



**PUTUSAN**  
**Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

**PT. PUTRAMAS SIMPATI**, diwakili oleh Djauw Kiat Fie, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Sawah Lio Gang 24 Nomor 2, RT. 003, RW. 007, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam perkara ini memberi kuasa khusus kepada Dipl.-Ing Harjadi Jahja, SH., MH., Einly Manoppo, SH., MH., Benny Muljana, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari Law firm Harjadi Jahja & Partners, yang beralamat di Apartemen Robinson Lantai Dasar-Lobby, Jalan Jembatan Dua Raya No. 2, Jakarta Utara 14450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2020, domisili elektronik harjadijahja@gmail.com selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT;**

**M E L A W A N**

1. **KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT dan KAWASAN PEMUKIMAN**  
**PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**,  
berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No. 1, Jakarta Pusat,  
memberikan kuasa khusus kepada :
1. Sawaluyo, S.H., M.H.;
  2. Ade Susanto, S.H.;
  3. Alim Sako, S.H.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semuanya Warga Negara Indonesia, Advokat – Konsultan Hukum pada Law Office W & P (Waluyo & Partners), beralamat di Gedung STC Senayan, Lantai 2, Ruang 89, Jl. Asia Afrika Pintu IX, Gelora Senayan, Jakarta Pusat 10270, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1447/-1.796.6 tertanggal 19 Maret 2020, domisili elektronik sawaluyo@yahoo.com, selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT**;

## 2. PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

**APARTEMEN ROBINSON (PPPSRS Apartemen Robinson)**, beralamat di Apartemen Robinson, Jalan Jembatan Dua Raya No. 2, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, diwakili oleh Lennywati Teddy, S.E., dan Emmy Gustinawati, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ketua dan Sekretaris, Apartemen Robinson, Jalan Jembatan Dua Raya No. 2, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, memberi kuasa kepada Yudi Rhisnandi, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Penasehat Hukum di Kantor Hukum Yudhie & Rekan, yang beralamat di Apartemen Robinson Tower A Lantai 20 A-5,, Jalan Jembatan Dua Raya No. 2, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2020, domisili elektronik yudhiekancil2@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut:

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 47/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT tertanggal 5 Maret 2020 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa;

Halaman 2 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 47/PEN-MH/2020/PTUN-JKT tertanggal 5 Maret 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 47/PEN-PPJS/2020/PTUN-JKT tertanggal 5 Maret 2020, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 47/PEN-PP/2020/PTUN-JKT tertanggal 6 Maret 2020, tentang Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 47/PEN-HS/2020/PTUN-JKT tertanggal 31 Maret 2020 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 47/G/2020/PTUN-JKT tertanggal 21 April 2020 tentang diterimanya Pemohonan Intervensi dari Pemohon Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson (PPPSRS Apartemen Robinson);
- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara di persidangan ;
- Telah mendengar keterangan Para Pihak dan Saksi, membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Maret 2020, dengan Register Perkara No. 47/G/2020/PTUN-JKT, dan

Halaman 3 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatan perbaikannya tertanggal 31 Maret 2020, sebagai berikut:

## OBJEK SENGKETA

Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 23 Januari 2020.

## UPAYA ADMINISTRATIF

Bahwa, pada tanggal 14 Februari 2020 PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Surat Kepada TERGUGAT, Perihal Keberatan atas Penerbitan *Objek Sengketa* dan Permohonan Pencabutan *Objek Sengketa*, Namun sampai dengan waktu 19 hari TERGUGAT tidak memberikan tanggapan/jawaban atas Surat PENGUGAT tersebut.

