhadap pemilihan ketua terpilih bpk. Aprilana dengan warga sepakat membuat PANMUS baru yang di fasilitasi oleh mantan ketua PPPSRS 2018-2021, sehingga terpilih Ketua baru thn 2023-2028 yaitu Penggugat (Dewi Rosdiani.SH., MH) Namun pihak tergugat tidak mau mencatatkan dengan alasan sudah ada ketua terpilih Bpk. Aprilana tanpa melihat proses terpilihnya bpk Aprilana;"

"10. Bahwa setelah terpilih sebagai ketua PPPSRS, Penggugat beserta Team PANMUS mengadakan Kunjungan kepada kantor Tergugat Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman, berkedudukan di Jl. Caringin No. 103, Kota Bandung pada tanggal 05-10-2023 untuk melaporkan hasil pemilihan yang sudah dibentuk oleh mantan ketua PPPSRS beserta warga dengan cara Demokratis dengan di lampiri surat permohonan kepada tergugat;"

Halaman 17 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



"11. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2023 pihak tergugat mengirimkan surat jawaban atas surat permohonan pencatatan yang dikirimkan oleh pihak Panitia PANMUS kepada pihak Tergugat bahwa pihak Tergugat tidak bisa mengabulkan permintaan Panitia PANMUS untuk mencatat ketua terpilih (Dewi Rosdiani, SH., MH) karena sudah ada ketua yang di catat."

Bahwa terhadap dalil Penggugat, dapat disampaikan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

a. Perlu diketahui bahwa jangka waktu kepengurusan P3SRS berdasarkan Pasal 26 Ayat (5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah, "Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki masa kepengurusan **3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.**"

b. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pencatatan P3SRS oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 050.3/2427-DPKP3/2018, jangka waktu kepengurusan P3SRS Gateway Ahmad Yani sebelumnya adalah dari tahun 2018 s.d 2021. Akan tetapi, perlu disampaikan bahwa kepengurusan P3SRS periode 2018 s.d 2021 tersebut tidak melaksanakan kewajibannya untuk membentuk Panitia Musyawarah pemilihan P3SRS periode baru sebagaimana diperintahkan dalam Peraturan Perundang-undangan:

1) Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Pencatatan, menyatakan bahwa Ketua P3SRS memiliki kewajiban untuk:

a. "melengkapi struktur dan personil kepengurusan PPPSRS sejak terpilih pada hari pelaksanaan musyawarah;



b. menyelenggarakan pelantikan anggota Pengurus PPPSRS;

c. menetapkan dan melaksanakan rencana kerja tahunan berdasarkan program kerja Pengurus PPPSRS sesuai dengan keputusan musyawarah; dan

d. membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS."

2) Bahwa apabila kewajiban membentuk Panitia Musyawarah 3 (tiga) tidak dilaksanakan bahkan setelah periode kepengurusan berakhir, maka berdasarkan Lembar Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Pencatatan diatur bahwa, "apabila pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis, maka para anggota yang menandatangani permintaan berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya PPPSRS."

c. Bahwa terkait dengan berakhirnya periode kepengurusan P3SRS tahun 2018 s.d 2021, Tergugat sudah mengirimkan surat pemberitahuan sebanyak 3 (tiga) kali yang pada intinya memberitahukan bahwa periode kepengurusan dimaksud sudah berakhir dan untuk segera memenuhi salah satu kewajibannya yakni membentuk Panitia Musyawarah:

1. Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/KP/-DPKP/VIII/2022 tanggal 10 Agustus 2022 Perihal: Surat Pemberitahuan;



2. Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/LH.01.07/04/3141-DPKP/IX/2022 tanggal 20 September 2022 Perihal: Surat Pemberitahuan II; dan

3. Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/LH.01.07/0639-DPKP/II/2023 tanggal 13 Februari 2023 perihal Surat Pemberitahuan Ke III

Bahwa akan tetapi, sampai akhirnya Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan Ke III tidak ada tindak lanjut dari pihak kepengurusan P3SRS periode 2018 s.d 2021 untuk memfasilitasi pembentukan Panitia Musyawarah sehingga Para Anggota P3SRS yang terdiri atas Pemilik diperkenankan untuk mengadakan sendiri Rapat Umum Luar Biasa dan membentuk Panitia Musyawarah sebagaimana diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan. Terkait dengan hal tersebut, Tergugat telah menerima Surat dari Warga Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung Nomor: 01/TK/II/2023 tanggal 28 Februari 2023 Perihal: Pengajuan Tim Kerja, dan terhadapnya Tergugat pun telah memberikan tanggapan melalui Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/LH.01.07.04/1130-DPKP/III/2023 tanggal 10 Maret 2023 Perihal: Jawaban Surat yang pada intinya menyatakan untuk segera membentuk Panitia Musyawarah dimaksud.

d. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan diperlukan, *"..adanya keterlibatan dan kewajiban PPSRS untuk memfasilitasi pembentukan PANMUS,"* Faktanya adalah Ketua Pengurus P3SRS Gateway Ahmad Yani Periode 2018 s.d 2021 mengajukan permohonan audiensi kepada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPKP) melalui Surat Nomor: 09/PPPSRS/GWAY/V/23 tanggal 25 Mei 2023 terkait dengan Pembentukan Panitia Musyawarah Baru, hal mana DPKP telah memfasilitasi audiensi dimaksud dan Sekretaris Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung telah menganjurkan kepada pihak terkait untuk bergabung dengan Panitia Musyawarah

Halaman 20 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



yang sudah dibentuk oleh Para Pemilik, atau mengikuti kembali pemilihan kepengurusan. Hal ini menunjukkan bahwa DPKP jelas telah mendorong Pengurus P3SRS Periode 2018 s.d 2021 untuk dapat terlibat langsung dengan pemilihan Pengurus P3SRS yang baru.

e. Bahwa setelah terbentuk Panitia Musyawarah, perkembangan dari proses pemilihan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas P3SRS dilaporkan kepada DPKP sampai akhirnya DPKP menerima permohonan untuk melakukan pencatatan terhadap Akta P3SRS dengan diajukannya dokumen-dokumen persyaratan pencatatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, permohonan pencatatan akta pendirian diajukan oleh Pengurus P3SRS terpilih dengan melampirkan:

- a. *"daftar hadir peserta musyawarah;*
- b. *akta Pendirian PPPSRS;*
- c. *anggaran dasar PPPSRS;*
- d. *anggaran rumah tangga PPPSRS; dan*
- e. *salinan akta jual beli dan salinan SHM Sarusun/SKBG Sarusun Pengurus PPPSRS terpilih."*

Oleh karena proses pemilihan dan dokumen persyaratan pencatatan sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, Tergugat pun melakukan pencatatan terhadap Akta Pendirian dan AD/ART No. 03/11 Juli 2023 dengan akta notaris Hans Bernian, SH melalui Objek Sengketa dalam perkara *a quo*.

f. Bahwa terkait dengan penerbitan Objek Sengketa dimaksud, Penggugat telah mengirimkan Surat tertanggal 21 Juni 2023 Perihal: Pengaduan dan Surat tertanggal 28 Agustus 2023 Perihal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS Gateway Apartment A Yani Bdg Nomor S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023



dimana telah dijawab oleh Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/LH.01.07.04/4536-DPKP/IX/2023 Tanggal 20 Oktober 2023 Perihal: Surat Jawaban yang pada intinya permohonan pembatalan Objek Sengketa tidak dapat dipenuhi karena proses pencatatannya telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

g. Bahwa dengan telah dilakukannya pencatatan terhadap Akta Pendirian AD/ART No. 03/11 Juli 2023, seyogyanya Tergugat tidak dapat melakukan pencatatan terhadap P3SRS Penggugat maupun P3SRS lainnya yang tidak terbatas hanya pada yang diketuai oleh Penggugat. Apabila Tergugat kemudian tetap melakukan pencatatan terhadap P3SRS selain yang telah tercatat, maka tindakan Tergugat akan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dengan membiarkan adanya lebih dari 1 (satu) kepengurusan P3SRS dalam satu lingkup apartemen.

Berdasarkan uraian di atas sudah jelas bahwa proses penerbitan Objek Sengketa dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga merupakan produk hukum yang sah secara hukum, oleh karenanya tidak beralasan bagi Penggugat menuntut Tergugat untuk melakukan pembatalan terhadap Objek Sengketa dalam perkara *a quo*.

3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 4 menyatakan:

"2 Alasan tersebut adalah tidak benar, karena Penggugat adalah betul-betul pemilik yang mempunyai satu unit Apartemen di Gateway dengan bukti kepemilikan PPJB dan bukti lunas pembelian Unit tersebut;"

Bahwa terhadap dalil Penggugat, dapat disampaikan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

Halaman 22 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang dianggap sebagai dokumen kepemilikan adalah:

- a. "akta jual beli; dan/atau
- b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun."

Selanjutnya pada Pasal 7 Ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dinyatakan, "Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), **tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB lunas.**"

b. Bahwa berdasarkan Berita Acara Bakal Calon Ketua Pengurus dan Bakal Calon Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik Penghuni Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung, PPJB Penggugat saat mencalonkan diri sebagai calon Ketua P3SRS belum lunas, sementara Pasal 21 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun menyatakan bahwa, **Pengurus dan Pengawas P3SRS harus merupakan Pemilik** dengan bukti kepemilikan sebagaimana diuraikan di atas.

c. Bahwa terkait dengan bukti kepemilikan pun sudah dijelaskan kepada Penggugat dalam Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang ditujukan kepada Penggugat Nomor: S/LH.01.07.04/4536-DPKP/IX/2023 tanggal 20 Oktober 2023 Perihal: Surat Jawaban yang pada intinya menyatakan bahwa salah satu persyaratan calon pengurus dan pengawas dibuktikan dengan PPJB lunas.

4. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 7 menyatakan:

Halaman 23 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



"1. Proses terbitnya objek sengketa a quo Tergugat melanggar Asas-Asas Umum Tata Pemerintahan Yang Baik (good governance) sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) UU. No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, khususnya

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa Penggugat sebagai calon ketua PPPSRS yang digugurkan oleh ketua Panitia PANMUS dan Anggota PANMUS lainnya dengan cara yang tidak fair dan tidak berdasarkan hukum (PERMEN PUPR No. 14 Tahun 2021) atau kesewenang-wenangan;

Bahwa namun demikian Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo sama sekali mengabaikan dan tidak mempertimbangkannya, oleh karena itu cukup beralasan bagi Tergugat telah nyata-nyata bersikap "tidak cermat" atau "tidak teliti" dalam menerbitkan objek sengketa a quo yang melanggar AZAS KECERMATAN/KETELITIAN;"

"2. Proses pelaksanaan objek sengketa a quo telah melanggar Asas-Asas Umum Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, karena mengakibatkan kerugian khususnya bagi Penggugat dan meresahkan seluruh warga pemilik penghuni Gateway Apartment;"

"3. Bahwa dari seluruh uraian diatas, maka sangat jelas tindakan Tergugat yang mengeluarkan Keputusan tersebut telah melanggar Pasal 53 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;"

Bahwa terhadap dalil Penggugat, dapat disampaikan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat keliru dalam menafsirkan makna asas kecermatan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

Halaman 24 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



tentang Administrasi Pemerintahan dimana asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti, "suatu Keputusan dan/atau Tindakan **harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan** dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan."

Asas Kecermatan mengandung makna bahwa setiap Keputusan dan/atau Tindakan harus berdasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa Objek Sengketa berupa Surat Pencatatan terhadap Akta Pendirian dan AD/ART No. 03/11 Juli 2023 diterbitkan berdasarkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Pencatatan, sehingga tidak bertentangan dengan Asas Kecermatan.

b. Bahwa klaim Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa telah melanggar Asas-Asas Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme sangatlah tidak beralasan karena Tergugat tidak semata-merta menerbitkan Objek Sengketa, akan tetapi berdasarkan pada kewajiban Tergugat untuk melaksanakan fungsi pembinaan dan pengawasan dalam hal pencatatan, dan pencatatannya pun berdasarkan pada tahapan-tahapan dan dokumen-dokumen pendukung yang dipersyaratkan Peraturan Perundang-undangan.

Berdasarkan uraian di atas sudah jelas tidak ada perbuatan Tergugat yang melanggar Asas-Asas Umum berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme maupun Asas-

Halaman 25 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Asas Umum Pemerintahan yang Baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Objek sengketa diterbitkan senyata-nyatanya dengan berlandaskan hukum dan dalam kapasitas kewenangan Tergugat sebagaimana secara terang dan jelas diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada perbuatan Tergugat yang melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik maupun menyalahgunakan wewenang, oleh karenanya Tergugat mohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan menyatakan Eksepsi Tergugat tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Nomor: S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023 tertanggal 27 Juli 2023;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, Pengadilan telah menerima Surat Nomor: 083/EKS/FRA&CO/XI/2023, Hal: permohonan masuk sebagai pihak dalam perkara ini yang diajukan oleh Aprilana melalui Kuasa Hukumnya. Terhadap permohonan tersebut, Majelis Hakim telah bermusyawarah dan telah mengambil sikap yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG tanggal 8 November 2023 yang pada pokoknya



mengabulkan permohonan pemohon dan menetapkan Aprilana sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini;

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 November 2023 yang diunggah/diupload pada sistem informasi pengadilan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kurang Pihak (*Pluris Litis Consurtium*)

Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat pada bagian IV angka 2 hlm. 3 tentang Kepentingan Penggugat yang dirugikan, disebutkan sebagai berikut:

"Bahwa sebelum objek sengketa diterbitkan Tergugat, Penggugat adalah bakal Calon yang digugurkan oleh Panitia PANMUS yang ketuanya adalah DODY KUSTIADY DIPURA."

Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat pada bagian V huruf A angka 1 hlm. 4 tentang POSITA/ALASAN GUGATAN, disebutkan sebagai berikut:

"Penggugat digugurkan sebagai bakal calon, oleh ketua PANMUS dan tim dengan alasan yang tidak benar, yaitu kepemilikan apartemen milik Penggugat diragukan dan dianggap belum lunas, sedangkan di dalam PERMEN PUPR No. 14 Tahun 2021, tidak ada tertulis bahwa panitia PANMUS boleh menggugurkan bakal calon ketua PPPSRS."

Bahwa dengan disebutkannya **Bpk. DODY KUSTIADY DIPURA** selaku Ketua PANMUS oleh Penggugat yang mengetahui dan memiliki tugas selaku PANMUS melaporkan pertanggungjawaban hasil musyawarah kepada Tergugat I, sebagaimana menurut Pengugat telah melawan hukum dan merugikan Penggugat, dengan demikian karena tidak diikutsertakannya **Bpk. DODY KUSTIADY DIPURA** selaku PANMUS dalam perkara *a quo*, maka pihak-pihak dalam gugatan tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*pluris litis consurtium*).



Bahwa karena gugatan Penggugat dalam sengketa *a quo* kurang pihak dan menjadi cacat formil, hal tersebut sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/ Sip/ 1972 Tanggal 8 Juni 1976**, menyatakan :

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat"

Bahwa selain itu berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1123 K/Sip/1984** yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

"Bahwa Judex Factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap."

Bahwa berdasarkan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, sebagai berikut:

"Dapat dikatakan Error in Persona dalam gugatan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat".

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, karena dalam gugatan Penggugat telah kurang pihak, **BERALASAN MENURUT HUKUM HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

B. Eksepsi Gugatan kabur (*obscuur libel*)

Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat pada bagian POSITA dan PETITUM tidak saling berkaitan sebagaimana dalam POSITA pada point A hlm. 4 menyatakan proses pemilihan calon ketua PPPSRS yang



dilakukan PANMUS cacat hukum sedangkan pada petitum Penggugat meminta agar Tergugat mencatat Penggugat sebagai Ketua PPPSRS.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, karena dalam gugatan penggugat tidak jelas (*obscuur*), yang berdalih proses pelaksanaan PANMUS menjadikan Tergugat II Intervensi terpilih menjadi Ketua PPPSRS adalah cacat hukum, dikaitkan dengan Penggugat akhirnya mohon agar hasil PANMUS melalui RAPAT MUA 2 tanggal 10 September 2023 yang menetapkan Penggugat menjadi Ketua PPPSRS harus dicatatkan oleh Tergugat I, adalah menjadikan kabur dan tidak jelas dalil gugatan dalam posita dan petitum Penggugat, hingga mengakibatkan gugatan penggugat seluruhnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1973 tanggal November 1971** yang menyatakan:

"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima."

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, karena dalam gugatan Penggugat *obscuur*, **BERALASAN MENURUT HUKUM HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang diakui oleh Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada POSITA pada hlm. 4 s/d 7 adalah tidak benar, keliru dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Surat Keputusan telah diterbitkan sesuai dengan kewenangan dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, begitu juga dengan substansi atau isi keputusan objek sengketa juga telah sesuai dengan pertauran perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana penerbitan Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS, Nomor S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023,

Halaman 29 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 27 Juli 2023 yang telah diterbitkan oleh Tergugat I adalah sebagai berikut:

- Bahwa dalam tahap persiapan pembentukan PPPSRS telah dibentuk panitia musyawarah yang di ketuai oleh Bpk. DODY KUSTIADY DIPURA sesuai dengan **Pasal 4 huruf C PERMEN PUPR No. 14 Tahun 2021** yang berbunyi :

"Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dilakukan melalui tahapan:

- a. sosialisasi kepenghunan;*
- b. pendataan Pemilik dan/atau Penghuni; dan*
- c. **pembentukan panitia musyawarah.**"*

- Bahwa pelaksanaan musyawarah telah diikuti oleh pemilik, wakil pemilik, penghuni, dan wakil pemerintah sebagai peninjau yang tercatat dalam Berita Acara Rapat Umum Anggota Pemilihan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani Periode 2023-2026 tertanggal 25 Juni 2023, sebagaimana **sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) PERMEN PUPR Nomor 14 tahun 2021** yang berbunyi:

*"Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi **seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil pemerintah daerah sebagai peninjau.**"*

- Bahwa terpilihnya Tergugat II Intervensi sebagai Ketua PPPSRS telah memenuhi syarat sesuai dengan bukti-bukti diantaranya Pemilik yang tinggal di Gateway (EA 7A 03) dari sebelum terpilih menjadi Ketua berdasarkan Surat Keterangan Domisili No. 001/SKD/1/I/023 tertanggal 3 Januari 2023 Jo. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1090 tertanggal 10 Juni 2022, serta Tergugat II Intervensi hadir dalam musyawarah berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Anggota Pemilihan Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani Periode 2023-2026 tertanggal

Halaman 30 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



25 Juni 2023, dengan demikian pemilihan ketua PPPSRS telah sesuai dengan **Pasal 21 ayat (1) dan (2), Pasal 22 ayat (2) PERMEN PUPR Nomor 14 tahun 2021 Jo. Pasal 17 ayat (1) dan (3) PERWAL Kota Bandung No. 543 Tahun 2018**, yang berbunyi :

PERMEN Pasal 21

"(1) Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS merupakan Pemilik dan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. warga Negara Indonesia;*
- b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;*
- c. berdomisili di Rumah Susun;*
- d. tidak dalam status sebagai Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS di Rumah Susun lain; dan*
- e. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS lainnya.*

(2) Pengurus PPPSRS atau pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang merangkap jabatan sebagai:

- a. pengurus rukun tetangga; dan*
- b. pengurus rukun warga.*

PERMEN Pasal 22

"Setiap Pemilik yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berhak untuk mencalonkan diri atau dicalonkan menjadi ketua Pengurus PPPSRS atau ketua pengawas PPPSRS."

PERWAL Pasal 17

"(1) Pengurus dipilih dari Pemilik yang hadir dalam musyawarah.

(3) Pengurus dan pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus bertempat tinggal dilokasi rumah susun"



- Bahwa setelah Tergugat II Intervensi terpilih menjadi ketua PPPSRS, Tergugat II Intervensi melakukan pengurusan Akta Pendirian yang dibuat dihadapan notaris HANS BERNIAN No. 3 tertanggal 11 Juli 2023, disertai pembentukan AD ART yang kemudian melakukan permohonan pencatatan kepada Tergugat I selaku dinas terkait berdasarkan Surat Permohonan Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian Sarusun PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani beserta ART dan Berita Acara Sarusun Apartemen Gateway Ahmad Yani tertanggal 12 Juli 2023, sebagaimana sesuai dengan ketentuan **Pasal 33 ayat (1) PERMEN PUPR No. 14 tahun 2021 Jo. Pasal 26 dan 27 PERWAL Kota Bandung No. 543 Tahun 2018** yang berbunyi:

PERMEN/"Pasal 33

(1) Akta pendirian serta anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS yang telah disahkan disampaikan 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 untuk dicatatkan."

PERWAL/"Pasal 26

(1) Pengurusan pengesahan akta pendirian yang disertai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga ke notaris dilakukan paling lambat 1 (satu) bulan setelah pelantikan pengurus.

(2) Pengurusan pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan oleh seorang anggota atau lebih yang mewakili dan/atau bertindak dengan surat kuasa dari ketua pengurus PPPSRS.

PERWAL/"Pasal 27

Halaman 32 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



(1) Pencatatan sebagai badan hukum dilakukan oleh Notaris paling lambat 1 (satu) bulan setelah selesainya pengesahan akta pendirian disertai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

(2) Setelah PPSRS mendapat pengesahan dari notaris, pengurus wajib mencatatkan kepada Wali Kota melalui Dinas disertai akta pendirian dan AD ART.

b. Surat Keputusan Tergugat telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sebagaimana penjelasan berikut:

- Bahwa Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yang dimaksud berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, asas ketidakberpihakan, asas kecermatan, asas tidak menyalahgunakan kewenangan, asas keterbukaan, asas kepentingan umum, dan asas pelayanan yang baik;

- Bahwa terhadap objek sengketa perkara *a quo* yaitu Surat Keterangan Pencatatan PPSRS, Nomor S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, tertanggal 27 Juli 2023 yang ditandatangani secara elektronik oleh: Plh.Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, telah sesuai dengan AAUPB diantaranya sebagaimana berikut:

- 1) Asas Kepastian Hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan, sebagaimana Tergugat I dalam menerbitkan objek sengketa telah berdasar pada ketentuan **Pasal 33 ayat 1 PERMEN PUPR No. 14 tahun 2021 Jo. Pasal 27 PERWAL Kota Bandung No. 543 Tahun 2018;**
- 2) Asas Kecermatan, yaitu menghendaki bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada

Halaman 33 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/atau dilakukan, sebagaimana Tergugat I menerbitkan objek sengketa yang telah lengkap dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang telah disusun dan dicatatkan oleh Notaris HANS BERNIAN No. 3 tertanggal 11 Juli 2023, yang merupakan dokumen mengikat terhadap PPPSRS Gateway Ahmad Yani yang terbentuk sesuai hasil Rapat Umum Anggota;

3) Asas kepentingan umum, meliputi asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum, sebagaimana Tergugat I melaksanakan tugasnya dengan mengutamakan kepentingan umum yaitu kepentingan yang mencakup semua aspek kehidupan orang banyak, yaitu kepentingan warga pemilik dan penghuni satuan rumah susun Gateway Ahmad Yani;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **TERUNGKAP DALIL GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ADALAH KELIRU DAN TIDAK BERDASAR HUKUM, HINGGA SUDAH SEHARUSNYA UNTUK DITOLAK ATAU DIKESAMPINGKAN.**

3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada POSITA hlm. 4 tentang Penggugat telah terpenuhi syarat sah menjadi calon Ketua PPPSRS dengan memiliki bukti PPJB dan bukti lunas pembelian unit adalah tidak benar, keliru dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum berikut:

- Bahwa pada saat pelaksanaan PANMUS tersebut Penggugat baru memiliki PPJB yang belum lunas, bukanlah PPJB yang sudah lunas, hingga memenuhi bukti kepemilikan yang dimaksud dalam Peraturan Perundang-undangan berlaku, yang kemudian dapat mencalonkan sebagai ketua PPPSRS, sebagaimana bukti

Halaman 34 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



kepemilikan yang dimaksud adalah **Akta Jual Beli dan/atau Sertifikat Hak Milik Sarusun** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1 Angka 19 dan Pasal 7 Ayat 3 PERMEN PUPR No. 14 Tahun 2021 Jo. Pasal 4 ayat 6 PERWAL Kota Bandung No. 543 Tahun 2018** yang berbunyi:

PERMEN Pasal 1 Angka 19

"Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan."

