



PUTUSAN
Nomor 30 K/TUN/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **TOMMY LAU**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen *The Royal Springhill Residences Jowgr Marygold* Lantai 3U RT 04 - RW 011, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, pekerjaan Swasta;
2. **ABDUL CHOIR**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen *The Royal Springhill Residences Tower Magnolia* RT 08 - RW 011, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, pekerjaan Swasta;
3. **ANTONY LEONARDI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen *The Royal Springhill Residences Tower Marygold* RT 04 - RW 011, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, pekerjaan Swasta;
4. **YANTO TANDIONO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen *The Royal Springhill Residences* RT 04 RW 011, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, pekerjaan Swasta;
5. **FERRY HENDRADJAJA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen *The Royal Springhill Residences Tower Buvardia* Lantai 8, RT 08/RW 011, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Ir. Andi Darti, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum *AD & Partners*, beralamat di Jalan semangka Nomor 39, Lagoa, Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 20/ADP/SK/VII/2023, tanggal 21 Juli 2023;

Para Pemohon Kasasi;

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2024



Lawan

KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PEMUKIMAN PROVINSI DKI JAKARTA, tempat kedudukan di Kantor Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, RT 14 RW 1, Cideng, Kecamatan Gambir-Jakarta Pusat;

Termohon Kasasi;

Dan

PT GRAHATAMA PERSADA REALTY, tempat kedudukan di Jalan Benyamin Suaeb BI D-7 Pademangan Timur, Pademangan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, diwakili oleh Ir. Adrianus Holy Marhendra, jabatan Direktur;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

DALAM PENUNDAAN:

- Memerintahkan Tergugat agar tidak membuat Keputusan, Ketetapan dan/atau Tindakan apapun terkait Pembentukan PPPSRS Apartemen *The Royale Springhill Residences* sampai dengan perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah tindakan Tergugat yang menyetujui Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen *The Royal Springhill Residences* tertanggal 11 Agustus 2022 yang dibentuk oleh PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grahatama Persada *Realty* selaku Pelaku Pembangunan Apartemen *The Royale Springhill Residences*;

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut persetujuannya dalam Berita Acara Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen *The Royal Springhill Residences* tertanggal 11 Agustus 2022 yang dibentuk oleh PT Grahatama Persada *Realty* selaku Pelaku Pembangunan Apartemen *The Royale Springhill Residences*;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini;

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

Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi Kewenangan *Absolut (Exceptio Declinator)*;
2. Eksepsi Hakim tidak berkuasa/berwenang memeriksa gugatan yang diajukan para Penggugat (*onbevoegdheid van den rechter*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi kewenangan *Absolut (Exceptio Declinator)*;
2. Eksepsi Hakim tidak berkuasa/berwenang memeriksa gugatan yang diajukan para Penggugat (*onbevoegdheid van den rechter*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 366/G/2022/PTUN-JKT., tanggal 2 Februari 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 146/B/2023/PT.TUN.JKT., tanggal 11 Juli 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 13 Juli 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Juli 2023, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 8 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2024

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima pada tanggal 8 Agustus 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 146/B/2023/PT.TUN DKI JKT tertanggal 11 Juli 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 366/G/2022/PTUN.JKT, tanggal 2 Februari 2023;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PENUNDAAN:

- Memerintahkan Tergugat agar tidak membuat Keputusan, Ketetapan dan/atau Tindakan apapun terkait Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen *The Royale Springhill Residences* sampai dengan perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Tindakan Tergugat yang Menyetujui Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen *The Royal Springhill Residences* tertanggal 11 Agustus 2022 yang dibentuk oleh PT Grahatama Persada *Realty* selaku Pelaku Pembangunan Apartemen *The Royale Springhill Residences*;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut persetujuannya dalam Berita Acara Pembentukan Panitia Musyawarah untuk Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen *The Royal Springhill Residences* tertanggal 11 Agustus 2022 yang dibentuk oleh PT Grahatama Persada *Realty* selaku Pelaku Pembangunan Apartemen *The Royale Springhill*;

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2024

Disclaimer

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



4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini;

Atau:

Mohon putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam Pasal 25 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, disebutkan pembentukan panitia musyawarah dilakukan oleh Pemilik dalam rangka pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dan Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan panitia musyawarah dengan mengundang seluruh Pemilik. Selanjutnya dalam Pasal 25A ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, pada pokoknya disebutkan, Dinas bersama Tim Penyelesaian Pengelolaan Rumah Susun Milik Tingkat Kota Administrasi memfasilitasi pembentukan kelompok kerja dari pemilik yang berdomisili dan/atau berusaha di Rumah Susun dalam hal Pelaku pembangunan tidak melaksanakan pembentukan panitia musyawarah. Maka berdasarkan ketentuan tersebut Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta (*ic. Tergugat*) hanya sebagai pendamping atau fasilitator dalam hal pelaku pembangunan tidak melaksanakan pembentukan panitia musyawarah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam rangka pembentukan PPPSRS, dan tanda tangan dalam berita acara bukan dalam kapasitas menyetujui namun sebagai bukti bahwa Tergugat telah melaksanakan pendampingan sampai terbentuknya PPPSRS sebelum pengelolaan Rumah Susun diserahkan dari pelaku pembangunan kepada para penghuni. Dengan demikian alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak berdasar dan haruslah ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **TOMMY LAU**, 2. **ABDUL CHOIR**, 3. **ANTONY LEONARDI**, 4. **YANTO TANDIONO**, 5. **FERRY HENDRADJAJA**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 4 Maret 2024, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam

Halaman 6 dari 7 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2024



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

sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan A. Tirta Irawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

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

ttd./

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

A Tirta Irawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
Atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP 19610514198621001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 30 K/TUN/2024