## DASAR HUKUM GUGATAN

Bahwa, sebagai Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara telah diatur sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur ketentuan sebagai berikut:

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

## POKOK GUGATAN

Bahwa, yang menjadi pokok gugatan PENGUGAT adalah Obyek Perkara tentang penerbitan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta No. 48 Tahun 2020 tanggal 23 Januari 2020 yang dilakukan TERGUGAT secara sewenang-wenang dan

Halaman 4 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik,

## POSITA GUGATAN

Bahwa, adapun peristiwa dan perbuatan hukum yang menjadi alasan gugatan perkara *aquo* ini adalah sebagaimana diuraikan berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah Pemilik *incasu* Pemegang Hak Atas Tanah dan Bangunan Gedung Apartemen Robinson terletak di Jalan Jembatan Dua Raya No.2, Jakarta Utara, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.10886 yang diterbitkan tgl 28 April 2011 dan berakhir Haknya tgl 27 April 2031 berikut Izin Mendirikan Bangunan Nomor. 6848/IMB/1995 tanggal 19 Juni 1995.
2. Bahwa, TERGUGAT adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan kawasan pemukiman Provinsi Daerah khusus ibukota Jakarta yang menerbitkan Obyek Perkara tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara.
3. Bahwa, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (disebut "PPPSRS") Apartemen Robinson adalah organisasi berbadan Hukum yang semula didirikan berdasarkan Akta Kiki Hertanto, SH. Nomor. 10 tanggal 16 November 2013, yang disahkan SK Gubernur Nomor. 104 tanggal 17 Januari 2014, namun telah dibatalkan berdasarkan Putusan TUN Nomor. 42/G/2015/PTUN.JKT tanggal 13 Juli 2015 Jo Putusan PT.TUN Nomor. 263/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 26 Oktober 2015 Jo Putusan MA Nomor. 115 K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 Jo SK Pencabutan Nomor 187 tanggal 01 Februari 2017;

Halaman 5 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, dengan tidak mengindahkan Putusan TUN Nomor. 42/G/2015/PTUN.JKT tanggal 13 Juli 2015 Jo Putusan PT.TUN Nomor. 263/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 26 Oktober 2015 Jo Putusan MA Nomor 115 K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 Jo SK Pencabutan Nomor. 187 tanggal 01 Februari 2017, sebagaimana dimaksud butir “3” diatas, TERGUGAT secara melawan hukum menerbitkan kembali SK No. 48 Tahun 2020 tgl 23 Januari 2020 tentang Obyek Perkara yang sama *in casu* Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaan Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara.
5. Bahwa, dengan diterbitkannya kembali Surat Keputusan *aquo* yang menjadi Obyek Perkara, maka tidak ada upaya hukum lain selain PENGUGAT mendaftarkan Gugatan Perkara *aquo* di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta
6. Bahwa, baik secara *de facto* maupun *de jure* tanah dan bangunan Gedung Apartemen Robinson masih dimiliki oleh PENGUGAT karena hingga saat ini belum ada penyerahan atau peralihan Hak dari PENGUGAT kepada Para Pembeli, hal mana Pembeli baru diikat dalam suatu Perjanjian Jual Beli atau dikenal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (disebut “PPJB”) dan belum ada Akta Jual Beli.
7. Bahwa, Penyerahan atau Peralihan Hak atas tanah dan bangunan Apartemen Robinson berlaku Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun *in casu* Undang-Undang dan Peraturan Pelaksanaannya, antara lain dalam konteks Perkara *Aquo* terdiri dari:
  - a. Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (sebagai pengganti Undang-Undang Nomor: 16 Tahun 1985);
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

Halaman 6 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
  - d. Peraturan Kepala BPN Nomor; 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
  - e. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta.
8. Bahwa, berdasarkan Peraturan Perundang-undangan tersebut diatas telah diatur bahwa Penyerahan atau Peralihan Hak Apartemen Robinson dari PENGGUGAT kepada Para Pembeli, terlebih dahulu mutlak harus ada surat-surat sebagai berikut:
- a. Izin Penggunaan Bangunan/Izin Layak Huni atau Sertipikat Laik Fungsi;
  - b. Pertelaan dan Akta Pemisahan;
  - c. Seritipikat Hak Milik atas Satuan-Satuan Rumah Susun atas nama PT. PUTRA MAS SIMPATI.
9. Bahwa, secara *de facto* PENGGUGAT hingga saat ini belum memiliki surat-surat sebagaimana dimaksud butir “8.a,b,c” diatas *in casu* Izin Penggunaan Bangunan/Izin Layak Huni atau Sertipikat Laik Fungsi, Pertelaan dan Akta Pemisahan, dan Seritipikat Hak Milik atas Satuan-Satuan Rumah Susun atas nama PT. PUTRA MAS SIMPATI, maka oleh karena itu Kepemilikan *in casu* Pemegang HaK atas Tanah dan Bangunan Gedung Apartemen Robinson hingga saat ini secara *de Jure* masih dimiliki oleh PENGGUGAT yakni terdiri dari:
- a. Satuan – Satuan Rumah Susun/Unit Hunian;
  - b. Bagian Bersama berupa Ruang-Ruang fasilitas penunjang satuan rumah