PERMEN, Pasal 7 Ayat 3

"Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk:

- a. akta jual beli; dan/atau*
- b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun."*

PERWAL, Pasal 4 Ayat 6

"Bukti kepemilikan sebagaimana di maksud pada ayat (4) huruf b berupa SHM sarusun."

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **TERUNGKAP DALIL GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ADALAH KELIRU DAN TIDAK BERDASAR HUKUM, HINGGA SUDAH SEHARUSNYA UNTUK DITOLAK ATAU DIKESAMPINGKAN.**

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Bandung Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 35 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya
(*Ex Aequo et Bono*).

Bahwa, terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat tidak mengajukan Replik, sehingga Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik dalam perkara ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya/fotokopinya, serta bukti elektronik berupa video yang diberi tanda P-01 sampai dengan P-47, sebagai berikut:

1. P-01 : Surat Keterangan tanggal 15 Mei 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. P-02 : Kwitansi No: KW/MSKP/042018-0014 tanggal 2 April 2018 dan Kwitansi No: KW/MSKP/042018-0084 tanggal 9 April 2018 atas nama Dewi Rosdiani, S.H, (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. P-03 : Surat Konfirmasi Unit atas nama Dewi Rosdiani, S.H, M.H, (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. P-04 : Internal Officer Memo Gateway Apartment @ Bandung tanggal 2 April 2018, (Fotokopi dari fotokopi);
5. P-05 : Surat Keterangan tanggal 07-11-2023, (Fotokopi sesuai scan);
6. P-06 : Berita Acara Penjaringan Bakal Calon Ketua Pengurus dan Bakal Calon Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik Penghuni Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung, (Fotokopi dari print out);
7. P-07 : Surat Nomor: 18/Panmus/V/2023 tanggal 06 Juni 2023, Perihal: Undangan menghadiri Rapat Umum Anggota (RUA), (Fotokopi dari fotokopi);
8. P-08 : *Chating Whatsap* Group Infokom P3SRS Gateway, (Print out);

Halaman 36 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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. P-09 : Surat Nomr: 29/SK-PANMUSGATEWAY/VI/2023 tanggal 07 Juni 2023, Hal: Balasan Surat, (Fotokopi dari fotokopi);
- 10 P-10 : Tagihan Unit SA 7A 16 atas nama Dani Gunawan, (Fotokopi dari fotokopi);
- 11 P-11 : Petisi Warga Apaetemen Gateway Cicadas, (Print out);
- 12 P-12 : Foto-foto, (Print out);
- 13 P-13 : Data keluar masuk parkir kendaraan milik atas nama Aprilana, (Print out);
- 14 P-14 : Surat Nomor: 0034/INS.P3SRS/GWAY/VIII/2923 tanggal 07 Agustus 2023, Perihal: Permohonan Pemblokiran Rekening, (Fotokopi dari fotokopi);
- 15 P-15 : Pemakaian Uang IPL Warga yang dikeluarkan oleh Bp. Aprilana dari Rekening CIMB Niaga, diluar pembayaran PLN & PDAM bulan Agustus s.d bulan Oktober 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 16 P-16 : Surat Pernyataan, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 17 P-17 : Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung Nomor 01 tanggal 03 November 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 18 P-18 : Tanda Terima tanggal 13/11/2023, Nomor Surat: 015/Panmus 2023/DPKP/XI/2023, Perihal: Surat Permohonan Pencatatan, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 19 P-19 : *Chatting Whatsapp* As Aidil Ashar, (Print out);
- 20 P-20 : Pemakaian Uang IPL Warga yang dikeluarkan oleh Bp. Aprilana dari Rekening CIMB Niaga, diluar pembayaran PLN & PDAM bulan Agustus s.d bulan November 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. P-21 : Akta Berita Acara Musyawarah Umum (MUA) Untuk

Halaman 37 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



Pemilihan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gateway Ahmad Yani Apartemen Periode 2023-2026 Nomor 4A, tanggal 10 September 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);

22. P-22 : Notulen Musyawarah Umum Anggota (MUA) tanggal 10-09-2023, (Fotokopi dari fotokopi);
23. P-23 : Surat Nomor: 001/PPPSRS/GWAY/XI/2023, tanggal 7 November 2023, perihal: Arahan, (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. P-24 : Surat tanggal 18 September 2023, perihal: Ijin Pinjam Pakai Kios sebagai Kantor PPPSRS, (Fotokopi sesuai dengan asli);
25. P-25 : Foto-foto Acara Serah Terima pada tanggal 10 September 2023 dari Pengurus PPPSRS 2018-2021 Kepada Ketua PPPSRS 2023-2026, (Print out);
26. P-26 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 15 Mei 2023 atas nama Dewi Rosdiani, S.H., (Fotokopi sesuai dengan asli);
27. P-27 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 21 Februari 2012 atas nama Yeni, tanggal 31 Mei 2012 atas nama Anidah, AMD, tanggal 23 April 2011 atas nama Darmanto, tanggal 28 Agustus 2012 atas nama Efi, tanggal 08 November 2013 atas nama Dra. Elizabeth Tiur, MSi., AK, (Fotokopi dari fotokopi);
28. P-28 : Foto aktivitas Penggugat di Kantor PPPSRS, (Print out);
29. P-29 : Surat No: 002/PPPSRS/GTW/XI/2023 tanggal 15 November 2023, Hal: Pemberitahuan, dengan lampiran berupa: Internal Memo No: 003/P3SRS-GTW/XI/2023, tanggal 20 November 2023, No: 004/P3SRS-GTW/XI/2023, tanggal 22 November 2023, No: 005/P3SRS-GTW/XI/2023, tanggal 24 November 2023, No: 006/P3SRS-GTW/XI/2023, tanggal 27 November 2023, No: 007/P3SRS-GTW/XI/2023, tanggal 27

Halaman 38 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- November 2023, No: 009/P3SRS-GTW/XI/2023, tanggal 29 November 2023, No: 010/P3SRS-GTW/XII/2023, tanggal 01 Desember 2023, No: 011/P3SRS-GTW/XI/2023, tanggal 4 Desember 2023, (Print out);
30. P-30 : Penerimaan IPL Melalui Tunai Ke Kasir Pengurus P3SRS Ibu Dewi dan Penerimaan IPL Melalui Transfer Rekening CIMB Niaga Bapak Aprilana (Fotokopi sesuai dengan asli);
31. P-31 : Surat Nomor: 21/PPPSRS/GWAY/VI/23, tanggal 8 Juni 2023, perihal: Pemberitahuan PPPSRS Menggugat DPKP dan Rancangan Tata Tertib Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah (Panmus) Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gateway Ahmad Yani Bandung, Tahun 2023, (Fotokopi dari fotokopi);
32. P-32 : Surat Nomor: 0059/Pengawas PPPSRS/Gateway AY Bdg/XII/2023, tanggal 08-12-2023, perihal: Surat konfirmasi pertama tentang pembuatan surat permintaan laporan keuangan demisioner, Surat Nomor: 0071/Pengawas PPPSRS/Gateway AY Bdg/XII/2023, tanggal 15-12-2023, perihal: Surat konfirmasi kedua tentang pembuatan surat permintaan laporan keuangan demisioner, Surat Nomor: 0077/Pengawas PPPSRS/Gateway AY Bdg/XII/2023, tanggal 22-12-2023, perihal: Surat konfirmasi ketiga tentang pembuatan surat permintaan laporan keuangan demisioner (Fotokopi dari fotokopi);
33. P-33 : Surat No: 011/PPPSRS/GWAY/IV-23, tanggal 3 April 2023, perihal: Undangan Pertemuan Pembahasan Pembentukan Panmus, (Printout);
34. P-34 : Tagihan PPPSRS BP Gateway Ahmad Yani Bandung atas nama Dani Gunawan, (Fotokopi dari fotokopi);
35. P-35 : Surat Perintah Kerja No. 005/BM/GWAY/SPK/X-23,

Halaman 39 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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

tanggal 9 Nopember 2023 antara Dewi Rosdiani, S.H.,
M.H sebagai Pihak Pertama dan Dendry Rohendri
sebagai Pihak Kedua, (Fotokopi sesuai dengan asli);

- 36. P-36 : Video (sudah ditayangkan);
- 37. P-37 : Foto warga dan mantan Ketua PPPSRS 2018-2021,
menghadap ke DPKP dan saksi ahli ada di kantor DPKP,
pada tanggal 30 Mei 2023 (lingkar merah Bpk. Ilham
saksi ahli pada tanggal 10 Januari 2023) Lingkar hitam:
Warga Gateway, (Print out);
- 38. P-38 : *Chatting Whatsapp* Pak Indra DPKP, (Print out);
- 39. P-39 : *Chatting Whatsapp* Infokom Pemilik P3SRS, (Print out);
- 40. P-40 : Surat Tanda Bukti Pengaduan Nomor:
STBP/22/II/2024/JBR/POLRESTABES tanggal 12 Januari
2024, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 41. P-41 : Laporan Arus Kas (*Cas On Hand*) Bulan Desember 2023,
(Fotokopi sesuai dengan asli);
- 42. P-42 : Surat dari Panitia PANMUS kepada DPKP Nomor:
004/PANMUS 2023/GWA/II/2023, tanggal 31 Juli 2023,
perihal: Pemberitahuan, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- 43. P-43 : Surat pernyataan tanggal 12 Januari 2024, (Fotokopi
sesuai dengan asli);
- 44. P-44 : Foto Serah Terima KePengurusan PPPSRS Periode
2018-2021 kepada KePengurusan Periode 2023-2026,
(Print out).
- 45. P-45 : Tagihan atas nama Aprilana, IR, MT, Tanggal Invoice:
01/09/2023, 01/10/2023, 01/11/2023, 01/12/2023,
01/01/2024 (Print out);
- 46. P-46 : Tagihan atas nama Dewi Rosdiani, SH, Tanggal Invoice:
01/01/2024, 01/12/2023, 01/11/2023, 01/10/2023, (Print
out);
- 47. P-47 : Surat Nomor: 008/BP/P3SRS/GWAY/II/2024, tanggal 17
Januari 2024, Perihal: Pembayaran Tagihan Listrik
Januari 2024, (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah
mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan

Halaman 40 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya/fotokopinya, yang diberi tanda T-1a sampai dengan T-3, sebagai berikut:

1. T – 1a : Surat Warga Apartemen Getway A Yani Bandung Nomor: 01/TK/II/2023, Tanggal: 28 Februari 2023, Perihal: Pengajuan TIM KERJA, (Fotokopi dari fotokopi);
2. T – 1b : Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/LH.01.07.04/1130-DPKP/III/2023 Tanggal 10 Maret 2023 Perihal: Jawaban Surat, (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. T – 1c : Berita Acara tanggal 15 Juni 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. T – 1d : Surat Panitia Musyawarah PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani Nomor: 33/Panmus/VI/2023 tanggal 18 Juni 2023 Perihal: Undangan menghadiri Rapat Umum Anggota (RUA) Kedua, (Fotokopi dari fotokopi);
5. T – 1e : Surat Panitia Musyawarah PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani Nomor: 34/Panmus/VI/2023 tanggal 18 Juni 2023 Perihal: Undangan menghadiri Rapat Umum Anggota (RUA) Kedua, (Fotokopi dari fotokopi);
6. T – 1f : Daftar Hadir Peserta Rapat Umum Anggota Pemilihan Pengawas dan Pengurus PPPSRS Periode 2023-2026, (Fotokopi sesuai dengan asli, Foto print out);
7. T – 1g : Berita Acara Rapat Umum Anggota Pemilihan Ketua Pengurus Dan Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Periode 2023-2026 tanggal 25 Juni 2023, (Fotokopi dari fotokopi);
8. T – 1h : Salinan Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Nomor: 03 Tanggal 11 Juli 2023, (Fotokopi dari fotokopi);
9. T – 1i : Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gateway

Halaman 41 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



- Ahmad Yani tanggal 25 Juni 2023, (Fotokopi dari fotokopi);
10. T – 1j : Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gateway Ahmad Yani tanggal 25 Juni 2023, (Fotokopi dari fotokopi);
11. T – 1k : Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 1090 atas nama Aprilana, Nomor 574 atas nama Chrisman Ganda Hamonangan Sitorus, Nomor 1904 atas nama Hastopo Wibowo, Nomor 690 atas nama Eko Budi Santoso Wira Kusuma dan Nyonya Nanny Wulandari, Nomor 1884 atas nama Ade Surachman, Nomor 1424 atas nama Insinyur Nyoman Riko Trihendrawan, (Fotokopi dari fotokopi);
12. T – 1L : Surat PPPSRS Gateway Ahmad Yani Bandung Nomor: 003/INS/P3SRS/VII/2023 Tanggal 12 Juli 2023 Perihal: Permohonan Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian Sarusun PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani, beserta Anggaran Rumah Tangga dan Berita Acara Sarusun Apartemen Gateway Ahmad Yani, (Fotokopi dari fotokopi);
13. T – 1m : Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Nomor: S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. T – 2a : Surat tertanggal 21 Juni 2023 Hal: Pengaduan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung, (Fotokopi dari fotokopi);
15. T – 2b : Surat tertanggal 28 Agustus 2023 Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS Gateway Apartment A Yani BDG Nomor S/LH.01.07/2909-DPKP/VII/2023 yang ditujukan ke Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung, (Fotokopi dari fotokopi);
16. T – 2c : Surat Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor: S/LH.01.07.04/4536-DPKP/IX/2023 tanggal 20 Oktober 2023 Perihal: Surat Jawaban,

Halaman 42 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



(Fotokopi sesuai dengan asli);

17. T – 3 : Berita Acara Bakal Calon Ketua Pengurus dan Bakal Calon Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik Penghuni Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung tanggal 26 Mei 2023, (Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya/fotokopinya, yang diberi tanda T-II.Int-1 sampai dengan T-II.Int-16, sebagai berikut:

1. T-II.Int-1 : Kartu Tanda Penduduk, NIK 3273201004580003 atas nama Aprilana, (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. T-II.Int-2 : Surat Keterangan Domisili Nomor: 001/SKD/1/II/023, atas nama Aprilana tertanggal 3 Januari 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. T-II.Int-3 : Surat Nomor: 33/Panmus/V2023 Tanggal 18 Juni 2023, Perihal: Undangan menghadiri Rapat Umum Anggota (RUA) Kedua, (Fotokopi dari fotokopi);
4. T-II.Int-4 : Akta Berita Acara Rapat Umum Anggota Pembentukan Panitia Musyawarah (PANMUS) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung Periode II Masa Bhakti 2023-2026, tanggal 25 Mei 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. T-II.Int-5 : Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 1090/Kel. Padasuka, tanggal 26 Juni 2015, atas nama Insinyur Aprilana, Magister Teknik (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. T-II.Int-6 : Berita Acara Penjaringan Bakal Calon Ketua Pengurus dan Bakal Calon Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik Penghuni Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung, tanggal 14 Juni 2023, (Fotokopi dari fotokopi);
7. T-II.Int-7 : Berita Acara Rapat Umum Anggota Pemilihan Ketua

Halaman 43 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Pengurus dan Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Periode 2023-2026 tanggal 25 Juni 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);

8. T-II.Int-8 : Salinan Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Nomor 03, tanggal 11 Juli 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. T-II.Int-9 : Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gateway Ahmad Yani, tanggal 25 Juni 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. T-II.Int-10 : Surat Nomor 003/INS/P3SRS/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023, Perihal: Permohonan Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian Sarusun PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani, beserta Anggaran Rumah Tangga dan Berita Acara Sarusun Apartemen Gateway Ahmad Yani, (Fotokopi dari scan);
11. T-II.Int-11 : Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Nomor: S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, tanggal 27 Juli 2023, (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. T-II.Int-12 : Tidak jadi diajukan;
13. T-II.Int-13 : Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 1125, tanggal 26 Juni 2015, atas nama Dadang A. Haris, S.H., SPI, (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. T-II.Int-14 : Undangan Acara Serah Terima PPPSRS Apartemen Gateway A. Yani Bandung Nomor: 30/PPPSRS/GWAY/XII-23 tertanggal 6 Januari 2024, (Sesuai dengan asli);
15. T-II.Int-15 : Berita Acara Serah Terima Pekerjaan & Aset Pengurusan PPPSRS tanggal 6 Januari 2024,

Halaman 44 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



(Sesuai dengan asli);

16. T-II.Int-16 : Daftar Hadir Serah Terima Jabatan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Ahmad Yani Bandung tanggal 06 Januari 2024, (Sesuai dengan asli);

Bahwa, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Esther Angelina, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa di Apartemen Gate Way Saksi sebagai Legal, sejak bulan Agustus 2017;
- Bahwa sebagai Legal tugas Saksi adalah untuk penanganan pengurusan persyaratan AJB yang masuk yang sebelumnya sudah dari admin, untuk selanjutnya pengurusan AJB di Kantor Notaris. Jadi menyerahkan untuk segala dokumen persyaratan ke Kantor Notaris;
- Bahwa setahu Saksi untuk penghuni di Apartemen Gateway jumlah totalnya ada 2082 orang penghuni;
- Bahwa dari jumlah 2082 orang penghuni yang sudah memiliki sertifikat Sertipikat Hak Milik itu 1621 orang penghuni;
- Bahwa setahu Saksi untuk Penggugat itu belum Sertipikat Hak Milik tetapi kepemilikannya hanya di PPJBnya, PPJBnya tahun 2023;
- Bahwa untuk Bapak Aprilana sudah ada Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa terhadap pemilihan Ketua PPPSRS Saksi tidak dilibatkan, hanya dari pihak Developer sudah serah terima sebelumnya di tahun 2017;
- Bahwa selain PPJB yang menyatakan bahwa PPJB itu dianggap sah sebagai bukti kepemilikan yang sah kalau sudah lunas ada kwitansi dari Developer bagian keuangan sama rincian pembayaran dan bukti sudah lunas;
- Bahwa kalau untuk PPJB itu kita masih di bawah tangan, tapi AJB baru

Halaman 45 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Notaris dan sertifikatnya baru di Notaris, kecuali kalau misalnya pembeliannya KPA itu baru di warmerking di Notaris;

- Bahwa PT Mitra Sukses Kelola Property itu bergerak di bidang property pastinya dan saya sebagai Legalnya;
- Bahwa perusahaan itu berada di Apartemennya selaku Developer;
- Bahwa Developer membangun Apartemen itu kira kira tahun 2010 dan penjualan itu sudah berjalan;
- Bahwa dari sejak tahun 2017 Saksi bekerja disitu, semua PPJB di bawah tangan, hanya membedakan tadi kalau misalnya KPA itu diwarmerking;
- Bahwa kalau semuanya sudah PPJB pasti harus sudah AJB;
- Bahwa masih ada PPJB yang belum AJB, artinya dia sudah lunas, karena banyak juga yang sudah lunas tetapi dia belum AJB;
- Bahwa fungsinya PPJB, dahulu itu kenapa dibuat PPJB karena sertifikat ada yang belum selesai split, jadi dibuatkan PPJB dahulu sebagai tanda bukti;
- Bahwa Saksi masuk disitu bulan Agustus 2017, serah terima PPPSRS dari Developer itu Oktober 2017 waktu itu Bapak Aidil Ashar selepas dari situ tidak ada urusan dengan Developer;
- Bahwa Pengurus PPPSRS Bapak Aidil Ashar sampai 5 tahun, berarti sampai tahun 2022. Developer sudah serah terima sudah lepas jadi selepas dari situ tidak ada urusan dengan Developer, tapi Developer masih memiliki unit di sana, jadi Developer setelah serah terima itu hanya untuk kepengurusan AJB nya, untuk pengurusan penghuni itu semuanya PPPSRS;
- Bahwa kalau untuk tanda tangan PPJB Penggugat memang sudah, bulannya saya lupa, tahunnya 2023, karena sebelumnya PPJB itu tahun 2018 tetapi waktu itu ada niatan mau dijual maka dibuatkan pembatalannya tetapi ternyata ditengah jalan pihak pembelinya tidak jadi maka dibuatkan lagi tahun 2023 PPJB nya;
- Bahwa kalau yang Penggugat belum SHM alasannya karena kemarin

Halaman 46 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempat mau dijual unitnya tetapi tidak jadi kemudian dibuatkan PPJB, itu tahun 2018 itu yang PPJB awalnya, terus unitnya mau dijual tahun 2022 kemudian diulang lagi PPJB nya tahun 2023;

- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli tidak ke Notaris, untuk alasannya saya tidak tahu, karena saya masuk prosesnya sudah seperti itu;
- Bahwa untuk PPJB yang Notaril itu kalau misalnya pihak pertama sudah melakukan AJB dan mau dijual lagi tetapi ada terkendala biasanya ada yang terkendala belum lunas itu boleh dibuatkan dulu PPJB di Notaril tetapi untuk yang pembeli pertama itu biasanya dibawah tangan;
- Bahwa benar ketika kita membeli dibuatkan PPJB lagi dengan si pembeli, untuk nanti persyaratan AJBnya tetapi harus sudah langsung AJB jadi tidak boleh ditunda lagi, kalau dahulukan yang sudah keluar ada pembatalan tetapi tidak dilakukan AJB kalau sekarang sudah tidak bisa harus langsung bikin PPJB dulu baru langsung AJB;
- Bahwa untuk PPJB tidak ada jangka waktu berlakunya.

2. Dini Eka Lestari, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi di Apartemen Gate Way sebagai staf di Badan Pengelola Departemen Resident Relation sebagai admin, sejak akhir tahun 2019;
- Bahwa Saksi handel untuk request komplain dari warga-warga pengelolaan data base penghuni dan juga pemilik berkoordinasi dengan departemen-departemen lainnya terkait request dan komplain;
- Bahwa artinya kalau ada pemilihan pengurus PPPSRS itu, Saksi dilibatkan;
- Bahwa pada saat kepengurusan Bapak Aprilana Saksi tidak dilibatkan;
- Bahwa dari staf Badan Pengelola tidak ada dilibatkan;
- Bahwa untuk pemilikannya secara sistem atau data di Badan Pengawasnya untuk unit S.A 7.A-16 itu atas nama Pak Dani Gunawan;
- Bahwa Bapak Dani Gunawan ini adalah Pemilik unit S.A 7.A – 16;

Halaman 47 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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 untuk Bapak Dadang Abdul Haris, setahu Saksi yaitu bahwa kalau dari pernyataannya Pak Dani itu bilang kalau misalnya Pak Dadang itu sebagai temannya Pak Dani yang meminjami unitnya untuk keperluan pemilihan Ketua PPPSRS yang di selenggarakan oleh Pak Aprilana;
- Bahwa untuk data-data penghuni dan pemilik ada lengkap di Badan Pengelola;
- Bahwa untuk Pak Dadang Abdul Haris datanya tidak ada;
- Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2023 itu saya telepon ke kontaknya Bapak Dani Gunawan unit S.A 7.A - 16, kemudian diangkat oleh Isterinya Pak Dani disitu atas instruksi atau arahan dari Mantan Ketua PPPSRS itu untuk konfirmasi statusnya Pak Dadang itu siapanya Pak Dani. Di situ Isteri dari Pak Dani sendiri bilang kalau itu temannya atau rekannya dari Pak Dani, lalu pada bulan April Pak Dani kebetulan datang ke kantor saya di RR lalu saya konfirmasi ulang kembali perihal statusnya Pak Dadang, lalu info dari Pak Dani itu memang benar temannya dan Pak Dadang ini meminjami unitnya untuk keperluan pemilihan Pak Aprilana sebagai Ketua PPPSRS;
- Bahwa untuk di Badan Pengelola unit S.A 7.A - 16 itu sampai saat ini yang terdapat di data base di Badan Pengelola masih atas nama Pak Dani Gunawan;
- Bahwa untuk pembayaran IPL setiap bulan yang bayarnya adalah Pak Dani Gunawan, dan kalau ada komplain atau apa apa yang melakukan atau meminta komplain datang ke Kantor itu adalah Pak Dani Gunawan;
- Bahwa Saksi sebagai staf di Badan Pengelola, nama PT nya yaitu PT. Mitra Sukses Global;
- Bahwa setahu Saksi, PT. Global ini menjadi Badan Pengelola di Gateway mungkin sekitar tahun 2018, pokoknya pada saat saya bekerja itu sudah PT. Global, PT. Global ini menjadi Badan Pengelola sampai sekarang masih;

Halaman 48 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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 tahun 2018 pada saat itu Ketua PPPSRS nya Bapak Aidil Ashar;
- Bahwa perjanjian kontrak Badan Pengelola ini dengan PPPSRS tBapak Aidil Ashar seharusnya per-5 tahun sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2023 berakhir;
- Bahwa setahu Saksi di tahun 2023 ini posisi Bapak Aidil Ashar sebagai Ketua PPPSRS sudah berakhir;
- Bahwa sekarang Badan Pengelolanya masih tetap PT. Global;
- Bahwa awalnya saya dapat instruksi dari mantan Ketua PPPSRS yang dahulu untuk mengkonfirmasi siapakah Pak Dadang itu, hanya pertamanya saya komunikasi itu perihal kebocoran juga, itu waktu saat pertama kali saya telepon ke Isterinya Pak Dani;
- Bahwa saya mengetahui Ibu Dewi itu pemilik unit itu dari tahun 2022;
- Bahwa yang unit S.A 7.A - 16 sampai saat ini setahu Saksi yang menghuni penyewanya, bukan Pak Dani dan Pak Dadang juga bukan;
- Bahwa data-data pemilik dengan penghuni ada di data base. Untuk Penggugat ini di data base datanya pemilik unit, dasar bukti kepemilikannya itu IOM dari Developer waktu saya serah terimakan;
- Bahwa IOM itu adalah Internal Memo, bentuknya berupa Memo;
- Bahwa setahu Saksi IOM nya yang tercatat di data base tahun 2023;

3. Tiara Handaya Sari, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi di Apartemen Gateway sebagai staf bagian keuangan sejak dari tahun 2014, staf disitu ada 8 orang tugasnya ada tugas accounting, billing, piutang, utang, ada 3 kasir dan saya selaku Supervisor;
- Bahwa tugas Saksi lebih mengawasi dan mengontrol operasional di bagian keuangan;
- Bahwa bagian-bagian laporan semua tertuju kepada saya lalu saya laporkan kepada atasan, kepada Pak Dendri setelah Pak Dendri lalu

Halaman 49 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



kepada pimpinan;

- Bahwa untuk pengelolaan IPL itu di Apartemen Gateway yaitu kalau untuk pengelolaan IPL sendiri setiap bulannya kami mengeluarkan surat tagihan yang dikirimkan kepada seluruh pemilik apartemen baik melalui Pos, email, whatsapp, yang nantinya mereka masing-masing akan melakukan pembayaran kepada kami pengelola secara tunai via kasir ataupun transfer ke Bank Rekening CINB Niaga;
- Bahwa rekening tersebut atas nama perhimpunan;
- Bahwa kemudian yang mempunyai akses terhadap nomor rekening tersebut yaitu untuk saat ini dari 11 Agustus 2023 eviden kami telah diambil alih oleh pihak Bapak Aprilana sehingga sampai sekarang untuk akses ke Bank Niaga tidak bisa kami gunakan;
- Bahwa maksudnya ambil alih itu, awalnya ada informasi pemblokiran dari Bank, lalu pada saat sekitar tanggal 24-25 nomor rekening tersebut bisa kembali dibuka, namun akses untuk pengelolaan uang secara saya mengecek mutasi rekening itu sudah tidak bisa;
- Bahwa sebetulnya kalau untuk awal pemblokiran itu tidak ada informasi, ketika saya mengecek internet banking tiba-tiba saya tidak bisa login, itu pada saat tanggal 11 Agustus kemudian Saya cari tahu ke Bank ternyata ada pemblokiran dari pihak Bank;
- Bahwa yang mengajukan pemblokiran disitu ada surat tertera atas nama Bapak Krisman dan Bapak Aprilana;
- Bahwa tahap pemblokiran untuk pembayaran-pembayaran tidak mungkin masuk, hanya pada saat tanggal 24-25 Agustus rekening tersebut dibuka kembali untuk akses agar para warga bisa masuk untuk pembayaran via transfer;
- Bahwa sekarang yang mengelola mengenai dana yang masuk itu adalah Bapak Abdurrahman;
- Bahwa untuk bulan Oktober kami ada diskusi dengan Bapak Aprilana bertemu lalu membicarakan masalah ini, jadi untuk setiap bulannya mereka mengirimkan mutasi rekening, namun untuk saat ini dari

Halaman 50 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertengahan November belum lagi ada pemberian mutasi rekening kepada kami;

- Bahwa untuk arus Kas disini pada saat bulan Agustus ada yang pembayaran PLN yang dilakukan oleh Bapak Aprilana;
- Bahwa total penarikannya dulu sebesar Rp.1.404.607.639,-;
- Bahwa yang dibayarkan untuk listrik dan PDAM yaitu untuk PLN di bulan Agustus dan September 2023 Rp.693.632.787,- dan untuk PDAM di bulan Agustus 2023 saja 10.713.400,-;
- Bahwa terakhir Bapak Aprilana memberikan rekening koran tanggal 16 November untuk mutasi rekening dan tanggal 1 November hingga tanggal 15 November;
- Bahwa sudah pernah dimintakan lagi untuk rekening koran, jawaban Pak Aprilana yaitu untuk saat ini tidak dulu diberikan, alasannya takut disebarkan lagi;
- Bahwa Saksi pernah mendengar berita dari Pak Aprilana mengenai Bapak Aprilana dengan mantan Ketua PPPSR yang lama yaitu salah satunya saya pernah diperlihatkan surat MUA yang isinya itu bahwa Bapak Aidil Ashar sebagai mantan Ketua PPPSRS akan menyerahkan pengelolaan kepada Bapak Aprilana;
- Bahwa Saksi bekerja di Manager Building itu atas dasar kontrak yang saat kemarin itu dengan PT. Property PPPSRS, dengan PPPSRS Bapak Aidil Ashar, Kontraknya sampai dengan per-satu Desember tahun 2024;
- Bahwa yang bisa specimen tanda tangan dan mengambil segala macam di rekening itu harusnya adalah Ketua dan Bendahara PPPSRS;
- Bahwa Bank itu bisa mengubah specimen terdahulu dari Bapak Aidil Ashar ke Bapak Aprilana dasarnya ada dari berkasnya;
- Bahwa berarti yang bisa mengambil Pak Aprilana dan Bendahara PPPSR. Bapak Aprilana bisa merubah itu dari Akta;
- Bahwa Pak Aprilana diakui oleh Bank, karena lebih dulu menyerahkan

Halaman 51 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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

Akta, kalau misalkan Ibu Dewi yang lebih dulu yang menyerahkan Akta mungkin Ibu Dewi yang akan terpilih;

- Bahwa Ibu Dewi sebagai Ketua PPPSRS hingga menandatangani Berita Acara ini yaitu sejak 8 November 2023, PPPSRS itu dibentuk 11 Agustus 2023;
- Bahwa ada warga yang membayar cash ke Saksi lewat kasir, kasirnya ada 3 orang Intan, Silfa dan Dwi;
- Bahwa kalau ke Pak Aprilana tidak ada dilaporkan hasil pembayaran cash;
- Bahwa hasil pembayaran dilaporkan ke Ibu Dewi, ada laporan bulanan;
- Bahwa kalau ke Pak Aidil Ashar hasil pembayaran tidak ada dilaporkan;
- Bahwa berakhirnya Pak Aidil Ashar sebagai Ketua PPPSRS yaitu sejak pemilihan Ibu Dewi;
- Bahwa untuk nominal yang terkumpul sampai saat ini ada sekitar kurang lebihnya Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) sebelum pembayaran-pembayarannya;
- Bahwa dari nominal itu yang Saksi tahu pada saat berakhirnya kepengurusan Pak Aidil Ashar, masih punya piutang di luar;
- Bahwa Saksi pernah merasa memerintahkan kasir membuat pengumuman bahwa pembayaran iuran hanya melalui cash, Saksi membuat pengumuman seperti itu karena kami ingin melakukan pelayanan terbaik untuk warga dimana ketika si warga melakukan pembayaran bisa mendapatkan kwitansi langsung karena jika transfer kwitansi tidak bisa kami keluarkan karena kamipun tidak bisa mengecek dana itu masuk atau tidak;
- Bahwa Saksi pernah menerima uang dari Pak Aprilana uang itu untuk pembayaran tambahan PLN, jumlahnya tidak sama itu lebih besar pembayaran PLN mesti ada tambahan dari kita juga, dananya Pak Aprilana itu dari rekening PPPSRS;
- Bahwa setahu Saksi untuk kontrak dengan PT Global sampai tahun

Halaman 52 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



2024, Saksi pernah melihat isi kontraknya;

- Bahwa Saksi pernah menerima uang IPL ke rekening pribadi Saksi;
- Bahwa itu atas ijin dan sepengetahuan Ketua juga;
- Bahwa Ketua PPPSRS Pak Aidil Ashar ada mengetahui ada Berita Acaranya juga tertanda tangan di meterai;
- Bahwa untuk persuratan yang terkait dengan keuangan itu yang bertanda tangan mengatasnamakan Ketua PPPSRS adalah Ibu Dewi;
- Bahwa setelah kepengurusan Pak Aidil Ashar, Pak Aidil Ashar itu terakhir menjabat yaitu semenjak terpilihnya Ibu Dewi hanya kalau secara ingatan saya di 10 September pada saat pemilihan RUA terpilihnya Ibu Dewi dan adanya simbolis penyerahan dari Pihak PT. GRS ke pihak PPPSRS Ibu Dewi;
- Bahwa kalau secara de facto di lapangan kantor Ketua PPPSRS ada, disitu sekarang yang menduduki Ibu Dewi;

4. Dendry Rohendri, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menceritakan sampai terjadinya ada dualisme Pengurusan di Gateway: yaitu awal mulanya pada tanggal 19 Maret 2023 Pengurus PPPSRS atas nama Pak Aidil Ashar ini membuat Musyawarah Tahunan untuk pelaporan keuangan terhadap warga, di saat itu memang dihadiri oleh banyak para pemilik penghuni termasuk saya beserta staf saya menjadi Ketua Panitia acara tersebut dimana sesuai dengan Permen tersebut waktu itu Badan Pengelola untuk mengadakan acara tersebut, di saat awal mula kejadian mau dibuka ada orasi yang dilakukan oleh pihak Pak April beserta rekan-rekannya, orasi tersebut isinya adalah tidak menyetujui acara itu dilaksanakan, dengan dasar bahwa pengurus terdahulu itu adalah masa periodenya sudah berakhir, jadi seolah-olah acara tersebut itu tidak usah diteruskan, ini bisa dipertanggungjawabkan karena dari mulai acara sampai akhir ada dokumentasi yang memang saya sewa dari pihak luar, disaat orasi itu terjadilah debat, debatnya sangat panjang dan

Halaman 53 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



pada intinya setelah debat panjang itu terjadi pihak pengurus lama dengan warga dari pihak Pak April Tim Kerja namanya ada kesepakatan bersama, dan akhirnya acara diberhentikan dan warga akhirnya merasa senang karena terjadi musyawarah yang baik antara pengurus lama dengan Tim Kerja dari pihak Pak April itu ada kesepakatan akan menjalankan acara RUA secara bersama-sama. Setelah lebaran ditentukan acara itu kurang lebih tanggal 14 April setelah lebaran, terjadi dualisme ini kisruh setelah acara RUA tersebut, perjanjian yang diketahui oleh warga secara bersama-sama akan dilakukan bersama dengan Pengurus lama dengan Tim Kerjanya Pak April ternyata itu tidak terlaksana, dan akhirnya pihak Pak April memaksakan kehendak untuk melaksanakan acara tersebut tanpa melibatkan badan pengelola ataupun pengurus lama, saya sebagai badan pengelola diperintahkan oleh Ketua pimpinan saya terdahulu atas nama Pak Aidil Ashar ini untuk tidak ikut serta dalam mendukung acara tersebut. Awalnya saya disuruh diperintahkan untuk membubarkan acara tersebut tetapi tidak saya lakukan karena dasarnya saya melihat Pak April dengan rekan-rekannya itu adalah warga pemilik penghuni dimata badan pengelola saya pribadi pun menolak hal itu terjadi, dan sampai saya koordinasi dengan pihak Muspika meminta tolong pengertian pihak Muspika untuk menyampaikan ke pihak pimpinan saya sebagaimana juga mereka itu adalah warga di mata badan pengelola, saat itu juga dilanjutkan kembali dengan pihak Pak April membuat surat ke badan pengelola meminta data kepemilikan penghuni mungkin dasarnya untuk mengundang para pemilik dan penghuni, saya sebagai badan pengelola meminta ijin lagi kembali ke pihak ketua pimpinan saya Pak Aidil Ashar dan saya diperintahkan tidak untuk menyerahkan data kepemilikan kepenghunian, dari dasar itu akhirnya pihak Pak April membuat Tim Kerja sendiri dan melaksanakan pemilihan sendiri sampai akhirnya terjadi RUA dan dimenangkan oleh Pak April. Dasar dari itu pihak Pak April meminta badan pengelola untuk menyerahkan.

Halaman 54 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Saat itu saya menolak menyerahkan karena secara estetika dan etikanya harus ada simbolis dulu karena terdahulu waktu dari zaman Developer dimenangkan oleh Pak Aidil Ashar dari pihak Developer itu ada serah terima dan saya dijadikan sebagai Saksi serah terima, penyerahan serah terima bukan hanya sebagai badan pengelola saja tetapi perihal tentang keuangan pun berubah waktu itu rekening atas nama Pengurus terdahulu dari pihak Developer dipindahkan ke Pengurus baru atas nama Pak Aidil Ashar, karena saya tidak pernah membawa surat dari Ketua yang bernama Pak Aprilana itu akhirnya memang saya sebagai badan pengelola sempat dilema dasarnya sayakan berarti mengkiatkan diri itu sebagai badan pengelola yang bekerja dan bertanda tangan kontrak dengan Ketua sebelumnya, saya tidak punya dasar untuk menyerahkan kepengelolaan ini ke pihak Pak April. Dasar dari itu akhirnya sayapun pada tanggal 3 Agustus saya lagi di luar area berada di Kantor PLN lagi mendiskusikan perihal pembayaran rekening listrik yang jatuh temponya yang akan dimatikan oleh pihak PLN, karena belum ada pembayaran, disana saya ditelepon sama security bahwa ada anggota Lanud yang masuk ke area berserta dengan berpakaian preman berpakaian safari dia memasuki area untuk memasang spanduk terpilihnya Pak April. Waktu pemasangan spanduk itu saya perintahkan ke anggota saya untuk tidak mengganggu karena pasti akan ada konflik, perintah dari ketua pengurus saya waktu itu diperintahkan untuk membubarkan saya bertahan diri dengan alasan bahwa mereka juga masih pemilik penghuni saya tidak mau dilibatkan dalam dualisme kepengurusan karena saya sebagai badan pengelola hanya bekerja memainten gedung dan me-mainten para karyawan. Di saat itu akhirnya saya memerintahkan security setelah berpakaian preman safari dari anggota Lanud itu sudah memasang semua kemenangan spanduk Pak April mereka bergelombang berkumpul di area depan pelataran Gedung DP disana ada keluhan dari pihak warga menanyakan perihal kedatangan mereka untuk apa, kami sampaikan kedatangan mereka untuk memasang spanduk, makanya ada yang

Halaman 55 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



berpakaian preman akhirnya di datangi sama Danru saya perintahkan Danru untuk menegur mereka dan meminta mereka datang ke Pos 3 security untuk melaporkan kedatangan mereka 1 X 24 jam kalau ada orang yang tidak dikenal untuk berkegiatan di area gateway secara SOP mereka harus ijin dulu ke Pos security kami, waktu itu Danru yang bernama Yoyo menegur dan menyampaikan mereka harus datang ke Pos 3 untuk menulis laporan mereka ternyata mereka menolak dan mereka malah mengatasnamakan bahwa kami anggota Lanud dan saya sudah mendapatkan kontrak dari Pak April untuk berjaga di area gedung gateway, saat itu karena Danru tidak bisa menindak lanjuti saya sempat turun tangan masuk ke lapangan dan menghampiri anggota yang mengaku-ngaku anggota Lanud. Disana di lapangan pelataran parkir saya langsung menegur anggota Lanud tersebut dan memerintahkan mereka untuk masuk ke kantor saya dengan cara paksa. Waktu itu terjadi perdebatan dasarnya saya tanya Bapak memasang spanduk saya biarkan karena saya tahu ini adalah spanduk kemenangannya Pak April, tetapi disaat Bapak diperintahkan sama Danru untuk buat laporan secara tertulis kenapa Bapak menolak dan mengatasnamakan anggota Lanud, dan saya tanya yang pakai baju preman itu siapa? si anggota Lanud itu menyampaikan bahwa dia dari ormas Cepot ada semua barang buktinya. Disana saya bertanya pada mereka ada surat tugas dari anggota Lanud? apakah Bapak masih berdinis atau tidak? akhirnya si oknum itu menyampaikan bahwa jangan bawa kedinasan karena disini juga saya tidak memakai seragam, saya katakan dasar anda masuk ke area kalau memang sudah berkontrak dengan Pak April boleh saya lihat atau tidak supaya saya bisa menunjukkan ke pimpinan saya, supaya saya tidak diperintahkan terus untuk membubarkan, tidak bisa menunjukkan surat kontrak tersebut, karena terjadi perdebatan terus akhirnya saya telepon ke pihak anggota TNI yang saya kenal dan akhirnya beliau minta saya untuk tidak meneruskan telepon itu, jangan membawa-bawa anggota Lanud karena ini diluar pekerjaan dan akhirnya beliau meminta maaf

Halaman 56 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kekisruhan yang terjadi dan akhirnya beliau mau menulis laporan, tapi setelah itu datanglah Pak April bersama dengan pengurusnya menegur saya langsung bertanya kenapa membubarkan anggota yang sudah saya perintahkan untuk menjaga area gedung gateway dasarnya apa? saya katakan saya disini sebagai badan pengelola yang jelas saya disini bekerja dan dapat perintah dari pimpinan, kalau ada orang yang tidak dikenal berkumpul dan berkerumun memakai baju preman dan baju safari saya tahu itu ada preman atau security, dasar saya menegur karena kalau memang kalian security sama-sama mengetahui tentang aturan SOP security. Akhirnya Pak April menegur saya dan saya katakan Bapak kalau menegur jangan ke saya silahkan tegur langsung pimpinan saya waktu itu ada di area parkir juga dan saling berhadapan disaat disana Pak April dengan Pak Aidil Ashar itu tidak tegur sapa saling berhadapan kurang lebih 1,5 Meter, Pak April meminta saya untuk mengeluarkan kontrak kerja, dasar saya untuk menyerahkan Pak April itu dasarnya dari mana Pak, karena Bapak itu sebagai warga bukan sebagai pimpinan saya tapi tolong Pak konflik ini jangan terus melibatkan badan pengelola karena badan pengelola hanya bekerja, silahkan saja tegur langsung pimpinan saya silahkan bicara, tapi tidak terjadi ada komunikasi diantara kedua belah pihak. Itu dualism yang terjadi. Ini penyerangan pertama dari anggota Lanud, ada pada tanggal 18 Agustusnya saya juga berada di luar ternyata ada penyerangan kedua, mengatasnamakan ormas TAB, dihadapi oleh security dan Manager ternyata tidak bisa, akhirnya saya datang lagi kebetulan saya ada dinas diluar juga saya datang dan saya tegur langsung saya berhadapan dengan yang namanya Pak Dinar sebagai pengacara yang di kuasakan oleh Pak April, kedua ada yang namanya Pak Ade sebagai Sekretaris waktu itu yang saya ketahui, dan ada yang namanya Pak Ridwan sebagai pengurus juga disana memaksakan kehendak saya di dorong oleh security seorang sekwan di intimidasi untuk segera keluar area security memaksakan kehendak untuk menguasai badan pengelola, termasuk semua staff saya di RR dan di