Halaman 7 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

susun (fasum) antara lain ruang-ruang di lantai dasar, lantai atap penempatan Antena, lahan parkir di Basement;

c. Benda Bersama antara lain bangunan yang terletak di luar Gedung seperti lapangan tenis, lapangan parkir, kolam renang;

d. Tanah Bersama sesuai Sertifikat HGB sebagaimana tertuang dalam Perizinan Bangunan.

dimana kesemua Hak nya belum beralih kepada Para Pembeli yang memegang PPJB karena belum dibuat Akta Jual Beli.

10. Bahwa, Sepanjang Hak atas Tanah dan Bangunan Apartemen Robinson belum beralih haknya, maka Pemegang Hak atas Tanah dan Bangunan Gedung Apartemen Robinson hingga masa berakhirnya tahun 2031 adalah PENGGUGAT, dibuktikan dengan Sertipikat Hak guna bangunan Nomor 10886 sebagai satu satunya alat bukti Hak atas tanah yang kuat dan sah menurut hukum sesuai Pasal 4 ayat (1) Jo Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") yang kutipannya sebagai berikut:

*"Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:*

*Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.*

*Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah:*

*Pendaftaran tanah bertujuan:*

a. *Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;"*

Halaman 8 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson dengan Susunan Pengurus LENNYWATI TEDDY DKK berdasarkan; (1) Akta Berita Acara Rapat Pembentukan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson Nomor: 03 Tanggal 6 Desember 2019 yang dibuat oleh Hajjah Ofiyati Sobriyah, SH, Notaris di Jakarta dan (2) Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan kawasan pemukiman Provinsi Daerah khusus ibukota Jakarta nomor 48 tahun 2020 tanggal 23 Januari 2020 adalah TIDAK SAH secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagai berikut:

- a. Bahwa, sesuai Pasal 4 ayat (1) Jo Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") dibuktikan dengan Sertipikat Hak guna bangunan Nomor. 10886 atas nama PENGUGAT sebagai satu satunya alat bukti Hak atas tanah yang kuat dan sah menurut hukum.
- b. Bahwa, sesuai Pasal 74 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah diatur ketentuan sebagai berikut:

(1) *Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS;*

(2) *PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapatkan kuasa dari Pemilik Sarusun;*

(3) *PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kedudukan sebagai Badan Hukum berdasarkan Undang-Undang ini.*

Halaman 9 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal dan ayat tersebut diatas, maka Para Pembeli yang masih memegang PPJB atau Anggota PPPSRS Apartemen Robinson tidak dapat mendirikan PPPSRS karena status hukum nya belum sebagai Pemilik atau Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

c. Bahwa;

1. Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (sebagai pengganti Undang-Undang Nomor: 16 Tahun 1985);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("Pendaftaran Tanah");

yang secara tata urutan (*hierarkis*) Peraturan Perundang-undangan yang berlaku kedudukannya lebih tinggi daripada :

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
2. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 274 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman;
3. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019.