Halaman 57 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



finance pun untuk menghadapi hal yang sama semua ormas ini terhitung ada 30 orang lebih yang terlihat di cctv dan di lapangan. Akhirnya saya berhadapan langsung dengan Pak Dinar sebagai yang dikuasakan oleh Pak April saya meminta surat kuasa anda mana? waktu itu tidak bisa menunjukkan surat kuasa dengan alasan ada di mobil. Saya tidak akan bicara dengan anda karena anda bukan siapa-siapa di mata saya warga pemilik juga bukan, kalau memang pengacara tolong tunjukan surat kuasanya, waktu itu tidak bisa menunjukkan, di saat terjadi konflik bahwa dengan alasan mereka bilangnyanya tercatat DPKP sudah mengesahkan dan mencatat Pak April untuk menjadi pengelola itu bahasa mereka, saya bilang maaf saya pernah berhadapan dengan Pak Sekdis namanya Pak Rudi di DPKP karena saya sering ke DPKP saya juga pernah ketemu dengan Pak Sekda namanya Pak Erik yang menandatangani pencatatan tersebut. Bahwa intinya saya menyampaikan kepada Pak Dinar Pengurus Pak April bahwa pencatatan ini tidak mewakili sekelompok orang untuk berhak mengelola karena Pak Sekdis mengatakan juga ini urusan warga yang memang harus diselesaikan oleh warga kalau kami di DPKP hanya mencatat perihal acara yang diadakan sudah sesuai aturan atau belum padahal saya sudah menyampaikan beberapa kali Pak Komplain ke pihak DPKP ketemu dengan Pak Sekdis hanya waktu itu Pak Sekdis baru waktu itu tidak tahu konflik yang terjadi dari jaman terdahulu Gateway itu seperti apa, saya sampaikan Pak hati-hati karena saya adalah fakta sejarah warga banyak komplain saat ini dualisme terjadi karena fungsi dari Dinas DPKP pengawasan dan kontrolnya itu tidak ada;

- Bahwa Saksi ini di Gateway sebagai badan pengelola Building Manager, tugasnya memainten Gedung dan memainten karyawan dalam pengelolaan sehari-harinya, kalau misalnya ada penghuni komplain perihal kebocoran komplain dari dinas-dinas semua yang menghadapinya saya sebagai badan pengelola;
- Bahwa kalau ada pemilihan Pengurus PPPSRS Saksi sebagai building

Halaman 58 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



manager dilibatkan sesuai dengan Permen karena supaya kepengurusan untuk membuat acara tersebut terlayani untuk melayani pengadaan alat-alat dan lain-lain dari badan pengelola;

- Bahwa setahu Saksi dilakukan pemilihan Pengurus PPPSRS yang jelas bulan November;
- Bahwa sebelumnya ada dari pihak Pak April melakukan acara tersebut tetapi badan pengelola tidak ikut terlibat;
- Bahwa kenapa tidak terlibat, karena saya meminta ijin ke Ketua Pimpinan saya yang bernama Pak Aidil Ashar dan disana saya disuruh untuk tidak ikut memfasilitasi;
- Bahwa untuk prosesnya Saksi mengetahui acara tersebut tetapi saya tidak ada di area saya hanya memantau lewat cctv. Waktu itu ada Saksi dari pihak Polsek karena saya meminta acara tersebut supaya jangan dibubarkan saya meminta pihak Muspika untuk tidak ada perlawanan dari pihak luar untuk membubarkan acaranya Pak April;
- Bahwa pada saat kegiatan dilaksanakan mulai dari prosesnya sampai dengan pemilihan ada yang keberatan karena adanya anggota Dewan membuat petisi;
- Bahwa Anggota Dewan ini kedudukannya dia sebagai pemilik penghuni mengatashnamakan perwakilan dari warga namanya anggota dewan, ini yang saya ketahui anggota dewan ini menolak kedua belah pihak, dimana warga menolak Pak Aidil Ashar mencalonkan sebagai Ketua kembali dan menolak kepemimpinan kepengurusan baru yang bernama Pak Aprilana;
- Bahwa Saksi mengetahui dan menyaksikan waktu acara MUA adanya serah terima simbolis dari pengurus lama yang diwakili Sekretarisnya kepada Penggugat karena ada di dalam acara tersebut sebagai Ketua Panitia;
- Bahwa tanggal 10 September 2023, itu terkait penyerahan simbolis kemenangannya atas nama Ibu Dewi Ketua terpilih dilakukan oleh pengurus diwakili Bapak Heriyadi sebagai Sekretaris pengurus lama;

Halaman 59 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu bahwa MUA yang dilaksanakan oleh mantan Ketua PPPSRS itu difasilitasi oleh PPPSRS dan dihadiri oleh warga, karena acara tersebut dasarnya dapat perintah dari Ketua PPPSRS dan dibiayai juga oleh PPPSRS;
- Bahwa yang menghadiri acara itu adalah warga pemilik penghuni terus ada anggota Dewan juga ada Pengurus ada Panmus beserta dengan Tim kepanitiaan dari pengelolaan;
- Bahwa Saksi adalah sebagai badan pengelola dari Pak Aidil Ashar;
- Bahwa kontraknya dengan PPPSRS Pak Aidil Ashar sampai 24 Mei tahun 2024;
- Bahwa tahun 2021 Bapak Aidil Ashar masih Ketua PPPSRS;
- Bahwa PPPSRS yang terpilih tanggal 19 September;
- Bahwa setelah September pelaporan-pelaporan masih ke Pak Aidil Ashar sebelum ada simbolis pada tanggal 10 November, karena 10 November badan pengelola sudah mendapatkan instruksi untuk menyerahkan ke Ibu Dewi sebagai pengurus terpilih;
- Bahwa dari pengurus lama ke pengurus baru sudah ada serah terima;
- Bahwa yang Saksi laporkan ke Ibu Dewi itu hanya berdasarkan instruksi secara lisan dari salah satu pengurus berserta dengan pembina dan berserta dengan anggota Dewan;
- Bahwa salah satu pengurus itu namanya Pak Heriyadi dia sebagai Sekretaris;
- Bahwa kenapa belum ada serah terima tetapi bisa mau melaporkan karena simbolisnya sudah terjadi pada saat akhir acara di MUA. Acara MUA ada simbolis ada Notaris yang saya ketahui terus ada pengurus dan Panmus, dan ada juga Pengurus lama Pak Aidil Ashar dan secara simbolisnya sudah ada hitam di atas putih yang saya ketahui, karena data itu tidak ada di badan pengelola ada foto dokumentasi video penyerahan secara simbolisnya jelas pengurus lama pembina lama ada penyerahan simbolis terhadap kemenangan atas nama Ibu Dewi;
- Bahwa kalau tidak salah Pak Aidil Ashar mulai menjadi Ketua PPPSRS

Halaman 60 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



sejak tahun 2017 akhir;

- Bahwa setelah itu tercatat Pak Aidil Ashar sebagai Ketua PPPSRS, lalu dibuatlah rekening PPPSRS pengalihan nama atas nama PPPSRS Pak Aidil Ashar, di Bank CIMB Niaga;
- Bahwa kalau kontrak terbaru dengan PT. Bima itu tahun 2021 bulan Mei;
- Bahwa pada saat itu Pak Aidil masih selaku Ketua PPPSRS;
- Bahwa Pak Aidil habis masa kepengurusan tahun 2021 Pak April baru MUA tahun 2023, adanya kekosongan ini Ketua PPPSRS masih Pak Aidil Ashar;
- Bahwa pihak Dinas DPKP membuat surat pernyataan bahwa Pak Aidil Ashar sudah masa pensiun berakhir tetapi bicara fakta badan pengelola masih bukan mengakui saya pernah menyampaikan bahwa saya harus bertindak ke siapa? karena saya masih berkontrak dengan Pak Aidil Ashar kalau saya tidak menjalankan bagaimana bisa mengeluarkan uang untuk mengelola perbaikan gedung adalah Ketua PPPSRS waktu itu, jadi kami tidak bisa berkiblat kemana mana selain dasarnya menyampaikan ke Pengacara sampai ramai juga di lapangan, warga akhirnya tahu saya dibuatkan surat dari warga dengan anggota dewan, Pak Dendry harus mendukung acara Panmus bukan mendukung acaranya Pak Aidil Ashar, karena setelah Pengurus membuat acara panmus untuk MUA Pengurus tidak boleh terlibat lagi karena ini riil musyawarah warga, saya dibuatkan surat petisi oleh warga pemilik penghuni untuk mendukung acara yang diminta warga bahwa ini acara yang sangat demokratis dimana warga juga pada musyawarah pertama mengundang pihak Pak April untuk datang ke acara MUA tersebut, musyawarah itu disaksikan oleh Muspika, ada pihak perwakilan dari TNI, ada pihak perwakilan dari Kapolsek, ada Pak Camat, Pak Camatpun mendukung acara yang namanya demokratis dimana kedua belah pihak dualisme itu bisa terjadi;
- Bahwa Ibu Dewi ikut pemilihan yang dilakukan sama Pak April, yang

Halaman 61 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



terpilih Pak April;

- Bahwa sebelumnya memang dualisme itu terjadi sebelum Pak April melaksanakan acara tersebut, justru dengan adanya sekarang itu menjadi tugalisme seperti waktu saya di persidangan pertama itu, jadi tugalisme sampai saat ini;
- Bahwa setahu Saksi yang saat ini tercatat di DPKP itu sekarang adalah Pak Aprilana;

Bahwa, Tergugat telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang bernama Dr. Muhammad Ilham Hermawan, S.H., M.H. yang memberikan pendapat dibawah sumpah, sebagai berikut:

- Bahwa Peraturan tentang PPPSRS itu sebenarnya diatur dalam 3 regulasi. Di Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, di Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2011 itu hanya ada sekitar 6 Pasal yang mengatur di dalamnya oleh karena itu ketentuan normatifnya diturunkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, kalau kita lihat Undang-Undang 2011 baru ada PP nya tahun 2022 jadi hampir 10 tahun lebih tidak ada PP, itupun didorong dengan adanya Undang-Undang Cipta Kerja, terakhir baru keluar Permen Nomor 14 Tahun 2021 yang merupakan perubahan dari Permen Nomor 23 Tahun 2018, jadi dahulu ada Permen mandiri sekarang baru ada Permen yang memang amanah dari PP-nya. Secara substansi tidak berbeda Permen Nomor 23 dengan Permen Nomor 14, dalam Permen itu ada batang tubuh ada penjelasan. Di dalam batang tubuhnya diatur tentang Perjanjian Kepengurusan yaitu di dalam Pasal 28 ayat (1) sebenarnya ini diletakkan pada tugas pengurus, jadi PPPSRS itu kan ada pengurus dan ada pengawas diatur organisasinya diletakkan pada tugas pengurus waktu kami dulu membantu merumuskan, jadi kita diletakkan saja pada tugas pengurus. Tugas Pengurus salah satunya adalah membentuk Panitia Musyawarah 3 bulan sebelum masa kepengurusannya berakhir, jadi dalam masa kepengurusannya dia mau berakhir dan 3 bulan sebelumnya dia harus sudah membentuk Panitia Musyawarah.

Halaman 62 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Bagaimana pembentukan panitia musyawarahnya diatur dalam batang tubuh itu mutatis-mutandis sebenarnya dengan pembentukan perjanjian kepengurusan disitu diatur bahwa pengurus nanti mengundang seluruh pemilik, pemilik seluruhnya diundang kemudian dipilihlah disana Panitia Musyawarah untuk mewakili, tidak ada syarat *quorum* di dalam pemilihan rapat itu berbeda kalau nanti rapat MoU, jadi siapa saja yang hadir diundang, kemudian dipilihlah di sana Panitia Musyawarah yang mewakili para pengurus, nanti Panitia Musyawarah itulah yang akan melakukan memberi tugas di dalam Pasal 12 diatur tugasnya untuk nanti melakukan seleksi terhadap calon pengurus berikutnya, dia yang mempersiapkan musyawarah jadi dia membuka pendaftaran untuk calon pengurus. Panitia Musyawarah tersebut bahkan kalau misalnya nanti ada perubahan anggaran dasar anggaran rumah tangga itupun yang mempersiapkan Panitia Musyawarah, seperti undangan, daftar hadir, tata tertib musyawarah, itu semua disiapkan oleh Panitia Musyawarah, maka di dalam itu kami waktu itu karena tugas Panitia Musyawarah juga sangat luas kami mencantumkan salah satu rumusan di dalamnya Panitia Musyawarah itu mempunyai kewajiban untuk berkonsultasi kepada Dinas, jadi dipandu oleh Dinas artinya ketika dia melakukan seleksi terhadap calon hasil calonnya sebelum diverifikasi dia harus berkonsultasi kepada Dinas, apakah calon ini memenuhi syarat. Bahkan dicantumkan disitu anggaran dasar dan anggaran rumah tangga ketika menyusun atau menyesuaikan, jadi diwajibkan untuk menyesuaikan AD/ART-nya, maka dia harus konsultasi ke Dinas, maka ada berita acara konsultasi ke Dinas. Setelah konsultasi barulah mereka mengundang para pemilik dan juga mengundang Dinas sebagai peninjau, nanti disitu dilaksanakan musyawarah sampai terpilihnya pengurus, calon pengurusnya juga dikonsultasikan ke Dinas sampai terpilihnya pengurus, AD/ART-nya disahkan di dalam forum itu, setelah itu baru nanti Panitia Musyawarah lapor kepada Dinas. Lapor ini adalah lapor kegiatan, setelah dilapor baru berakhirilah tugas Panitia Musyawarah. Maka siapa yang melakukan pencatatan terhadap

Halaman 63 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



pengurus bukan Panitia Musyawarah, jadi Panitia Musyawarah tidak punya kewenangan untuk mencatatkan hasil pengurus yang terpilih, hasil pengurus yang terpilih yang mencatatkan adalah Ketua Pengurus yang terpilih tersebut. Jadi di dalam Permen Nomor 14 itu dicantumkan di dalam pasal 32 kalau saya tidak salah, nanti Ketua terpilih mencatatkan AD/ART dan mencatatkan hasil daripada yang terpilihnya ke Dinas, kalau Panitia Musyawarah hanya melaporkan kemudian dia bubar berakhir. Jadi tidak boleh Panitia Musyawarah mencatatkan pengurus, karena tugas dia bukan mencatatkan AD/ART, yang mencatatkan AD/ART secara normatif adalah Ketua Pengurus terpilih. Itu kalau normal, banyak terjadi di Jakarta, Bandung, Bogor, dan Tangerang yang saya alami sendiri, sudah 3 bulan sebelum berakhir 3 bulan masa kepengurusan pengurus ini tidak membentuk Panmus, lewat dari 3 bulan tidak membentuk Panmus, maka para pemilik dapat bersurat kepada pengurus untuk menyelenggarakan RURB di tahun itu. Apabila surat itu tidak direspon maka sebenarnya pemilik dapat menyelenggarakan rapat untuk membentuk Panitia Musyawarah, sebenarnya seperti itu, itu 3 bulan batasnya. Tapi banyak juga yang terjadi yang lebih dari 3 bulan sudah disurati kemudian juga kalau mau membentuk pun kalau dalam musyawarah tidak dapat dilakukan maka banyak dia berkonsultasi kepada Dinas. Karena memang fungsi pembinaan itu ada di Dinas, nanti Dinas dapat melakukan suatu tindakan karena memang dia adalah sebagai pembina untuk kepada para pemilik membentuk panitia musyawarah, nanti panitia musyawarah yang bekerja untuk melakukan pembentukan PPPSRS seperti apa yang kita jelaskan, jadi banyak terjadi kenapa karena pengelolaan inikan yang dikelola adalah operasional perawatan, pengurus biasanya tidak mau menyerahkan yang menjadi kepengurusannya menahan berlama-lama banyak terjadi di Jakarta, akhirnya yang memang nanti Dinas yang akan para pemilik bersurat ke Dinas kemudian akan memfasilitasi untuk membentuk Panitia Musyawarah nanti yang bekerja adalah Panitia Musyawarah,

Halaman 64 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



bagaimana pembentukan Panitia Musyawarah sama dengan apabila terjadi secara normal;

- Bahwa secara normatif di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 5 dijelaskan bahwa apabila tingkat pusatnya itu adalah Kementerian, pada tingkat provinsinya yaitu Gubernur, pada tingkat Kabupaten Kota adalah Walikota dan Bupati dia pembina memang, cq-nya memang didalam itu dijelaskan ada Dinas yang menangani perumahan bukan bangunan gedung itu pembinaanya dia. Di pasal 5 dijelaskan salah satu bentuk pembinaannya adalah pengendalian. Pengendalian itu diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diatur salah satu bentuk pengendaliannya jelas dicantumkan 2 disitu yang memang ada tahap perencanaan pembangunan pengendalian. Disitu juga ada pada saat pengelolaan dan pembentukan PPPSRS, jadi dia diberikan kewenangan melakukan pengendalian khusus untuk pembentukan PPPSRS dan diberikan pengelolaan Rumah Susun. Dari Pasal itulah yang kemudian kami turunkan saat itu di Pasal 40 di Permen Nomor 14 dicantumkan fungsi pengendalian yang salah satunya adalah bentuknya pengawasan. Apa bentuk pengawasannya bukan hanya pada saat pembentukan PPPSRS bentuk pengawasannya juga terhadap pelaksanaan program kerja PPPSRS, jadi boleh dia melakukan teguran karena bisa koreksi juga terhadap pembentukan PPPSRS atau dia memfasilitasi mendampingi para pemilih karena kadaulatannya itu ada pada pemilih bukan ada pada pengurus. Pengurus itu hanya diberikan tugas oleh para pemilih dia mendampingi untuk pembentukan Panitia Musyawarah. Pembinaan ini pernah diuji ada perkara Nomor 85 di Mahkamah Konstitusi pada tahun 2015 pada saat itu, karena respon pembentukan PPPSRS yang cukup lama dari Dinas banyak para pemilih yang ingin membentuk PPPSRS muncul pertama kali tidak difasilitasi oleh para pelaku pembangunan kemudian ketika mengadu kepada pemerintah daerah kemudian kata pemda kewenangan pembinaan kami terbatas. Putusan tegas dari Mahkamah Konstitusi

Halaman 65 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



disitu dicantumkan di dalam bagian menimbang bukan di amar, kita tahu di bagian menimbang pertimbangan Mahkamah Konstitusi mempunyai sebagai daya ikat sebagai norma yang diatur disitu bahwa pemda dalam fungsi pembinaannya harus mengambil langkah-langkah konkret yang memastikan agar Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dapat dilaksanakan. Yang kedua, pemda dapat melakukan koreksi terhadap implementasi norma yang dilakukan oleh pelaku pembangunan para pemilih atau PPPSRS, jadi memang diberikan untuk melakukan hal tersebut. Jadi selain yang ada di dalam Undang-Undang dalam Pasal 5, 6 dan Pasal 70 selain yang ada pula didalam Pasal 40 Permen Nomor 14, ada pula diatur didalam Putusan Mahkamah Konstitusi perkara Nomor 85 tahun 2015;

- Bahwa di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 75 ayat (3) disitu dicantumkan bahwa PPPSRS mengelola benda bersama, tanah bersama, bagian bersama, ada rasa tanah bersama itu yang kami tafsirkan dari Kementerian. Artinya di dalam tanah bersama yang hanya satu tanah bersama hanya boleh ada satu PPPSRS dan satu kepengurusan, itu tafsir kami yang kemudian nanti turun di dalam Permennya, kemudian pada Pasal 74 diatur bahwa PPPSRS diberikan kedudukan sebagai Badan Hukum. Ini menarik apa makna diberikan kedudukan sebagai Badan Hukum, pasal inipun kemudian diuji di Mahkamah Konstitusi. Terkait diberikan kedudukan sebagai Badan Hukum, ditafsirkan oleh Mahkamah Konstitusi bahwa PPPSRS akan diberikan kedudukan sebagai Badan Hukum, siapa yang akan memberikan kedudukan di dalam Putusan MK pemberian kedudukan PPPSRS sebagai Badan Hukum adalah domain Pemerintah, artinya kebijakan terbuka bagi Pemerintah untuk memberikan kedudukan PPPSRS sebagai Badan Hukum artinya ada peran Pemerintah disana, maka turunlah di dalam PP Nomor 13 Tahun yang kemudian tahun 2021 disusun di Pasal 83 dicantumkan bahwa PPPSRS itu harus dicatatkan kepengurusannya AD/ART nya harus dicatatkan ke Dinas. Ini berbeda dengan Badan Hukum PT di Kementerian Hukum dan HAM

Halaman 66 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



karena isi dalam Putusan MK adalah domain Pemerintah, diambil kesepakatan semuanya pada saat itu hanya ada satu PPPSRS dan hanya ada satu kepengurusan dan dicatatkan ke Dinas karena fungsi pembinaannya ada di Dinas. Perdebatannya ada dua: dicatatkan atau disahkan, makna dicatatkan itu disebut sebagai satu tarikan nafas. Pencatatan berarti mengesahkan kedudukan dia sebagai Badan Hukum disana, maka ada satu PPPSRS dan ada satu kepengurusan, dan itu kemudian turun di dalam Permen Nomor 14 lebih teknis yang mengurus pencatatannya bukan Panmus. Pengurus pencatatannya adalah Ketua terpilih dicantumkan dicatatkan di Dinas. Begitu pula terjadi pergantian kepengurusannya dicatatkan kembali di Dinas. Maka kami ketika merumuskan di dalam batang tubuhnya mulai dari awal sampai akhir Dinas itu tidak di ujung tetapi Dinas itu ada pada proses awal juga seperti ketika tadi Panmus dibentuk harus berkonsultasi dengan Dinas, AD/ART di bawa ke Dinas sudah diperiksa calonnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar nanti di akhir proses pencatatannya sesuai dengan proses yang ada sudah dibina oleh Pemerintah Daerah. Memang Dinas punya ada 2 hal ketika pencatatan dia melakukan verifikasi dokumen dan verifikasi prosedur, kalau prosedur sudah sesuai dicatatkan. Artinya saya simpulkan disini hanya ada satu tidak bisa lagi ada 2 pencatatan dalam satu proses pembentukan PPPSRS. Hanya boleh ada satu proses pencatatan yang diawal oleh Dinas yang kemudian proses pencatatannya dilakukan oleh para pengurus dan akan terbit surat pencatatan. Ini menariknya ada di beberapa kota, yang pertama Bandung dengan dicatatkan, yang kedua Bogor juga sama prosesnya pencatatan, yang ketiga Tangerang sama prosesnya pencatatan, di Jakarta ada satu frasa dicantumkan dicatatkan dan disahkan. Berdasarkan hasil evaluasi Kementerian PUPR kemarin akhirnya sekarang dirubah, dengan Permen Nomor 14 akhirnya sama semuanya sekarang dengan prosesnya pencatatan, AD/ARTnya disahkan dalam forum musyawarah dibuat dalam Akta Notaris kemudian dicatatkan dan hanya ada satu pencatatan;

Halaman 67 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



- Didalam Permen Nomor 14 memang diatur pembentukan PPPSRS untuk pertama kali kalau di dalam undang-undangnya hanya pemilik wajib membentuk PPPSRS, artinya yang punya hak suara hanya pemilik dan pembentukan PPPSRS wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan, artinya pelaku pembangunan memiliki kewajiban memfasilitasi. Tahapan pembentukannya sebelum masa transisi hanya 1 tahun masa transisi tidak bisa lebih karena Putusan MK sudah menjatuhkan hanya 1 tahun dan nanti pemilik akan membentuk PPPSRS, tahapannya seperti apa ada 2 disini. Pertama adalah persiapan pembentukan, yang kedua adalah pelaksanaan musyawarah. Persiapannya terdiri dari 3, yang pertama adalah sosialisasi yang dilakukan oleh pelaku pembangunan, yang kedua pendataan pemilik dan penghuni yang dilakukan oleh pelaku pembangunan baru pembentukan Panitia Musyawarah untuk pertama kali Panitia Musyawarah itu dibentuk oleh pelaku pembangunan dengan mengundang seluruh para pemilik yang diundang hanya pemilik, penghuni tidak boleh. Di negara manapun hanya pemilik yang diundang. Seperti itulah yang tadi saya katakan Panmuslah yang akan bekerja untuk menyusun anggaran dasar, memilih calon pengurus, menyusun tata tertib musyawarah dan sebagainya dicantumkan dalam Pasal 12 tentang Tugas Panitia Musyawarah dan ditutup dengan kata-kata dia harus konsultasi dan Panmus itu berakhir kalau sudah melaporkan ke Dinas, karena dahulu di permen sebelumnya tidak ada kata berakhir akhirnya Panitia Musyawarah tidak bubar-bubar. Setelah Panmus mempersiapkan calon sudah ada baru dia menyelenggarakan rapat musyawarah pemilihan pengurus, disini ada syarat *quorum* 50 plus 1 kalau tidak *quorum* ditunda 30 menit kalau tidak *quorum* juga ditunda minimal 7 hari berbeda dengan bentuk musyawarah, sepanjang saya membentuk PPPSRS pasti 2 kali musyawarah tidak pernah *quorum*, baru setelah terpilih seperti saya sampaikan dicatatkan ke Dinas, nanti 3 tahun periodenya dia berjalan masa jabatannya hanya boleh 2 kali tidak boleh lebih, artinya 2 kali dicantumkan disana,

Halaman 68 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



setelah dia habis masa jabatannya 3 bulan sebelumnya dia bentuk Panitia Musyawarah kalau lewat maka pemilik dapat bersurat ke Panmus membentuk panitia musyawarah menyelenggarakan rapat umum luar biasa. Ini gambaran untuk pembentukan PPPSRS secara singkat;

- Bahwa Pasal 13 dicantumkan bahwa Panitia Musyawarah itu mengundang secara resmi kepada para pemilik dan juga mengundang Dinas, kalau dia tidak mengundang Dinas maka musyawarahnya tidak sah. Banyak di daerah lain tidak mengundang Dinas yang kemudian Dinas tidak hadir maka nanti proses pencatatannya itu bisa dinyatakan bermasalah maka dia wajib mengundang Dinas. Ketika dia mengundang Dinas ada 2 kemungkinan, Dinas diundang tidak hadir atau Dinas yang diundang hadir. Kalau Dinas diundang tidak hadir, kewajiban dari Panmus itu hanya mengundang secara resmi kehadirannya itu bergantung kepada Dinas kecuali dia tidak mengundang itu salah. Yang tidak hadirpun ada 2 kemungkinan, yang tidak hadir karena dia ada undangan ingin hadir tetapi karena di beberapa tempat lainnya ada musyawarah maka dia jawab kami tidak bisa hadir tapi kegiatan musyawarah itu kami mengetahui dan memang sudah kami dampingi, atau dia tidak mau hadir karena dia menganggap bersurat bahwa pembentukan ini tidak sesuai dengan undang-undang tidak ada Panmus yang sesuai dibentuk bahwa sudah ada proses dilakukan maka kami tidak hadir karena pembentukan itu tidak sesuai maka kami tidak bisa hadir. Hanya surat itu sudah menyatakan bahwa proses ini sudah tidak sesuai dengan perundang-undangan, berbeda kalau dia tidak hadir karena dia ada kegiatan lain, karena masalah ini hanya dapat diselenggarakan pada hari libur hanya bisa Sabtu dan Minggu karena ini diluar jam kerja supaya pemilik hadir, tetapi kemudian Dinas tidak bisa hadir tetapi dia bersurat kepada Panitia Musyawarah bahwa kami tidak bisa hadir atau kami menugaskan petugas tertentu lainnya bahwa musyawarah ini sudah kami dampingi, tetapi zaman sekarang ini sudah zoom semuanya tidak hadirpun bisa

Halaman 69 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



secara online karena dia hanya membuka dan memantau kalau ada pertanyaan, Dinas tidak punya hak suara di dalam itu dia hanya punya hak pendapat saja, kecuali kalau dia tidak hadir bersurat bahwa itu tidak sah berarti ketentuannya sudah dari awal sudah tidak sesuai ketentuan perundang-undangan;

- Bahwa Saya memberikan gambaran 3, nanti kesimpulannya ada pada yang mulia, saya tidak menyimpulkan dalam hal ini. Jadi ada 3 kemungkinan, ada 2 sebenarnya yang tidak hadir dan yang hadir, tetapi kewajibannya diundang kalau tidak diundang otomatis tidak sah, tapi diundang ada hadir dan tidak hadir. Yang tidak hadirpun ada 2 kemungkinan, yang tidak hadir karena ada sesuatu yang tidak dimungkinkan ada banyak pembentukan PPPSRS atau dia tidak hadir memang kalau pembentukannya dia tidak sesuai atau tidak ada PPPSRS yang dicatatkan. Kalau kondisinya seperti yang tadi maka sebenarnya sudah secara tegas sudah dinyatakan dari awal pelaksanaan musyawarah itu tidak sesuai dengan peraturan perundangan-undangan, tetapi saya memberikan gambaran sesuai ketentuan normatifnya saja dan sebagaimana praktek yang kemudian kami adopsi menjadi nilai yang kemudian dinyatakan sebagai praktek pembentukan PPPSRS;
- Bahwa normatif Pasal 21 dicantumkan bahwa yang dapat menjadi pengurus itu adalah pemilik, dan pemilik itu ada syaratnya. Pertama berumur 21 tahun karena kita mengukur dari dewasa menurut KUH Perdata pada saat itu, kedua berdomisili di tempat rumah susunnya pemilik yang berdomisili disana dan kami juga melakukan arahan disana larangannya tidak boleh merangkap menjadi pengurus di tempat lain ataupun menjadi Pengawas di tempat lain. Yang menjadi dasar masukan dari DKI Jakarta pada saat itu kita masukan juga khusus DKI Jakarta kita jadikan nasional dia tidak boleh merangkap menjadi Ketua RT atau Ketua RW karena Ketua RT Ketua RW tidak berkaitan dengan pengelolaan, dia berkaitan dengan kependudukan. Yang sering menjadi diskusi adalah hanya pemilik, dan apakah seseorang dapat

Halaman 70 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



dikatakan sebagai pemilik, karena di dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 dalam ketentuan umum dijelaskan sebagai pemilik adalah orang yang memiliki rumah susun, sedangkan bukti kepemilikan dari rumah susun itu dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 20 yaitu SHM Sarusun atau SHGB Sarusun artinya kalau orang sudah memiliki SHM Sarusun maka dialah dikatakan pemilik, maka dialah yang dapat membentuk PPPSRS. ini menjadi permasalahan karena timbul suatu permasalahan kita tahu terbitnya SHM Sarusun itu memakan waktu panjang terbitnya lebih dari 1 tahun, akhirnya di dalam Permen Nomor 14 dicantumkan disana yang dalam proses pendataan siapa yang dapat dikatakan pemilik ada 3 kemungkinan. Yang pertama adalah yang sudah memiliki SHM Sarusun, yang kedua tentu sudah memiliki AJB. Dalam hal belum mendapat SHM AJB maka PPJB lunas dapat digunakan sebagai proses pendataan, jadi orang yang mempunyai PPJB lunas, kita tahu orang hukum bahwa *levering* baru terjadi kalau ada AJB SHM Sarusun, tetapi karena ada kepentingan lain karena masa transisi itu sangat pendek akhirnya Kementerian PUPR pada saat meluruskan sebetulnya itu diambil dari Perbup Nomor 133 jadi ada di Jakarta dulu baru diadopsi secara nasional, yang kita gunakan PPJB lunas sebagai bukti kepemilikan. Dasarnya ada yaitu perkara Nomor 85 tahun 2015 dicantumkan 3 hal, Mahkamah menyatakan bahwa dalam hal seseorang sudah membayar secara lunas, kedua unit sudah dikuasai dan ketiga adalah unit sudah dikuasai dan dibuat di depan pejabat maka orang tersebut dapat dikatakan sebagai pemilik atas sarusun yang sudah terjualnya dan timbulnya AJB disitu dicantumkan, dari situ kemudian kita adopsi, tetapi kemudian kami mengadopsinya adalah PPJB lunas jadi ada bukti surat keterangan lunas dan yang kedua adalah dia memiliki PPJB. Dulu adanya di dalam Perbup Nomor 133 tetapi ketika kami menyusun Permen Nomor 23 kami tidak cantumkan, tetapi ketika kami menyusun PP Nomor 13 tahun 2021 kita cantumkan jadi ada di dalam PP, dan juga ada di dalam Permen Nomor 14, biasanya itu yang menjadi pertanyaan. Yang kedua domisili, dalam

Halaman 71 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permen Nomor 14 dan didalam PP dicantumkan yang disebut domisili itu bertempat tinggal yang kemudian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung perkara Nomor 28 tahun 2018 dicantumkan dengan bukti surat keterangan domisili;

- Bahwa secara normatif kita tidak mengenal mencalonkan diri, kita dicalonkan secara normatif untuk menjadi pengurus. Dalam proses pencalonan itu dilakukan terhadap Panmus, jadi Panmus yang membuka terhadap proses pendaftaran calon pengurus, Panmuslah yang mempunyai kewenangan untuk memverifikasi, apakah orang ini memenuhi syarat atau tidak. Tetapi berdasarkan Permen Nomor 14 dicantumkan disitu bahwa dia harus berkonsultasi kepada Dinas. Artinya hasil itu konsultasinya ke Dinas, setelah konsultasi ke Dinas baru ditetapkan calonnya kita hanya memilih Ketua Pengurus Ketua Pengawas, sedangkan struktur lainnya menjadi hak prerogatif dari
- Ketua Pengurus, jadi Ketua Pengurus yang melengkapi tetapi pada saat musyawarah, nanti diverifikasi oleh Dinas, biasanya berbarengan dengan verifikasi AD/ART setelah diverifikasi oleh Dinas baru di umumkan siapa yang lolos calon pengurus dan pengawasnya;

Bahwa secara tegas dalam surat kami selalu kita menyarankan dalam surat Kementerian nanti bisa saya kasih beberapa suratnya, kalau dia tidak dicatatkan maka dia belum sah, maka dia tidak dapat bertindak sebagai seorang Pengurus, jadi hukum keperdataanpun belum bisa dilakukan, seperti membuat perjanjian dan sebagainya karena syarat sahnya itu setelah proses pencatatan;

- Bahwa dalam Permen Nomor 14 ada 2, pembentukan pertama kali dan perjanjian pengurus, lalu di dalam pembentukan PPPSRS pertama kali sejak dicatatkan 3 bulan pelaku pembangunan harus menyerahkan pengelolaannya, dia sudah bisa bertindak sebagai hukum, dia bisa berkontrak dengan konsultan karena dia pasti harus di audit. Seperti saya ulang tadi Putusan MK bahwa PPPSRS diberikan kedudukan sebagai Badan Hukum dan pemberian konsep badan hukumnya ini

Halaman 72 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



dahulu, kalau sudah dibentukkan dia sudah menjadi Badan Hukum, ada yang mengatakan tidak bisa harus dicatatkan dulu oleh Pemerintah dicatatkannya dimana di PUPR, Depkumham atau ke Dinas, padahal norma itu sejak tahun 1986 sudah ada, ada di MK. MK menyatakan bahwa dia sah sebagai Badan Hukum itu akan frasanya bukan langsung tapi akan, siapa yang memberikan domain Pemerintah, Pemerintah memberikan batasan rumusan kalau sudah dicatatkan di Dinas, artinya kalau dia sudah dicatatkan baru dia dapat melakukan perbuatan hukum, kalau dia belum dicatatkan maka dia tidak dapat melakukan perbuatan melawan hukum. Begitu pula kalau perjanjian kepengurusan, setelah dicatatkan baru yang mencatatkan itu melakukan perbuatan hukum, jadi tidak bisa hanya menggunakan dalil bahwa ada AD/ART bahwa kami kemudian dapat bertindak dalam hukum itu kami wanti-wanti tidak bisa karena domain Pemerintah, jadi kewenangan Pemerintah disana;

- Bahwa kita bedakan dulu pembentukan pertama kali sama pergantian kepengurusan. Kalau pembentukan pertama kali setelah dibentuk pengelolaannya ada pada pelaku pembangunan maka pelaku pembangunan diberi waktu 3 bulan untuk menyerahkan pengelolaan benda bersama, tanah bersama dan bagian bersama kepada PPPSRS, karena semuanya ada di pelaku pembangunan baik perijinan dan lain-lainnya. Bisakah diserahkan disana 3 bulan tetapi kalau pergantian kepengurusan begitu terjadi pergantian kepengurusan dengan sendirinya sudah beralih hak kewajibannya kepada Pengurus baru. Bahkan di salah satu agendanya di dalam musyawarah yaitu adalah pertanggung-jawaban pengurus yang sudah menyerahkan dengan sendirinya pengelolaan itu normalnya walaupun itu bisa terjadi dia tidak mau menyerahkan tetapi dengan sendirinya setelah tercatatkan sebenarnya sudah harus beralih ke dia, vendor-vendor itukan berkontraknya bukan ke orang karena yang menjadi badan hukumnya itu adalah PPPSRS bukan Pengurusnya, dengan sendirinya yang kontrak-kontrak itu beralih menjadi tanggung-jawab pengurus yang

Halaman 73 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baru hubungannya tetap PPPSRS yang ada, dan yang dicatatkan inilah Pengurusnya yang bertanggung jawab terhadap pengelolaannya sudah otomatis semua beralih disana. Spesimen rekening itu hanya boleh ditandatangani oleh Ketua, Sekretaris atau Bendahara;

- Bahwa di Undang-undang ada frasa difasilitasi oleh pelaku pembangunan, ada frasa wajib walaupun kata wajib ini tidak mempunyai konsekwensi yuridis dalam Undang-undang Nomor 20, padahal pembentukan Undang-undang itu ada konsekwensi yuridis yaitu sanksi, wajib difasilitasi, frasanya ada kata wajib difasilitasi. Kata fasilitasi ini yang kemudian diuji di Mahkamah Konstitusi di perkara Nomor 21 tahun 2014 disana dicantumkan oleh Mahkamah Konstitusi pada saat pembentukan pertama kali makna difasilitasi ini menurut Mahkamah Konstitusi dicantumkan bukan turut campur didalam pembentukan PPPSRS, jadi pelaku pembangunan dilarang turut campur dalam pembentukan PPPSRS hanya memberikan ruangan, sound system, misalnya seperti itu. Maka di dalam Permen Nomor 14 makna difasilitasi itu hanya memberikan sarana bukan turut campur. Kemudian yang menariknya pendapat Mahkamah Konstitusi bagaimana ketika 1 tahun pelaku pembangunan tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS, dikutip oleh Mahkamah Konstitusi pendapat Prof Yulianti didalam keterangan tersebut, yang memberikan keterangan pada saat itu Prof Yulianti bahwa pembentukan PPPSRS itu adalah kewajiban Pemilik sedangkan pelaku pembangunan hanya memfasilitasi bukan membentuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS frasanya "ter" disitu, maka Prof Yulianti yang dikutip oleh Mahkamah Konstitusi ketika pelaku pembangunan yang tidak mau memfasilitasi pembentukan PPPSRS para Pemilik dapat membentuk PPPSRS sendiri, tidak ada kewajiban walaupun frasanya wajib tetapi kata wajib, kalau lewat 1 tahun kepengurusan tidak dibentuk kalau lewat 2 tahun 3 tahun tidak dibentuk fasilitasi maka pelaku pembangunan kewajibannya berakhir, karena kewajiban utamanya ada pada Pemilik, maka di Jakarta muncul yang namanya Pokja untuk mengambil alih peran

Halaman 74 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



daripada pelaku Pembangunan. Di Tangerang muncul yang namanya adalah Panitia Kecil atau Tim Kerja, itu ketika membentuk pertama kali. Jadi ini artinya pada saat pembentukan pertama kali makna fasilitasi saja dimaknai tidak boleh turut campur, yang kedua kalau tidak difasilitasi saja tetap dapat membentuk PPPSRS pembentukan pertama kali, tetapi pergantian pengurusan tidak ada frasa satu kalimatpun di dalam Permen Nomor 14, kalau itu untuk pembentukan pertama kali. Di dalam Permen Nomor 14 tidak ada satu frasapun ada kata wajib difasilitasi oleh Pengurus yang lama tidak ada, frasa yang ada adalah Ketua Pengurus wajib membentuk Panmus karena nanti yang memfasilitasi pembentukan dan pekerja itu adalah Panitia Pusat, jadi kita jangan samakan 2 norma pembentukan dan norma pergantian. Norma pembentukan saja makna fasilitasi tidak dimaknai kewajiban kalau tidak sah, sah bahkan Putusan PN Bandung, Bogor. Putusan PN Bandung dan Bogor terhadap pembentukan PPPSRS, perkaranya nanti saya sampaikan nomornya, dicantumkan disitu karena pada saat itu PPPSRS bentuknya tidak difasilitasi oleh pelaku pembangunan, dibuka sama pelaku pembangunan kemudian dibatalkan oleh PN, kemudian diuji banding dan kasasi, apa putusan dari banding dan kasasi, kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi sudah gugur ketika dia tidak mau memfasilitasi. Menarik pendapat Mahkamah disana kewajiban itu melekat pada 2 hal, pertama pada waktu, yang kedua pada niat. Waktunya sudah lewat 1 tahun tidak ada lagi kewajiban, yang tidak memfasilitasi tidak ada lagi kewajiban, ini yang kita gunakan di yurisprudensinya. Itu pada saat pembentukan pertama kali makna memfasilitasi saja tidak jadi hak kewajiban, sedangkan pembentukan berikutnya pergantian pengurus tidak ada memfasilitasi yang ada kewajiban untuk membentuk panitia musyawarah jadi tidak ada kata fasilitasi;

- Bahwa setelah lebih dari 3 bulan yang terbaik itu adalah berkonsultasi ke Dinas kemudian Dinas nanti akan berikan arahan kepada warga untuk membentuk Panitia Kerja untuk membentuk Panitia Musyawarah;

Halaman 75 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang bernama R.M. Bambang Setiawan dan 2 (dua) orang Saksi yang bernama Dody Kustiady Dipura dan Ridwan Setiadi;

Ahli: R.M. Bambang Setiawan, memberikan pendapat dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa APERSSI adalah sebuah organisasi nirlaba yang dibentuk tahun 2006. Pemilik rumah susun karena sudah mengantisipasi persoalan rumah susun akan banyak sekali, oleh karenanya kami dalam melakukan tugasnya adalah kami bermitra dengan Pemerintah dalam memberikan masukan mengenai peraturan-peraturan dan juga memastikan bahwa peraturan itu dapat diimplementasikan dengan secara benar. Kemudian kami juga menerima pengaduan dari masyarakat yang merasa dirugikan dengan keuntungan antara pemilik dengan pelaku pembangunannya. Begitu juga kami melakukan pendampingan dalam pembentukan PPPSRS, pengelolaannya hingga pencatatannya di Pemerintahan Dinas. Begitu juga kami melakukan Litbang untuk semua kasus-kasus mulai dari pertanahan PPPSRS sendiri lalu pengelolaan, keuangan sampai perpajakannya. Itulah sebagai gambaran apa yang kami lakukan, termasuk tadi juga baru saja sampai menyusun rancangan peraturan Pemkot Bekasi dan secara pribadi saya sendiri belum terlibat dalam penyusunan PUPR Nomor 23 tahun 2018, begitu juga Permen PUPR Nomor 11 tahun 2019 mengenai sistem perjanjian jual beli, kemudian APERSSI sendiri terlibat dalam penyusunan Peraturan Nomor 132, itulah sekilas disamping mungkin ada hal-hal kecil yang belum kami sampaikan;
- pada saat terjadi setelah adanya PPPSRS secara Badan Hukum dan tercatatkan di Dinas, pada saat itu peraturan memerintahkan kepada pelaku pembangunan yang bertindak tadinya sebagai pengelola sementara sesuai peraturan dalam Pasal 59 ayat (1) untuk menyerahkan pengelolaannya kepada Badan Hukum PPPSRS tersebut. Di situ ada proses yang harus dilakukan dengan menyerahkan kalau terjadi efektifitas hukumnya dari tadi namanya PT

Halaman 76 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



pengembang kepada PPPSRS termasuk nanti adalah tanah bersama itu harus diatasnamakan PPPSRS selaku perpanjangan, begitu juga untuk air segala macam sampai kemudian asuransinya, termasuk inventarisasi dan uang yang ada, jadi yang perlu diketahui dalam PPPSRS itu ada yang namanya tanggungan dana endapan yang disimpan untuk membangun kembali rumah susun ini pada saat dia harus dirubuhkan, dari sini nanti Pengurus PPPSRS menerima pada saat pergantian pada Pengurusnya yang lain dia harus melakukan hal yang sama yaitu dia melakukan pertanggung jawaban atas pengelolaan selama priodenya, kemudian menyerahkan data auditnya segala macam termasuk persediaan jumlah barang-barangnya, karena barang-barang ini semua miliknya anggota PPPSRS itu harus diserahkan kepada Pengurus yang baru, untuk itu makanya diatur dalam peraturan 3 bulan sebelum berakhirnya masa kePengurusan, Pengurus itu harus membentuk Panitia Musyawarah, Panitia Musyawarah inilah yang nanti akan menyelenggarakan Rapat Umum Anggota untuk memilih Pengurus baru atau bila ada perubahan peraturan dari yang lama contoh tadi lahir Undang-undang Nomor 23 Tahun 2018, dan kalau sekarang masih berlaku adalah Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021, karena Permen itu perubahan penyusuaian diadakan pada saat berakhirnya masa jabatan. Jadi kalau masa jabatan berakhir berubah makanya agenda dari Panitia Musyawarah tadi isinya berubah dari rapat umum anggota menjadi rapat umum anggota luar biasa penyusuaian, artinya melakukan penyusuaian dari AD/ART dan sebagainya, kemudian itu baru masuk kepada pemilihan Pengurus Pengawas. Tetapi sebelum ini semua di depannya itu ada rapat umum pertanggung jawaban kePengurusan. Dengan demikian apakah laporan Pengurus tadi diterima atau tidak. Jadi kasus yang pernah terjadi di Jakarta dia akan menjabat 1 tahun waktu di RUA nya ditolak akhirnya yang bersangkutan tidak bisa melanjutkan kePengurusannya kemudian dipilih Pengurus baru. Jadi selama ini tidak dipenuhi oleh Pengurus yang ada pada Panitia Musyawarah maka pada saat