Sehingga Peraturan yang lebih tinggi dapat mengenyampingkan Peraturan yang lebih rendah yang mengatur Obyek yang sama *in casu* Status Kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan Apartemen Robinson sesuai;

Halaman 10 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asas Lex Superior derogat Lex Inferior yang artinya;

*"Peraturan Hukum yang lebih tinggi derajatnya menghapus Peraturan Hukum yang lebih rendah derajatnya (bila mengatur hal yang sama) tetapi tidak bisa sebaliknya"*

- b. Bahwa, sesuai Pasal 5 ayat (2.d,e.) Peraturan Kepala BPN Nomor:4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah diatur ketentuan sebagai berikut:

(2,d) Ruang "d" diisi dengan nomor dan tanggal Izin Layak Huni

(2.e) Ruang "e" diisi dengan tanggal dan nomor Akta Pemisahan serta tanggal dan nomor pengesahannya

berdasarkan ketentuan Pasal dan ayat tersebut diatas, maka:

- Izin Layak Huni dan Akta Pemisahan, keduanya mutlak harus ada sebelum dibuat Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
  - PENGGUGAT yang sampai saat ini belum memiliki Izin Layak Huni/Sertifikat Laik Fungsi dan Akta Pemisahan, secara *de jure* tidak akan bisa menyerahkan haknya kepada Pembeli yang memegang PPJB sebelum diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama PT. PUTRA MAS SIMPATI;
  - Pendirian PPPSRS Apartemen Robinson adalah cacat hukum dan tidak sah karena Para Anggota nya belum sebagai Pemilik Satuan Rumah Susun atau Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sepanjang belum ada penyerahan atau peralihan hak dari PENGGUGAT.
- c. Bahwa, sesuai Pasal 207 KUHP tentang Kejahatan terhadap Penguasaan Umum, yang kutipannya sebagai berikut:

Halaman 11 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



*“Barang siapa dengan sengaja di muka umum dengan lisan atau tulisan menghina suatu penguasa atau badan hukum yang ada di Indonesia diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun enam bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah.”*

Berdasarkan Ketentuan Pasal diatas TERGUGAT dengan tidak mengindahkan Putusan TUN Nomor. 42/G/2015/PTUN.JKT tanggal 13 Juli 2015 Jo Putusan PT.TUN Nomor. 263/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 26 Oktober 2015 Jo Putusan MA Nomor. 115 K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 Jo SK Pencabutan Nomor. 187 tanggal 01 Februari 2017, bahkan menerbitkan SK Nomor. 48 Tahun 2020 tgl 23 Januari 2020 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara yang menjadi Obyek Perkara, maka tindakannya diduga melanggar Pasal Pidana tersebut diatas.

**PETTITUM.**

Berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT sebagaimana dituangkan dalam Posita Gugatan, dapat kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta yang memeriksa, mengadili Perkara *a quo* menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan TERGUGAT Nomor 48 Tahun 2020 tgl 23 Januari 2020 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen  
Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara.

3. Memerintahkan TERGUGAT mencabut Surat Keputusan Nomor 48 Tahun 2020 tgl 23 Januari 2020 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara.
4. Menghukum TERGUGAT membayar biaya Perkara.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban yang telah diunggah (*upload*) melalui aplikasi e-court pada tanggal 21 April 2020, sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat dengan tegas-tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dali Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dapat dibuktikan secara Hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut

1. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *“Penggugat adalah pemilik in casu pemegang Hak Atas Tanah dan Bangunan Gedung Apartemen Robinson terletak di Jalan Jembatan Dua Raya No. 2, Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10886 yang diterbitkan tanggal 28 April 2011 dan berakhir haknya tgl 27 April 2031 berikut izin mendirikan Bangunan Nomor : 6848/IMB/1995 tanggal 19 Juni 1995”*

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Halaman 13 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu Tergugat tegaskan bagaimana Penggugat dapat menyatakan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan Gedung Apartemen Robinson yang terletak di Jalan Jembatan Dua Raya No. 2, Jakarta Utara sedangkan Faktanya Apartemen Robinson yang telah dibangun kurang lebih pada tahun 1994-1995 tersebut telah dilakukan jual-beli kepada para pembeli/penghuni yang telah membayar dengan lunas tetapi sampai dengan saat ini para pembeli hanya mempunyai alas kepemilikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hal tersebut sangat bertentangan dengan Undang-undang nomor : 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 44 ayat (1) menyatakan : *"Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB)"*