Halaman 77 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhirnya masa jabatannya gugurlah kewajibannya kewenangannya dia membentuk Panitia Musyawarah, yang tetap harus dia lakukan adalah mempertanggungjawabkan pengelolaannya ini yang nanti diserahkan pada Pengurus yang baru;

- Bahwa bila Pengurus yang lama tidak melakukan pembentukan Panitia Musyawarah 3 bulan sebelumnya, maka Dinas akan meminta kepada para pemilik rumah susun tersebut untuk memfasilitasi pembentukan Panmus tadi. Jadi banyak kasus di Jakarta juga seperti itu kemudian kemarin di Bekasi juga seperti itu. Jadi kekosongan ini begitu lewat 30 hari bisa saja Dinas mengingatkan kemudian supaya tidak berkepanjangan sehingga kemudian istilahnya tadi menggunakan Pasal 25 a namanya Kelompok Kerja, itu siapa pemilik rumah susun tersebut, dia tugasnya menyelenggarakan rapat pembentukan Panmus sampai disitu saja. Panmus sudah terbentuk maka Panmus yang akan bekerja;
- Bahwa kita mengacu pada Pasal 74 ayat (1) bahwa pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS, intinya disana. Jadi kalau Pengurusnya yang lama lalai artinya kewajiban ini harus tetap berlanjut, makanya dalam Undang-undang Nomor 20 ditekankan Pasal 74 ayat (1) Pemilik Sarusun itu wajib membentuk PPPSRS. Dan kalau itu tidak dilakukan dia akan kena sanksi di Pasal 107 dan 108 seperti itu. Makanya karena PPPSRS itu kerjanya mengelola artinya kepemilikan bersama, jadi seperti unit didalam itu jadi milik para pemilik tetapi struktur konstruksi dan segalanya yang melekat itu adalah bagian bersama, itu harus ada yang mengelola tidak bisa didiamkan jika terjadi kefatalan itu kembali yang bertanggungjawab PPPSRS, maka Pengurusnya kewenangannya berakhir dia tidak bisa lagi untuk membentuk Panmus atau melakukan berkontrak dan segala macam tetapi kewajiban pertanggungjawabannya tetap akan melekat sampai tergantikan oleh Pengurus yang baru;
- Bahwa di Permen itu diatur di Pasal 21 sama Pasal 22 tahun 2014, tetapi yang paling jelas mengacu kepada tadi Undang-undang Nomor

Halaman 78 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



20 itu harus Pemilik, jadi ada pemilik satuan rumah susun. Kemudian di Pasal 94 PP Nomor 13 menyatakan bertempat tinggal, karena di PP 14 ini sebetulnya mengutip dari Pergub 132. Jadi yang dimaksud disini adalah calon Pengurus atau Pengawas ini tadi dia betul-betul pemilik, dan kemudian dia betul-betul bertempat tinggal, itu makanya yang harus dilakukan oleh Panitia Musyawarah melakukan verifikasi. Jadi kalau kita fokus misalnya tidak ada perubahan anggaran dasar dan segala macam, tugas yang pertama adalah melakukan pemutahiran data, siapa yang punya hak suara yang akan nanti hadir diundang. Yang kedua dia melakukan penjangkaran kemudian silahkan siapa yang mau mendaftar menjadi calon Pengurus. Di beberapa tempat kami melakukan pendaftaran calon Pengurus dan Pengawas, jadi misalkan calon Pengurusnya 5 orang berarti ada 5 orang calon, kemudian ada pendaftaran calon Ketua Pengawas calon Ketua Pengurus itu juga diverifikasi, karena ada di beberapa daerah, mohon maaf karena di Permen tidak diatur tetapi beberapa daerah minta dimasukkan katakanlah mengenai PBB, kewajiban PBB pada Pemerintah Daerah jadi mereka meminta dimasukkan, itulah kemudian nanti jadi acuan, semua disusun di tata tertib menjadi acuan. Jadi artinya setiap Pengurus dan Pengawas harus memenuhi kriteria dasar tadi dia pemilik dan dia bertempat tinggal;

- Bahwa bukti yang paling kuat adalah sertifikat hak milik suatu rusun atas nama yang bersangkutan, kemudian kalau itu tidak ada baru dibawahnya Akte Jual Beli, sayangnya Akte Jual Beli tidak ada penjelasannya. Akte Jual Beli adalah peningkatan penyelesaian sebuah bentuk proses transaksi peralihan hak dari penjual kepada pembeli, sehingga kalau kami melakukan verifikasi biasanya AJB nya mana, tetapi bagaimana NPP nya ada masih di dalam sertifikat penjual, tetapi kemudian mohon maaf ternyata banyak kasus bahwa pelaku pembangunan tidak menyelesaikan sampai AJB. Pada sidang MK perkara Nomor 85 Tahun 2015 kebetulan waktu itu saya berkesempatan menjadi Saksi fakta, dari situlah saya mohon

Halaman 79 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjelasan kepada Majelis bahwa saya pembeli rumah susun dengan PPJB saya sudah bayar lunas kemudian saya tempati dan kemudian saya ditagih air ditagih listrik saya bayar, tetapi mohon maaf pelaku pembangunan memperlakukan saya sebagai penyewa yang tidak boleh membentuk PPPSRs. Kemudian salah satu Majelis mengatakan bahwa Bapak sudah berstatus pemilik karena Bapak sudah melaksanakan seluruh kewajiban yang diatur dalam PPJB, saat itu dibantah oleh pihak lain, tetapi akhirnya itu menjadi sebuah Putusan dalam perkara Nomor 85 Tahun 2015. PPJB ini harus dilihat mengacu kepada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 20 disitu disebutkan transaksi jual beli Sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan dengan PPJB di hadapan Notaris, makanya kemudian ditariklah dalam Putusan MK disebutkan telah membayar kemudian dihadapan pejabat berwenang. Kemudian ada satu kata yang dibawah meskipun belum terbit sertipikat. Kenapa saya katakan demikian untuk mempertegas Pejabat yang dimaksud adalah Notaris bukan PPAT. Kalau dia berupa sertipikat sudah ada akan menjadi AJB jual beli. Jadi kenapa dalam verifikasi selalu saya memberikan bimbingan kepada Panmus agar jeli seperti itu. Yang kedua bahwa PPJB ini hanya berlaku bila penjualnya adalah pelaku pembangunan, jadi tidak bisa digunakan misalnya dari pembeli kedua, ketiga, beralih PPJB itu tidak bisa, jadi harus objeknya penjual adalah pelaku pembangunan, karena ini juga akhirnya diatur di dalam PP Nomor 12 dimana dalam waktu PPJB tidak boleh dialihkan. Kemudian kalau mengacu pada Pasal 44 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 bila pembangunan sudah selesai transaksi dilakukan dengan AJB. Ini disebut pembangunan telah selesai itu apa, yaitu tadi sudah dilengkapi dengan sertipikat layak fungsi dan dokumen kepemilikan berupa SHM Sarusun. Sekarang kalau ada PPJB kenapa kok belum bisa AJB diperkirakan satu pembangunannya belum selesai. Kedua pembayarannya belum lunas, apa yang paling banyak kasusnya hingga hari ini SHM Sarusunya belum diterbitkan. Padahal ada orang sudah PPJB sampai 15 tahun karena itu kejadiannya dan itu jadi cela

Halaman 80 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



makanya kemudian peraturan yang kami susun adalah memberikan relaksasi kepada para pemilik pembeli dengan PPJB tadi untuk bisa membentuk PPPSRs tetapi syaratnya harus dipenuhi yaitu sudah membayar lunas dibuktikan dengan lunas kemudian PPJB tadi memang dicantumkan unit itu sudah dikuasai. Saya tidak masuk kepada legalitas Akta Notaris, karena pada kenyataannya sebetulnya kenapa harus dibuat Akta Notaris sebetulnya untuk melindungi konsumen, karena banyak kasus PPJB dibawah tangan mohon maaf menyimpang dari ketentuan sebuah objek transaksi jual beli;

- Bahwa acuannya adalah pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Jadi PPJB itu harus dibuat di Notaris, pada kenyataannya banyak dibuat dibawah tangan kemudian dilegalisir oleh Notaris itu masih lumayan karena ada sama sekali tidak, jadi tetap itu harus dibuat oleh Notaris PPJB tersebut karena untuk melindungi konsumen tadi, tetapi pengalaman Pembeli banyak terjadi salah satunya saya juga contoh pernah seperti itu makanya tadi saya bertanya kepada Majelis seperti itu. Sebuah PPJB adalah sebuah dokumen transaksi yang pasti menyangkut klausula perjanjian-perjanjian, yang kedua pasti ada lampiran spesifikasi teknis daripada bangunan Sarusun yang ditransaksikan misalnya dinding berupa apa, lantainya bagaimana dan segala macam. Yang berikutnya adalah gambar yang menunjukkan denah dan keberadaan unit tersebut dimana, yang ketiga adalah cara pembayarannya, itu tadi sebagai kunci sebetulnya pembayaran apakah dia pembayarannya melalui KPA, melalui bank kemudian hanya dibayar paymentnya sekian lebih dilunasi melalui misalnya Bank BPR segala macam. Tetapi juga banyak kasus adalah yang mengangsurnya kepada Developer, makanya itu juga harus dilampirkan sehingga pada saat memang betul lunas ada pernyataan lunas berdasarkan keterangan tadi biasanya daftar dari angsuran kemudian tertanggal sekian lalu distempel oleh pelaku pembangunan lunas. Itulah yang selalu saya mintakan saat melakukan verifikasi, karena banyak juga kasus mohon maaf yang dikeluarkan hanya kwitansi tidak jelas pembayaran yang lalu

Halaman 81 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



siapa yang menerima dan segala macam, itulah kenapa dalam dokumen pendataan berupa PPJB lunas diperlukan ketelitian dan kejelian lebih dalam;

- Bahwa Panmus tugasnya hanya menyelenggarakan nanti RUA nya, jadi memang ada tugas Panmus membuat laporan pertanggungjawabannya dia kepada warga kepada Dinas dan segala macam. Tetapi kalau kita lihat tadi dia harus menyelesaikan dahulu masalah itu ada yang tidak lolos termasuk dalam laporannya dia. Dalam Panmus selalu harus berkonsultasi kepada Dinas, karena PPPSRS itu waktu pembentukan pertama kali ada 3 pihak, pertama adalah Pemilik sebagai yang punya kewajiban membentuk. Kedua adalah pelaku pembangunan sebagai yang mempunyai kewajiban memfasilitasi, kemudian yang ketiga adalah Dinas dalam hal ini Pemerintah, Pemerintah harus mengawasi apakah betul pemilik ini bisa melakukan kewajibannya untuk membentuk PPPSRS, apakah betul pelaku pembangunan melakukan kewajibannya memfasilitasi dan tidak mengarahkan atau mengintervensi supaya kepentingan pelaku pembangunan terwujud, itu tidak boleh, berarti itu sudah terjadi ada PPPSRS, adalah pemilik yang diwakili oleh PPPSRS dengan Dinas sebagai Pembinaanya makanya harus ada selalu koordinasi, Panmus berkonsultasi. Karena kasusnya begini kalau misalnya waktu pembentukan pertama kali Panmusnya itu akan berkonsultasi dari Dinas bagaimana menyusun rancangan tata tertib musyawarahnya, meskipun waktu proses sebelumnya Panmus biasanya yang saya sarankan agar membuat suatu fokus yudication dengan membuat rancangan anggaran dasar, membuat rancangan anggaran rumah tangga, membuat rancangan tata tertib hunian, membuat rancangan program kerja Pengurus, ini dikonsultasikan kepada Dinas kemudian baik kalau begitu sudah siap datanya sudah dilihat kemudian kapan mau dilaksanakan musyawarah, jadi tidak bisa lepas bergerak sendiri, yang harus dipahami PPPSRS itu bukan perkumpulan perdata dia adalah yang dibentuk dari bawah rusun kalau perdata kita beberapa orang membentuk baru merekrut anggota tidak seperti itu, makanya

Halaman 82 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



kenapa dalam PPPSRS selalu dibutuhkan konsultasi kepada Dinas dan Dinas yang akan melakukan pengawasan dan pembinaan tadi;

- Bahwa Panmus setelah berkonsultasi ditetapkan misalnya rapat umum anggotanya. RUA itu harus memenuhi forum makanya Panmus sebagai penyelenggara mengundang mengumumkan dan segala macam termasuk mengundang Dinasnya. Dinas melihat semua mengikuti kalau misalnya hari pertama tidak *quorum* setelah ditunda paling lama 30 menit paling lama 2 jam, kemudian diundur paling lama 30 hari paling cepat 7 hari kemudian musyawarah lagi. Dalam musyawarah kemudian waktu paginya *quorum* tidak dipenuhi baru ditunda setelah ditunda siapapun yang hadir pada saat itu sah mengambil keputusan lalu dipilihlah pimpinan rapatnya. Pimpinan rapat kemudian yang mengambil sebuah proses rapat tadi sesuai dengan agendanya menuntaskan tata tertib lalu agenda segala macam. Kemudian terjadilah proses kemudian RUA tadi menetapkan Pengurus terpilih, kemudian menetapkan susunannya oleh RUA tadi, begitu juga Ketua Pengawas menetapkan. Putusan daripada penetapan ini nanti dibuat pengantarnya oleh Ketua dan Sekretaris Pengurus diajukan kepada Dinas untuk dicatatkan, begitu sudah dicatatkan maka sahlah dia sebagai kePengurusan yang baru;
- Bahwa PPPSRS itu di satu rumah susun hanya ada satu, kenapa? Dasarnya tanah bersama tadi. Satu, kalau dulu UndangUndang 16 bisa 2, 3 PPPSRS, tetapi Undang-Undang 20 karena ada kepemilikan satu tanah bersama hanya bisa satu PPPSRS yang dimana ada yang sah ada yang dicatatkan oleh Dinas, sehingga memang ada beberapa kasus contoh di Bogor kemarin ada PPPSRS berseteru segala macam yah sudah kami biarkan mereka bersengketa di Pengadilan kemudian pada waktu Dinas melaporkan pada kami. Kebetulan waktu itu saya duduk sebagai tenaga ahli di Kementerian PUPR kita jelaskan pada Dinas tidak bisa harus yang sah karena kedua-duanya belum pernah tercatatkan akhirnya pembentukan baru, seperti itu. Begitu juga kami di Surabaya ada 3 kelompok masing-masing membentuk PPPSRS, kami

Halaman 83 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



kembalikan harus sepakat melalui sebuah proses sosialisasi, pendataan dan kemudian Panmus jadi tatanan urutan tadi itu harus ada baru kemudian nanti Dinas mensahkan;

- Bahwa PPPSRS ini dipilih Ketuanya dulu baru dia melengkapi, jadi dia bertanggung jawab penuh atas semua pengelolaan. Makanya dia yang diberi perintah untuk membentuk Panmus. Sekarang bicara masalah serah terima, seperti tadi saya katakan di awal kalau dulu pelaku pembangunan serah terima pada PPPSRS lengkap. Jadi kebetulan kami sedang dampingi 3 Apartemen dalam proses itu, jadi auditnya tidak terbatas hanya pada uang, uang itu sudah jelas tetapi kemudian dalam keuangannya itu, kalau tadi antara Pengurus lama dengan Pengurus baru ada kejelasan selama ini ada berapa jumlah IPL yang masuk lalu penggunaannya kemana, karena institusi tetap sama PPPSRS hanya tadinya yang punya kewenangan Pengurus lama sekarang beralih ke Pengurus baru, tetapi ini harus berkelanjutan begitu juga mengenai tadi yang diserahkan nanti engineeringnya, engineeringnya apakah waktu kePengurusan ada yang lama ada perubahan, makanya ada esde drowingnya juga begitu juga jumlah peralatannya. Misalnya Alphardnya dulu apa typenya, apakah sekarang sama tidak typenya, apakah mesin masih tetap hidup, jadi gensetnya bagaimana, pengelolaannya bagaimana, apakah proses perawatannya sudah sesuai dengan prosedur, begitu juga unit dan segala macam, jadi ini yang harus disampaikan dalam Berita Acara Serah Terima secara lengkap dari Pengurus lama ke Pengurus baru. Pengurus baru harus waspada karena begitu dia terima seluruh maka tanggung jawabnya di dia. Oleh karenanya dia harus memastikan bahwa itu tidak ada masalah dan segala macam. Makanya ada kasus pengalaman saya, waktu itu ada Pengurus lama menggunakan uang sebesar Rp.385.000.000,- dan tidak ada pertanggungjawaban jadi ditolak. Makanya tadi saya katakan sekarang yang sekarang saya dampingi Apartemen Kemang Vilage kemudian itu diarahkan untuk mereka mempersiapkan jangan sampai begitu ada masalah anda sebagai

Halaman 84 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Pengurus sekarang yang bertanggung jawab tidak tahu penyebabnya contoh lift, anda harus pastikan lift ini masih berapa tahun lagi usianya, anda tanya vendornya apalagi yang harus diperbaiki, karena anda harus mempersiapkan anggaran perawatannya cukupkah dananya segala macam. Kemudian juga adalah proses keselamatan jadi harus ada prosedur keselamatan, karena begini bangunan tinggi kalau terjadi konflik seperti apa kalau terjadi gempa seperti apa itu harus mereka persiapkan. Jadi ada protap yang memang diikuti dari Pengurus lama kalau memang tidak sempurna akan diperbaiki oleh Pengurus yang baru. Begitu juga masalah yang seharusnya sudah harus selesai dengan waktu pelaku pembangunan dengan PPPSRS adalah kewajiban PSU yang dilakukan tadi harusnya itu yang diserahkan oleh pelaku pembangunan kepada Pemkot itu jangan diwariskan, kemudian mengenai peralatan dan segala macam juga ada inventarisasinya. Jadi bukan hanya secarik kertas sudah hari ini saya terima saya tinggal jalan. Ada dukungan dokumen yang harus dipertanggungjawabkan oleh Pengurus yang lama dan kemudian diterima oleh Pengurus baru karena setelah kejadian serah terima itu semua tanggung jawab ada di Pengurus yang baru;

- Bahwa selalu kami arahkan Dinas sebagai Pengawas menjelaskan secara bijak peraturannya hanya kenal satu PPPSRS, jadi kalau adanya dualisme Pengurus segala macam menurut saya itu tidak ada dan itu tergantung Dinasnya, kalau Dinas yang plin plan iya begitulah kejadiannya. Jadi tetap Dinas yang punya peran bahwa di kami sudah tercatat PPPSRS disini maka mohon maaf kami tidak bisa mengajukan, karena proses pemilihan Pengurus itu agak panjang mulai pendataan Panmusnya, diskusinya dan segala macam jadi cukup misalnya disampaikan. Dan bila mohon maaf kemarin di Tangerang juga masih ngotot terkait itu dalam sidang, maka akhirnya mereka Dinas minta bantuan ke PUPR yang kemudian melibatkan saya disitu. Saya jelaskan proses anda membentuk seperti apa, saya bedah satu-satu mulai aktenya, kemudian yang hadir siapa, kemudian proses

Halaman 85 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



konsultasinya mana dan segala macam. Jadi dengan demikian mohon maaf kita sebagai pengayom tadi harus bisa menjelaskan secara bijak pada teman-teman pemilik Sarusun dan kemudian istilahnya ya mungkin sekarang belum waktunya tetapi insyaallah kalau anda memang baik dan segala macam ya tidak tahu 3 tahun lagi misalnya anda bisa saja yang terpilih;

- Bahwa ada 2 pencatatan yaitu pencatatan badan hukumnya kemudian catatan susunan kepengurusan. Jadi kalau badan hukum sendiri itu jelas pencatatan kepengurusan itu untuk memperjelas saat ini yang menjadi Pengurus PPPSRS itu siapa, Ketuanya siapa, Sekretaris siapa, Bendahara siapa, kemudian itu juga dalam waktu permohonan itu harus dilampirkan dengan buktinya bahwa dia betul bertempat tinggal KTP nya segala macam, kemudian masa jabatannya kapan berakhir itu memberikan suatu kepastian. Makanya proses pencatatan tadi menjadi titik tolak sebuah badan hukum PPPSRS itu sah dimata negara. Saya juga berkali-kali pernah berdebat dengan Dosen, Notaris bahwa iya kalau Bapak mengikuti aturan dari Kumham ya begitulah perkumpulan perdata, tetapi yang kita bahas ini adalah PPPSRS seperti ini. Kenapa seperti ini karena dasarnya dahulu Permendagri Nomor 3 Tahun 1992. Menteri Dalam Negeri dahulu tahun 1992 dengan Permen Nomor 3 itu mendelegasikan kewenangan peraturan dan pengesahan perhimpunan adalah kepada Kepala Daerah Tingkat II dan khusus DKI kepada Gubernur. Kemudian jelang berjalannya waktu, DKI itu berproses, Gubernur mendelegasikan lagi Kepala Dinas. Makanya waktu menerbitkan Permen Nomor 23 Tahun 2015 karena itu sudah berjalan ya sudah, maka lalu dicantumkan sebagai pencatatan badan hukum PPPSRS itu langsung di Dinas Perumahan;
- Bahwa Rapat pembentukan Panmus tanpa *quorum*, tetapi musyawarah pembentukan PPPSRS ataupun RUA harus pakai *quorum*. Jumlah pemilih yang hadir itu harus 50% + 1. Di dalam Akta Pendirian di lampiran dalam Permen Nomor 14 disebutkan hari ini transparan musyawarah dengan hadir sekian persen itu dicantumkan, makanya

Halaman 86 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



pada waktu Dinas nanti menerima laporan tadi permohonan akan diminta daftar hadir mulai dari pembentukan Panmus meskipun tidak *quorum* tetapi harus ada berita acaranya, begitu juga misalnya tadi musyawarah yang pertama *quorumnya* berapa yang hadir, kemudian

- nanti RUA yang kedua hadirnya berapa, waktu sebelum ditunda adanya berapa, setelah ditunda 30 menit dapatnya berapa;

Misalnya tidak tercapai *quorum*, maka paling cepat 7 hari ke depan, tetapi harus hati-hati karena di Permen ditentukan 7 hari kerja, kemudian pada masuk di hari "H" nya, maka ini disebutkan jam berapa dimulai, biasanya dimulai jam 10, maka jam 10 dibuka katakanlah yang hadir baru 4% maka ditunda 30 menit, lalu dibuka lagi hampir jam 11 ternyata yang hadir jadi 6%, ya sudah sah untuk kemudian mengambil keputusan. Maka disini kunci Dinas untuk bisa menilai untuk dicatatkan atau tidak ini berdasarkan berita acara;

1. Saksi Dody Kustiady Dipura, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi masuk ke Apartemen Gateway itu sekitar tahun 2018. Ketika itu saya tidak tahu tentang kepengurusan PPPSRS apapun, disitu saya hanya tinggal disitu berangkat kerja dan pulang kerja, dan saya tidak ada mengenal siapapun disana. Pada sekitar tahun 2022 itu ada kejadian dimana isteri saya itu mau memarkirkan mobil tetapi kelihatan ada kekhususan disana ada diberi tanda von, kemudian isteri saya marah, maka terjadilah percakapan di WA grup warga, waktu itu ada salah satu namanya Pak Imam dia sebagai Pembina dari Pengurus PPPSRS versi Pak Aidil dengan adanya kata-kata yang menyinggung terhadap isteri saya maka saya sebagai suami marah waktu itu saya sampaikan ke PPPSRS dan terjadilah perdebatan sampai akhirnya terjadi keributan, setelah itu waktu itu saya diantar oleh Bapak Krisman dan Pak April karena mungkin respek atas kejadian itu, setelah keluar dari ruangan itu akhirnya mereka bercerita bahwa di Gateway Cicadas ini ada kepengurusan PPPSRS siapa Ketuanya yaitu Pak Aidil dan Pak

Halaman 87 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Imam sebagai Pembina dan dibawah kepengurusan Pak Aidil itu ada badan pengelola namanya Pak Dendry, akhirnya terbuka pikiran saya bahwa lho kalau begini kepengurusan tidak benar karena ini sudah berakhir masa pengurusan Pak Aidil ini, pada saat itu yang saya tahu itu pengurusan Pak Aidil itu berlakunya tahun 2018 dan berakhir tahun 2021 sekitar bulan Agustus, tetapi pada saat itu masih berlanjut kepengurusan Pak Aidil, akhirnya mulai terbuka pikiran saya dan karena saya tinggal disitu dan ingin kepengurusan ini menjadi benar saya coba terus menanyakan dan berkoordinasi dengan DPKP dan banyak bertanya sana-sini terus dan saya pelajari terus akhirnya bahwa kepengurusan yang di ketuai oleh Pak Aidil tersebut sudah tidak sah sebenarnya. Saya diperlihatkan waktu itu ada surat demisioner dari DPKP yang memberitahukan kepada pengurus Pak Aidil. Setelah itu terjadilah rapat umum anggota yang dilaksanakan oleh Pak Aidil, pada saat itu warga berkumpul ada yang mengatakan tidak perlu hadir ada juga yang mengatakan hadir, tetapi saya berpendapat waktu itu kita harus hadir karena apa supaya ini warga semua bisa tahu ada surat pemberitahuan dari DPKP yang menyatakan bahwa kepengurusan Pak Aidil itu sudah demisioner. Maka kita hadir disana sebelum acara RUA itu dimulai kita intervensi ada yang didahulukan dari warga lain, terus saya intervensi juga disampaikanlah pada saat RUA tersebut bahwa ini ada surat pemberitahuan dari DPKP bahwa kepengurusan Pak Aidil itu sudah demisioner, sebagian warga itu awalnya ada yang tidak tahu tetapi begitu tahu semuanya akhirnya wah ini sudah tidak benar. Setelah itu selesai akhirnya kita rembukan kita koordinasi dengan DPKP apa yang harus kita lakukan, kita konsultasi dengan DPKP karena DPKP lah yang nanti akan mencatat kepengurusan PPPSRS ini yang sah itu siapa dan prosesnya itu seperti apa. Setelah kita koordinasi dengan DPKP akhirnya DPKP menyarankan kepada kita warga supaya warga membuat surat ke DPKP untuk pembentukan kepengurusan baru, dijawab oleh DPKP sehingga harus segera di bentuk Tim Kerja dan diusulkan nama-nama Tim Kerja tersebut.

Halaman 88 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



Fungsinya Tim Kerja ini untuk membentuk Panmus. Pada saat itu kita usulkan yang sebagai Ketua Tim Kerja itu Pak April terus (kalau tidak salah) Pak Krisman sama Pak Rianto (kalau tidak salah). Maka terbentuklah Tim Kerja dan Tim Kerja bekerja untuk pembentukan Panmus. Proses yang dilakukan Tim Kerja ini selama berproses mereka selalu berkoordinasi dengan DPKP, setelah itu akhirnya dilaksanakanlah rapat yang sesuai dengan harapan dari DPKP disitu ada prosesnya tetapi saya agak lupa lagi. Akhirnya terbentuklah dan terpilihah saya sebagai Ketua Panmus, setelah itu Ketua Panmus, Sekretaris dan anggota tugasnya itu mempersiapkan untuk dilaksanakannya Rapat Umum Anggota untuk memilih Ketua Pengurus. Dan kita juga selalu berkoordinasi dengan DPKP karena kita tidak mau proses ini tidak sesuai dengan aturan yang berlaku tentang PPPSRS. Pada saat itu kita mengacu pada Undang-undang Rusun terus di bawahnya itu Permen PUPR Nomor 14 tahun 2021 (kalau tidak salah), kita dibimbing oleh DPKP terkait proses pelaksanaan RUA tersebut, kita laksanakan dan akhirnya kita menjaring calon Ketua Pengurus dan calon Ketua Pengawas karena kita diperintahkan oleh Permen PUPR tersebut untuk memilih Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas. Pada saat penjaringan dibukalah melalui secara manual dan ada yang secara online. Untuk persyaratan-persyaratannya itu diupload di goeple web yang kita sebar di warga. Pada saat proses ini banyak kejadian-kejadian yang saya tidak perlu ceritakan karena akan terlalu panjang, jadi akhirnya masuklah calon-calon Ketua Pengurus dan calon-calon Ketua Pengawas mendaftarkan diri dan mengupload apa-apa yang sudah kita sebar luaskan persyaratan-persyaratannya apa saja. Dari calon Ketua Pengurus itu ada beberapa orang tetapi kita lakukan verifikasi data terus. Pada saat mereka mengupload data-data yang mereka serahkan ke kita itu banyak masih yang kekurangan-kekurangan, dan saya tidak menutup langsung begitu tetapi saya beri kesempatan kepada mereka semua untuk membenarkan data yang mereka upload, seperti misalnya ada kekurangan SKCK, seperti itulah

Halaman 89 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



saya kasih kesempatan pada mereka dan akhirnya yang lengkap persyaratannya itu hanya ada calon Ketua Pengurus 3 orang dan calon Ketua Pengawas itu 1 orang. Salah satunya sebagai calon Ketua Pengurus itu adalah Ibu Dewi;

- Bahwa dari mulai Tim Kerja saya karena ikut membantu itu sosialisasi sangat masiv kita lakukan, melalui selebaran setiap unit itu kita keliling sampai 2000 unit itu dan itu berulang-ulang;
- Bahwa pada saat itu ada calon Ketua Pengurus yang mendaftarkan diri Pak Aprilana, Pak Rianto, Ibu Dewi Rosdiani, terus ada Ibu siapa yah yang orang Jakarta itu ada, terus ada juga yang baru bertelepon tetapi tidak mengupload data;
- Bahwa Saksi melihat data yang mereka upload dan apabila ada calon Ketua Pengurus atau calon Ketua Pengawas ini ada data yang belum ter-upload ataupun harus diperbaiki, saya menghubungi mereka langsung untuk memperbaikinya lagi sampai persyaratannya itu lengkap;
- Bahwa setelah lengkap pada saat penutupan itu kita melakukan rapat di internal Panmus untuk satu meyakinkan ke validan data yang mereka upload dan kita juga meyakinkan bahwa unit yang mereka sebutkan didalam data yang terupload itu kita hubungi satu-satu, jadi kita verifikasi semua benar tidak ini sebagai pemilik;
- Bahwa pengumuman pendaftaran itu kita buka tanggal 26 Mei 2023 dan pembukaan pendaftaran untuk mengupload data yang mereka upload mulai tanggal 27 Mei sampai 3 Juni 2023 sekitar 1 minggu. Terus kunjungan Tim Panmus untuk masing-masing unit itu kita lakukan verifikasi dokumennya itu tanggal 3 Juni sampai 14 Juni 2023;
- Bahwa untuk jadwal-jadwal ini juga untuk pembukaan pendaftaran yang kita sediakan seminggu itu banyak dari warga pada protes ke saya, yang protes kenapa terlalu singkat tetapi menurut saya pada saat itu kita Tim Panmus itu waktu yang kita berikan ini cukup karena datanya untuk pendaftaran ini tidak terlalu sulit;

Halaman 90 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pada saat itu Saksi menemukan salah 1 calon Ketua Pengurus PPPSRs tidak memenuhi syarat sesuai dengan peraturan Menteri PUPR;
- Bahwa setiap yang kita lakukan kita selalu koordinasi dengan DPKP;
- Bahwa dari hasil verifikasi dokumen yang mereka upload itu dari 4 peserta calon itu, ada 1 calon Ketua Pengurus Ibu Dewi Rosdiani itu kita gugurkan karena kan setelah itu kita buat berita acara penjarangan calon dari ke-4 peserta itu 1 peserta yang tidak memenuhi syarat, yang menggugurkan itu sebenarnya bukan Panmus tetapi Permen PUPR nya itu yang mensyaratkan itu;
- Bahwa pada saat kita verifikasi itu sebenarnya kita ada 2 peserta yang akan kita gugurkan, hanya karena kita selalu berkoordinasi dengan DPKP semua peserta ini yang digugurkan itu hanya yang dipersyaratkan yang ada di Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021. Akhirnya dari setelah kita lihat persyaratan yang diwajibkan oleh Permen PUPR tersebut hanya 1 calon Ketua Pengurus yang kita gugurkan yang bernama Ibu Dewi Rosdiani. Jadi Ibu Dewi Rosdiani ini tidak sesuai persyaratannya yang dipersyaratkan di Permen PUPR itu untuk bukti kepemilikan. Ibu Dewi memberikan bukti kepemilikannya itu berupa PPJB. Jadi yang dipersyaratkan Permen PUPR itu bukti kepemilikan apabila belum berbentuk SHM-SHS dia boleh melampirkan AJB atau apabila kedua-duanya ini tidak ada boleh dengan bukti PPJB lunas. Itu sangat jelas di Permen PUPR tersebut, jadi akhirnya setelah kita rapat dengan berat kita mencoret Ibu Dewi sebagai calon Ketua Pengurus;
- Bahwa pada saat verifikasi dokumen, Saya sebagai Ketua, Bapak Dadang sebagai Sekretaris, Bapak Rico sebagai anggota, Bapak Deni sebagai anggota, dan Bapak Yoga sebagai anggota yang mendokumentasi pada saat wawancara;
- Bahwa karena Sekretaris Panmus pada saat itu Pak Dadang kebetulan profesinya Notaris dia mungkin yang lebih paham dan pada saat itu

Halaman 91 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



saya tanya ini PPJB nya bawah tangan atau seperti apa? menurut Pak Dadang dibawah tangan;

- Bahwa untuk itu Saksi ingin meyakinkan sekali ini PPJB lunas atau bukan, karena saya juga belum pernah lihat bagaimana PPJB yang lunas dan belum lunas itu, dan saya juga tanya ke warga-warga yang lain ada tidak yang punya PPJB terus PPJB nya lunas seperti apa? ternyata yang lunas itu ada bukti pembayaran pelunasan, ada bukti cicil sampai lunas, baru setelah itu bisa di AJB kan, yang kita lihat di PPJB Ibu Dewi ini tidak ada bukti pembayaran lunasnya;
- Bahwa proses pemilihan Pak Aprilana kita lakukan sesuai dengan apa yang diatur oleh Permen PUPR tersebut. Prosesnya kita tidak ada yang dilewatkan satupun juga dan kita setiap berproses kita selalu berkoordinasi dengan DPKP, karena kita tidak ingin ada kesalahan karena pada saat itu suasananya kurang bagus;
- Bahwa setiap kita melakukan musyawarah rapat dengan warga itu DPKP kan selalu hadir dan setiap rapat anggota itu mereka tidak pernah ada mengoreksi karena sudah sesuai semua dan hasil dari RUA tersebut kita sudah di Akte Notariskan, termasuk AD/ART;

Bahwa setelah itu kita laporkan kepada Dinas kita sampaikan hasil dari pemilihan tersebut yang Ketua Pengurus itu Pak April dan Ketua Pengawas itu Pak Krisman, setelah dari Notaris kita laporkan ke DPKP dan DPKP akhirnya mencatatkan hasil pemilihan tersebut dan pencatatan itu sudah ada di Ketua Pengurus Pak April;

Bahwa untuk yang pembayaran IPL dulu saya juga pembayarannya IPL itu manual ke kasir karena setelah tahu ada rekening untuk menampung IPL ini dan setelah tahu bahwa rekening PPPSRS yang ada di Bank CIMB Niaga atas nama PPPSRS ini sudah dikuasai oleh Pak April, Pak April saya untuk sampai saat inipun via transfer. Tetapi untuk pembelian token seperti itu masih dipegang pengelola lama, jadi Pak April hanya kuasai yang di Bank CIMB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari awal membentuk Tim Kerja itu karena surat balasan dari
- DPKP karena warga menyampaikan permohonan. Dari pengusulan Tim Kerja sampai terbentuk Panmus koordinasi dengan DPKP, DPKP juga melakukan verifikasi terhadap anggota-anggota Panmus;

Bahwa pada saat dilaksanakan pemilihan tidak *quorum* yang dilakukan ditunda 2 minggu. Rapat pertama tanggal 18 Juni 2023, Rapat kedua tanggal 25 Juni 2023.

Bahwa bentuk koordinasi dengan DPKP kadang via *whatsapp* kadang saya langsung datang kesana, kalau misalnya mau melihat data maka saya datang ke kantor DPKP;

2. Ridwan Setiadi, Ir., memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di Gateway sejak tahun 2012 bulan Oktober, tetapi transaksi pembelannya itu sekitar 6 bulan sebelumnya;
- Bahwa Saksi pernah mengikuti RUA, atau Panmus yang dilaksanakan Pak Dodi, kalau RUA kesatu tanggal 18 Juli 2023, selanjutnya di RUA kedua tanggal 25 Juni 2023;
- Bahwa saat itu calon Ketua Pengurus PPPSRS ada 2, pertama Pak Rianto, yang kedua Pak Aprilana;
- Bahwa dari kedua calon Ketua Pengurus PPPSRS yang mendapat suara terbanyak Pak Aprilana;
- Bahwa semenjak tahun 2013 Pak Aprilana bareng-bareng saya, jadi awalnya itukan saya sudah kenal sebelumnya terus saya ketemu disitu, lalu saya cerita dan lain-lain, terus bersama teman yang lain juga sering ngobrol-ngobrol;
- Bahwa setelah Pak Aprilana dinyatakan sebagai Ketua PPPSRS saat tahun 2023 dan tercatat pada Dinas, Saksi saat ini menjadi Pengurus di PPPSRS Pak April sebagai Bidang Pengelolaan;
- Bahwa Aprilana pernah berhubungan langsung dengan teknis, dengan vendor-vendor lain untuk melakukan pengelolaan. Sebetulnya masalah

Halaman 93 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



yang berjalan atau tidak karena dia di pengurus yang sebenarnya bukan yang lama Pengurus yang ada sekarang Ibu Dewi ini menguasai dan seterusnya jadi ketika kita ke vendor juga dia melakukan perjanjian dan seterusnya tetapi belum bisa dilaksanakan di gateway;

- Bahwa Pak Aprilana menggunakan dana CIMB Niaga mengambil kebijakan akan membayari uang iuran PLN dan listrik karena pada saat itu uang dari pengelolaan yang sekarang itu tidak ada uang. Di bulan Agustus pembayaran itukan maximal di tanggal 20 bulan Agustus pembayaran listrik PLN, waktu itu di tanggal 20 atau 18 yang jelas diakhir-akhir itu karena memang tidak ada kejelasan pembayaran PLN akhirnya intinya untuk menyelamatkan keberlangsungan adanya pasokan listrik, jadi diambilah inisiatif untuk membayarkan itu ke PLN;
- Bahwa yang Saksi tahu Pak Aidil itu masa kepengurusannya telah habis di tahun 2021 bulan Agustus habis masa berlakunya;

Bahwa, Pendapat Ahli dan Keterangan Saksi-Saksi tersebut selengkapnya telah termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan Kesimpulan pada persidangan secara elektronik yang diunggah/diupload pada sistem informasi pengadilan tanggal 23 Januari 2024, selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa, untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang belum tercantum dalam putusan dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS, Nomor S/LH.01.07.04/2909-

Halaman 94 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DPKP/VII/2023, tertanggal 27 Juli 2023 yang ditandatangani secara elektronik oleh Plh. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Bukti T-1m, T-II.Intv-11);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya masing-masing tertanggal 28 November 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta bertentangan dengan asas kecermatan/ketelitian;

Menimbang, bahwa sebaliknya di dalam jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantahnya dengan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara atau pokok sengketa, Majelis Hakim (selanjutnya dalam Putusan ini disebut Pengadilan) akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan prematur;
2. Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

Halaman 95 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



1. Eksepsi tentang gugatan Kurang Pihak (*Pluris Litis Consortium*);
2. Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak dituangkan lagi secara lengkap dalam pertimbangan hukum ini karena telah termuat secara lengkap dalam uraian pada Tentang Duduk Sengketa di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan sistematika sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan prematur;
2. Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);
3. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*pluris litis consortium*);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang gugatan premature sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan terdiri atas: *keberatan*; dan *banding*. Selanjutnya pada Pasal 76 Ayat (2) dinyatakan bahwa, "*Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat*. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, apabila Penggugat tidak dapat menerima penyelesaian keberatan dimaksud maka sudah seharusnya Penggugat terlebih dahulu memenuhi rangkaian proses upaya administratif yakni dengan mengajukan banding. Berdasarkan uraian tersebut, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat prematur karena belum sepenuhnya menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut Pengadilan akan sebagai berikut:

Halaman 96 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: "Pengadilan baru berwenang mengadili setelah seluruh upaya administratif yang tersedia telah digunakan". Ketentuan ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 yang menyatakan: "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif";

Menimbang, bahwa pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan upaya administratif terhadap suatu keputusan menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) adalah sebagai berikut:

Pasal 75

- (1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan;
- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. Keberatan; dan b. Banding;

Pasal 76

- (1) Badan dan/atau pejabat pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh warga masyarakat.
- (2) Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), warga masyarakat dapat mengajukan banding kepada atasan pejabat.
- (3) Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Halaman 97 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



Pasal 77

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud ayat (1) diajukan secara tertulis kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan;
- (4) Badan dan/atau pejabat pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

Pasal 78

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;
- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada atasan pejabat yang menetapkan keputusan;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, mengatur sebagai berikut:

Pasal 2

- (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.

Pasal 3

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pasal 5

Halaman 98 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 mensyaratkan bahwa gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dapat diajukan setelah menempuh upaya administratif, dengan demikian upaya administratif merupakan syarat formal mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan sebagai berikut:

- bahwa objek sengketa baru diketahui Penggugat melalui chat WA group tanggal 20 agustus 2023.
- bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan keberatan sesuai Surat tertanggal 28 Agustus 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS Gateway Apartment A. Yani Bdg Nomor S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, yang mana tidak ada tanggapan dari Tergugat atas surat tersebut;
- Bahwa sehubungan dengan tidak ada tanggapan dari Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan *a quo* pada tanggal 11 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak membantahnya, sehingga Pengadilan berpendapat Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa keberatan sebagaimana ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait upaya banding administratif yang tidak ditempuh oleh Penggugat, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 99 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan upaya keberatan kepada Tergugat sesuai Surat tertanggal 28 Agustus 2023, Hal: Permohonan Pembatalan Pencatatan PPPSRS Gateway Apartment A. Yani Bdg Nomor S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023, dimana Surat Penggugat tidak dijawab oleh Tergugat sehingga Penggugat kemudian mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan telah menentukan tenggang waktu Badan dan/atau pejabat pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Berdasarkan bukti yang diajukan di persidangan, tidak terdapat bukti yang menunjukkan Tergugat menjawab sanggahan/ keberatan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Surat tertanggal 28 Agustus 2023 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 76 ayat (2) dan Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa: "Upaya banding dapat diajukan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah warga masyarakat menerima keputusan penyelesaian upaya keberatan". Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa warga masyarakat (*in casu* Penggugat) dapat mengajukan upaya banding apabila telah menerima keputusan atau jawaban dari Tergugat atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat, dimana kewajiban Tergugat menjawab keberatan ditentukan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah menerima keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Tergugat tidak menjawab keberatan yang diajukan Penggugat, yang artinya Penggugat tidak menerima keputusan penyelesaian upaya keberatan sesuai ketentuan Pasal 76 ayat (2) dan Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan berpendapat tidak ada kewajiban bagi Penggugat untuk mengajukan upaya banding administratif kepada atasan Tergugat, sehingga gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan PTUN Jakarta pada tanggal 11 Oktober 2023 telah memenuhi ketentuan Pasal 75 dan Pasal 77 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan serta Pasal 2, 3 dan 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, sehingga dalil eksepsi Tergugat yang

Halaman 100 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



menyatakan gugatan Penggugat premature tidak berdasar hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan kabur (*obscur libel*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur oleh karena uraian posita dan hal yang diminta didalam petitum tidak saling berkaitan, dimana dalam posita Penggugat menyatakan proses pemilihan calon ketua PPPSRS yang dilakukan Panmus cacat hukum sedangkan pada petitum Penggugat meminta agar Tergugat mencatat Penggugat sebagai Ketua PPPSRS;

Menimbang, bahwa Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur:

- (1) Gugatan harus memuat: a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya; b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat; c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.
- (2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah.
- (3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh penggugat.

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat, Pengadilan berpendapat gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 dengan pertimbangan sebagai berikut:

- dalil gugatan Penggugat telah mencantumkan subjek Penggugat dan Tergugat yang disertai surat kuasa;
- gugatan Penggugat telah memuat objek sengketa, dasar gugatan serta hal yang diminta untuk diputus oleh Pengadilan;

Disamping itu, Pengadilan berpendapat bahwa dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak bersifat ekseptif oleh karena materinya sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencakup materi pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang gugatan penggugat kurang pihak (*pluris litis consurtium*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat II Intervensi pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa sebelum objek sengketa diterbitkan Tergugat, Penggugat adalah bakal calon yang digugurkan oleh Panitia Panmus yang ketuanya adalah Dody Kustiady Dipura."

Bahwa dengan disebutkannya Bpk. Dody Kustiady Dipura selaku Ketua Panmus, maka karena tidak diikutsertakannya Bpk. Dody Kustiady Dipura dalam perkara a quo, maka pihak-pihak dalam gugatan tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (pluris litis consurtium).

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10 dan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur:

Pasal 1 angka 9

Keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Pasal 1 angka 10

Halaman 102 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



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;

Pasal 1 angka 12

Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau Badan Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa objek sengketa adalah pencatatan Aprilana sebagai Ketua PPPSRS Gateway Ahmad Yani Apartemen, yang diterbitkan oleh Tergugat, sehingga telah tepat jika pihak yang didudukkan sebagai Tergugat dalam sengketa *a quo* adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman selaku Pejabat Tata Usaha Negara, dan yang didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi adalah Aprilana, pihak yang tercatat sebagai Ketua PPPSRS Gateway Ahmad Yani Apartemen di dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Pengadilan berpendapat eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan penggugat kurang pihak tidak berdasar menurut hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima, oleh karena itu selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa dengan alasan penerbitan objek sengketa telah

Halaman 103 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta bertentangan dengan asas kecermatan/ketelitian;

Menimbang, bahwa dalam memberikan penilaian hukum apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, Pengadilan menggunakan 3 (tiga) parameter syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (1) dan (2) dan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu:

Pasal 52

(1) Syarat sahnya keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan
- c. substansi yang sesuai dengan objek keputusan;

(2) Sahnya keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Pasal 66

(1) Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat:

- a. wewenang;
- b. prosedur; dan/atau
- c. substansi.

Menimbang, bahwa pengujian Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara bersifat *ex-tunc* yaitu pengujian dengan mendasarkan kepada peraturan serta fakta sebelum atau pada saat diterbitkannya Objek Sengketa;

Halaman 104 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, replik dan duplik serta bukti-bukti surat, saksi dan ahli yang diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan, selanjutnya Pengadilan akan menguji keabsahan keputusan objek sengketa berdasarkan tolok uji yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang sejalan dengan ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yakni:

- 1) Apakah keputusan Tergugat diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku? dan/atau;
- 2) Apakah keputusan Tergugat tersebut diterbitkan telah menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik?

Menimbang, bahwa untuk memberi pemahaman yang utuh atas persoalan yang disengketakan para pihak, Pengadilan akan mengkonstatir peristiwa dan/atau fakta hukum yang relevan yang diperoleh melalui dalil-dalil, bukti surat dan saksi yang diajukan di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah penghuni dan pemilik Apartemen Gateway Ahmad Yani unit Emerald Blok A Lantai 9A unit no.8 (Bukti P-01, P-02);
- Bahwa Penggugat adalah salah satu bakal calon Ketua Pengurus yang digugurkan dengan alasan dokumen PPJB tidak sesuai dengan Pasal 7 ayat 4 Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 (Bukti T-3, T-II.Intv-6);
- Bahwa Penggugat terpilih sebagai Ketua PPPSRS berdasarkan Notulen Musyawarah Umum Anggota (MUA) tanggal 10 September 2023 dan telah dibuat dalam Akta Berita Acara Nomor 4A tanggal 10 September 2023 (Bukti P-17, P-21, P-22);
- Bahwa telah dilaksanakan Serah Terima secara simbolis dari pengurus PPPSRS tahun 2023-2026 yang diwakili oleh Bapak Heriyadi selaku Sekretaris kepada Ketua Pengurus Baru yaitu Penggugat (Bukti P-16, P-25);

Halaman 105 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



- Bahwa kepengurusan Penggugat telah dibuat dalam Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Nomor 1 Tanggal 03 November 2023 (Bukti P-17);
- Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pencatatan kepada Tergugat dengan Surat Nomor: 015/Panmus2023/DPKP/XI/2023 Tanggal 13 November 2023 (Bukti P-18);
- Bahwa Penggugat telah mengajukan arahan dan Ijin Pinjam Pakai Kios sebagai Kantor PPPSRS (Bukti P-23, P-24);
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Nomor: S/LH.01.07.04/2909-DPKP/VII/2023 Tanggal 27 Juli 2023 yang mencatat Tergugat II Intervensi sebagai Ketua PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani (objek sengketa) (Bukti T-1m, T-II.Intv-11);
- Bahwa Tergugat II Intervensi adalah penghuni dan pemilik Apartemen Gateway Ahmad Yani Unit EA-7A-3 (Bukti T-II.Intv-5);
- Bahwa Tergugat II Intervensi terpilih sebagai Ketua PPPSRS Gateway Ahmad Yani Apartemen Periode 2023-2026 berdasarkan Hasil Rapat Umum Anggota Kedua tanggal 25 Juni 2023 (Bukti T-1g, T-II.Intv-7);
- Bahwa Tergugat II Intervensi terpilih sebagai Ketua PPPSRS Periode 2023-2026 dengan prosedur sebagai berikut:
 - a. berdasarkan Surat Nomor: 01/TK/II/2023 Tanggal 28 Februari 2023 diajukan nama-nama Tim Kerja kepada Tergugat yang selanjutnya berdasarkan Surat Nomor: S/LH.01.07.04/1130-DPKP/III/2023 Tanggal 10 Maret 2023 Tergugat menjawab agar Tim Kerja yang diajukan dapat membentuk Panmus dan bekerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan selalu berkoordinasi dan konsultasi

Halaman 106 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



dalam proses persiapan pembentukan Panmus (Bukti T-1a, T-1b);

b. tanggal 15 Juni 2023 dilakukan rapat verifikasi kelengkapan data Panitia Musyawarah Pembentukan PPPSRS Gateway Ahmad Yani Bandung (Bukti T-1c);

c. berdasarkan Surat Nomor: 18/Panmus/V/2023 tanggal 6 Juni 2023, Panmus PPPSRS menyampaikan Undangan menghadiri Rapat Umum Anggota (RUA) dengan agenda Pembentukan PPPSRS Apartemen Gateway A. Yani Periode 2023-2026 yang dilaksanakan hari Minggu, tanggal 18 Juni 2023 (Bukti P-07);

d. berdasarkan Surat Nomor: 33/Panmus/VI/2023 dan Nomor: 34/Panmus/VI/2023 tanggal 18 Juni 2023, Panmus PPPSRS menyampaikan Undangan Rapat Umum Anggota (RUA) Kedua yang dilaksanakan tanggal 25 Juni 2023 (Bukti T-1d, T-1e, T-II.Intv-3);

e. berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Anggota Pemilihan Ketua Pengurus Dan Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Periode 2023-2026 Tanggal 25 Juni 2023 terpilih Ketua Pengurus dan Pengawas PPPSRS Periode 2023-2026 dimana Tergugat II Intervensi terpilih sebagai Ketua PPPSRS yang dibuat dalam Akta Nomor 03 Tanggal 11 Juli 2023 (Bukti T-1g, T-1h);

f. pada saat dilaksanakan Rapat Umum Anggota (RUA) Kedua tanggal 25 Juni 2023 telah ditetapkan dan disahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Gateway Ahmad Yani (Bukti T-1i, T-1j, T-II.Intv-9);

g. berdasarkan Surat Nomor: 003/INS/P3SRS/VII/2023, Tanggal 12 Juli 2023, Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas

Halaman 107 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



PPPSRS Periode 2023-2026 mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan Akta Pendirian Sarusun PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani, beserta Anggaran Rumah Tangga dan Berita Acara Sarusun Apartemen Gateway Ahmad Yani hasil Rapat Umum Anggota tanggal 25 Juni 2023 kepada Tergugat, dan selanjutnya Tergugat menerbitkan objek sengketa (Bukti T-I.L, T-II.Intv-10);

h. pada tanggal 6 Januari 2024 telah dilakukan serah terima Pengurus Periode 2018-2021 oleh As Aidil Ashar sebagai Ketua Pengurus Periode 2018-2021 kepada Tergugat II Intervensi sebagai Ketua Pengurus Periode 2023-2026 (Bukti T-II.Intv-15, T-II.Intv-16);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, Pengadilan akan menguji permasalahan hukum yang dipertentangkan oleh kedua belah pihak terbatas pada pengujian dari aspek hukum (*rechmatigheid*) yang meliputi aspek kewenangan, prosedur dan substansi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dari aspek kewenangan, apakah Tergugat berwenang menerbitkan surat keputusan objek sengketa;

ASPEK KEWENANGAN:

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kewenangan Tergugat menerbitkan objek sengketa, hal mana bukanlah yang dipertentangkan oleh para pihak di persidangan, oleh karenanya menjadi fakta hukum bahwa Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa, sehingga selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa;

ASPEK PROSEDUR DAN SUBSTANSI:

Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan yang relevan terkait penerbitan objek sengketa adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan

Halaman 108 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghuni Satuan Rumah Susun, sehingga untuk menilai aspek prosedur dan substansi yang dilakukan Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa serta peralihannya, Pengadilan akan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penerbitan objek sengketa sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011:

Pasal 74

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021:

Pasal 3

Pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri atas:

- a. persiapan pembentukan PPPSRS; dan
- b. pelaksanaan musyawarah.

Pasal 4

Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dilakukan melalui tahapan:

- a. sosialisasi kepenghunan;
- b. pendataan Pemilik dan/atau Penghuni; dan
- c. pembentukan panitia musyawara

Pasal 7

Halaman 109 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



- (1) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b wajib dilakukan Pelaku Pembangunan sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunian yang sah.
- (2) Kepemilikan atau kepenghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti kepenghunian Sarusun.
- (3) Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk:
 - a. akta jual beli; dan/atau
 - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (4) Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB lunas.

Pasal 9

- (4) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka c dilakukan oleh Pemilik yang berdomisili di Rumah Susun.
- (5) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan paling lama 3 (tiga) bulan sejak penyerahan Sarusun untuk pertama kali.
- (6) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan di lokasi Rumah Susun pada hari libur.

Pasal 14

Musyawarah pembentukan PPPSRS dilakukan untuk:

- a. pembentukan struktur organisasi;
- b. penyusunan dan pengesahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

Halaman 110 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



- c. pemilihan pengurus PPPSRS; dan
- d. pemilihan pengawas PPPSRS.

Pasal 15

(1) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS dilakukan dengan suara terbanyak.

(2) Dalam pengambilan keputusan pemilihan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap nama Pemilik hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.

(3) Mekanisme pengambilan keputusan untuk:

- a. pemilihan pimpinan musyawarah;
- b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
- c. pembentukan struktur organisasi dan uraian tugas pengurus PPPSRS dan tugas pengawas PPPSRS; dan
- d. pengesahan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, dilakukan dengan musyawarah.

(4) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak tercapai, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.

(5) Pengambilan keputusan berdasarkan suara terbanyak dapat dilakukan secara terbuka atau secara tertutup.

Pasal 16

(1) Peserta musyawarah terdiri atas seluruh pemilik.

(2) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa.

(3) Perseorangan yang menjadi wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. istri atau suami;



- b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
 - c. salah satu saudara kandung;
 - d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik; atau
 - e. salah satu anggota pengurus Badan Hukum tercantum dalam akta pendirian dalam hal pemilik merupakan Badan Hukum.
- (6) Peserta musyawarah yang hadir dalam musyawarah harus membawa bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 17

- (1) Musyawarah dianggap sah jika memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pemilik.
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Dalam hal penyelenggaraan kembali musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemilik yang hadir tidak memenuhi kuorum, ketua panitia menunda pembukaan musyawarah paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
- (5) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berakhir dan Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, ketua panitia membuka musyawarah dan musyawarah dapat menetapkan putusan yang sah.

Pasal 18

Halaman 112 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



- (1) Pelaksanaan musyawarah dipimpin oleh pimpinan musyawarah yang terdiri atas ketua dan 2 (dua) orang anggota.
- (2) Pimpinan sebagaimana dimaksud ayat (1) dipilih dari dan oleh peserta musyawarah secara musyawarah.
- (3) Dalam hal pemilihan pimpinan musyawarah tidak tercapai secara musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas telah mengatur prosedur dan bagaimana tata cara pembentukan Panitia Musyawarah (Panmus) PPPSRS sampai dengan Panmus melaksanakan musyawarah dalam rangka pemilihan Ketua dan Pengawas PPPSRS;

Menimbang, bahwa didalam objek sengketa diuraikan bahwa:

1. Surat Keterangan Pencatatan ini sebagai keterangan bahwa PPPSRS Gateway Ahmad Yani Apartemen telah dibentuk melalui proses yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta telah ber Akta Notaris;
2. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang telah disusun dan dicatatkan oleh Notaris merupakan dokumen mengikat terhadap PPPSRS Gateway Ahmad Yani Apartemen yang telah terbentuk sesuai hasil Rapat Umum Anggota;
3. Surat Keterangan ini tidak berlaku apabila terjadi perubahan Ketua PPPSRS dan/atau perubahan terhadap Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

Dengan demikian, Pengadilan akan menguji aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa diawali dengan proses pendaftaran ketua dan pengurus sampai dengan pencatatan PPPSRS oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta persidangan sebagaimana telah diuraikan di atas, diketahui prosedur terpilihnya Tergugat II Intervensi sebagai Ketua PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani periode 2023-2026 adalah sebagai berikut:



- Diajukan nama-nama Tim Kerja kepada Tergugat sesuai Surat Nomor: 01/TK/II/2023 Tanggal 28 Februari 2023 yang kemudian Tergugat menjawab agar Tim Kerja yang diajukan dapat membentuk Panmus dan bekerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan selalu berkoordinasi dan konsultasi dalam proses persiapan pembentukan Panmus (Bukti T-1a, T-1b);
- Dilakukan rapat verifikasi kelengkapan data Panitia Musyawarah Pembentukan PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung tanggal 15 Juni 2023 (Bukti T-1c);
- Dilakukan penjaringan Calon Ketua Pengurus dan Calon Ketua Pengawas PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani Bandung Periode Tahun 2023-2026 tanggal 26 Mei 2023 (P-06, Bukti T-3, T-II.Intv-6);
- Panmus melaksanakan Rapat Umum Anggota (RUA) pada hari Minggu, tanggal 18 Juni 2023, oleh karena peserta rapat tidak memenuhi kuorum, maka Panmus PPPSRS melaksanakan Rapat Umum Anggota (RUA) Kedua pada hari Minggu, tanggal 25 Juni 2023 (Bukti P-07, T-1d, T-1e, T-II.Intv-3);
- Pelaksanaan Rapat Umum Anggota (RUA) Kedua dihadiri oleh perwakilan dari DPKP Kota Bandung dan perwakilan dari Tenaga Ahli DPKP Bandung. Oleh karena peserta rapat tidak memenuhi kuorum, maka rapat ditunda selama 45 menit. Kemudian setelah ditunda, rapat dilanjutkan dengan agenda diantaranya: pemilihan pimpinan rapat, mensahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, membacakan tata tertib kepenghunan rumah susun serta melaksanakan pemilihan Ketua Pengurus dan Pengawas PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani, dimana Tergugat II Intervensi terpilih sebagai Ketua Pengurus dan Chrisman Ganda Hamonangan Sitorus terpilih sebagai Ketua Pengawas dan telah dibuat dalam Akta Nomor 03 Tanggal 11 Juli 2023 (Bukti T-1f, T-1g, T-1h, T-1i, T-1j, T-II.Intv-7, T-II.Intv-8, T-II.Intv-9);

Halaman 114 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



- Selanjutnya melalui Surat Nomor: 003/INS/P3SRS/VII/2023, Tanggal 12 Juli 2023, Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas PPPSRS Periode 2023-2026 terpilih mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan Akta Pendirian Sarusun PPPSRS Apartemen Gateway Ahmad Yani, beserta Anggaran Rumah Tangga dan Berita Acara Sarusun Apartemen Gateway Ahmad Yani Hasil Rapat Umum Anggota tanggal 25 Juni 2023 kepada Tergugat (Bukti T-1L, T-II.Intv-10);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Pengadilan berpendapat, prosedur penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dalil Penggugat pada halaman 4 angka 1 yang mendalilkan *"Penggugat digugurkan sebagai bakal calon oleh Ketua Panmus dan tim dengan alasan yang tidak benar, yaitu kepemilikan apartemen milik Penggugat diragukan dan dianggap belum lunas, sedangkan di dalam Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 Pasal 12 tidak tertulis bahwa Panitia Panmus boleh menggugurkan bakal calon Ketua PPPSRS"*, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur sebagai berikut:

Pasal 43 ayat (1)

Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris.

Pasal 44 ayat (1)

Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021, mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka (11)

Halaman 115 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara Pelaku Pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Pasal 7

- (4) Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b wajib dilakukan Pelaku Pembangunan sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunian yang sah.
- (5) Kepemilikan atau kepenghunian yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti kepenghunian Sarusun.
- (6) Tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan dokumen kepemilikan atas Sarusun dalam bentuk:
 - a. akta jual beli; dan/atau
 - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun.
- (7) Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB lunas.”

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut menentukan bahwa yang dimaksud dengan PPJB lunas adalah PPJB yang dibuat di hadapan Notaris. Bahwa ketentuan tersebut sejalan dengan pendapat Ahli R.M. Bambang Setiawan, yang menyatakan antara lain: *“bahwa acuannya adalah Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, jadi PPJB itu harus dibuat di Notaris”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-01, P-02, dan P-26 yaitu Surat Keterangan Lunas, Kuitansi, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun menunjukkan bahwa Penggugat telah membayar lunas Apartemen Gateway Ahmad Yani No. Unit Emerald Blok A Lantai 9A



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit No.8. Lebih lanjut dari bukti-bukti tersebut diketahui bahwa dokumen-dokumen tersebut ternyata tidak dibuat oleh Notaris, melainkan dibuat dan ditandatangani oleh PT. Mitra Sukses Kelola Property. Hal tersebut sejalan dengan keterangan Saksi Ester Angelina yang menerangkan bahwa *“untuk PPJB itu kita masih di bawah tangan”*. Dengan demikian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendapat Ahli sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan *“Penggugat digugurkan sebagai bakal calon oleh Ketua Panmus dan tim dengan alasan yang tidak benar, yaitu kepemilikan apartemen milik Penggugat diragukan dan dianggap belum lunas”*, tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan dalil Penggugat pada halaman 5 angka 9 sampai 11 yang pada pokoknya menyatakan *“dengan adanya pro dan kontra terhadap pemilihan Ketua terpilih Bapak Aprilana dan mantan Ketua PPPSRS (Ash aidil Ashar), maka mantan ketua PPPSRS dengan warga sepakat membuat Panmus baru yang difasilitasi oleh mantan ketua PPPSRS 2018-2021 dimana Penggugat terpilih sebagai Ketua Tahun 2023-2028. Selanjutnya Penggugat melaporkan hasil tersebut kepada Tergugat untuk dicatatkan, akan tetapi Tergugat tidak mau mencatatkan dengan alasan sudah ada ketua terpilih Bapak Aprilana”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-16, P-17, P-21, P-22, P-25 diketahui Penggugat terpilih sebagai Ketua PPPSRS berdasarkan Notulen Musyawarah Umum Anggota (MUA) tanggal 10 September 2023 dan telah dibuat dalam Akta Berita Acara Nomor 4A tanggal 10 September 2023 dan telah dibuat dalam Akta Pendirian Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Gateway Ahmad Yani Nomor 1 Tanggal 03 November 2023 serta telah dilaksanakan Serah Terima secara simbolis dari pengurus PPPSRS tahun 2023-2026 yang diwakili oleh Bapak Heriyadi selaku Sekretaris kepada Ketua Pengurus Baru yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-21 dan P-22 yaitu Berita Acara Musyawarah Umum (MUA) Untuk Pemilihan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gateway Ahmad Yani Apartemen Periode 2023-2026 Nomor 4A tanggal 10

Halaman 117 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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)



September dan Notulen Musyawarah Umum Anggota (MUA) tanggal 10 September 2023 diketahui MUA dilaksanakan pada hari Minggu, tanggal 10 September 2023. Oleh karena peserta tidak memenuhi kuorum, pelaksanaannya ditunda 2 (dua) kali, yaitu 30 menit dan 60 menit. Selanjutnya setelah ditunda dilanjutkan kembali dengan agenda yang telah ditentukan antara lain pemilihan pimpinan rapat, pembacaan draft tata tertib pelaksanaan musyawarah, pemilihan calon ketua pengurus dan pengawas sampai dengan terpilihnya Ketua Pengurus dan Pengawas PPSRS sebagaimana termuat dalam Bukti P-21 dan P-22;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 mengatur bahwa:

- (1) Pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh panitia musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil pemerintah daerah sebagai peninjau.
- (2) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki hak untuk memberikan pendapat tetapi tidak memiliki hak suara.

Selanjutnya Ahli Prof. DR. Muh. Arief Sugiarto, S.H., M.H., L.LM, memberikan pendapat antara lain: *"Pasal 13 dicantumkan bahwa Panitia Musyawarah itu mengundang secara resmi kepada para pemilik dan juga mengundang Dinas, kalau dia tidak mengundang Dinas maka musyawarahnya tidak sah";*

Menimbang, bahwa Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) mengatur bahwa:

- (1) Musyawarah dianggap sah jika memenuhi kuorum dengan dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pemilik.
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.



(3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut telah mengatur bahwa sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum, pembukaan musyawarah ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit, selanjutnya apabila tetap tidak memenuhi kuorum, maka ketua panitia menyatakan musyawarah ditunda paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-21 dan P-22 dan bukti-bukti lain yang diajukan di persidangan, Pengadilan tidak melihat adanya bukti yang menunjukkan pelaksanaan MUA ditunda selama 7 hari oleh karena tidak memenuhi kuorum, selain itu dari bukti yang diajukan tidak terdapat bukti yang menunjukkan pelaksanaan MUA dihadiri oleh wakil pemerintah dalam hal ini adalah DPKP sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa dalil Penggugat pada halaman 5 angka 9 sampai dengan 11 adalah tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa baik dari aspek kewenangan, prosedur maupun substansi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri

Halaman 119 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta telah sesuai pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) oleh karenanya patut menurut hukum untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

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

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 100 jo. Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan dalam memutus sengketa *a quo* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan inti persoalan/masalah hukum dalam sengketa ini, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Peradilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan ini secara elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, maka secara hukum dianggap telah dilakukan sidang terbuka untuk umum dan dihadiri oleh Para Pihak dan secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Mengingat: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang

Halaman 120 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 455.000,- (Empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari Rabu, Tanggal 24 Januari 2024, oleh ELFIANY, S.H., M.Kn. selaku Hakim Ketua Majelis, AYI SOLEHUDIN, S.H., M.H. dan JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik pada Hari Selasa, Tanggal 6 Februari 2024 oleh ELFIANY, S.H., M.Kn. selaku Hakim Ketua Majelis, ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H. dan JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H., dengan dibantu oleh SATYA NUGRAHA, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM ANGGOTA,

TTD

ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H.

TTD

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

ELFIANY, S.H., M.Kn.

Halaman 121 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG



JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI,

TTD

SATYA NUGRAHA, S.H.

Halaman 122 dari 123 halaman. Putusan Nomor: 117/G/2023/PTUN.BDG

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

Rincian Biaya Perkara:

1.	Pendaftaran Gugatan :	Rp.	30.000,00
2.	ATK dan Penjilidan :	Rp.	255.000,00
3.	Panggilan-panggilan :	Rp.	100.000,00
4.	Pemeriksaan Setempat :	Rp.	-
5.	PNBP Panggilan :	Rp.	30.000,00
6.	Redaksi :	Rp.	10.000,00
7.	Leges :	Rp.	10.000,00
8.	Meterai Penetapan :	Rp.	10.000,00
9.	<u>Meterai :</u>	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah		: Rp.	455.000,00

(Empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);