Pasal 44 ayat (2) menyatakan: *"Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud ayat (1) apabila telah diterbitkan :*

- a. *Sertifikat Laik Fungsi; dan*
- b. *SHM Sarusun atau SKBG Sarusun"*

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud seharusnya pembeli/penghuni yang telah menerima serah terima Unit dari Penggugat lebih dari 20 Tahun (Berita Acara Serah Terima tertanggal 21 Juli 1998) pembeli/penghuni sudah mempunyai alas hak SHM Sarusun atau SKBG Sarusun sebagai kewajiban dari Penggugat berdasarkan ketentuan Undang-undang nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 39 ayat (1) menyatakan : *"Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati/Walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB"*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 39 ayat (2) menyatakan: *"Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur".*

2. Bahwa dengan tegas –tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 4 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: *"dengan tidak mengidahkan putusan TUN Nomor : 42/G/2015/PTUN. JKT tanggal 13 Juni 2015 jo Putusan PT. TUN Nomor : 263/B/2015/PT. TUN. JKT tanggal 26 Oktober 2015 jo Putusan MA Nomor : 115/K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 jo SK Pencabutan Nomor : 187 tanggal 01 Februari 2017, sebagaimana dimaksud butir "3" diatas, Tergugat secara melawan hukum menerbitkan kembali SK No. 48 Tahun 2020 tanggal 23 Januari 2020 tentang Objek Perkara yang sama in casu Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara"*

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan Putusan TUN yang dimaksud oleh Penggugat adalah dengan Objek Sengketa Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor: 104 Tahun 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunia Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 17 Januari 2014. Sedangkan Objek Sengketa dalam perkara A quo adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor: 48 Tahun 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara

Halaman 15 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Januari 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan ketentuan PERGUB NO. 133 Tahun 2019 Perubahan atas PERGUB. NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik pasal 60 ayat (1) menyatakan :” *Akta Pendirian, Anggaran Dasar Rumah Tangga PPPSRS harus dicatatkan dan disahkan oleh Kepala Dinas yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencacatan dengan diketahui dan ditembuskan kepada walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.*” Dan berdasarkan :

PERMEN NO. 23/PRT/M/2018 pasal 28 ayat (1) menyatakan: “*Akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dicatatkan 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 yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencatatan.*”

DENGAN DEMIKIAN TELAH JELAS DAN TERANG BENDERANG TERGUGAT MENERBITKAN OBJEK SENGKETA DIMAKSUD TIDAK MELAWAN HUKUM KARENA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DIBIDANG RUMAH SUSUN.

3. Bahwa dengan tegas–tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 6 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :”*baik secara de facto maupun de jure tanah dan bangunan Gedung Apartemen Robinson masih dimiliki oleh Penggugat karena hingga saat ini belum ada penyerahan atau peralihan hak dari Penggugat kepada para Pembeli, hal mana pembeli baru diikat dalam satuan perjanjian jual*

Halaman 16 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*beli atau dikenal perjanjian Pengikatan jual beli (disebut PPJB) dan belum ada akta jual beli"*

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang nomor : 20 Tahun 2011 Pasal 43 ayat (1) menyatakan : "*Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris*" Pasal 43 ayat (2) menyatakan : "*PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :*

- a. Status kepemilikan tanah;*
- b. Kepemilikan IMB;*
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;*
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan*
- e. Hal yang diperjanjikan.*

Pasal 44 ayat (1) menyatakan: "*Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB)*

Faktanya Apartemen Robinson yang telah dibangun lebih kurang sejak 1994-1995 tersebut ada yang telah diserahterimakan kepada pembeli/pemilik berdasarkan Berita Acara Serah Terima tertanggal 21 Juli 1998 dan tanggal 23 November 2000, tetapi sampai dengan saat ini para pembeli/pemilik yang telah membayar lunas hanya mendapatkan hak kepemilikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) padahal berdasarkan ketentuan UU NO. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dimaksud diatas JELAS... PPJB hanya berlaku untuk jual beli sarusun yang pembangunannya belum selesai sedangkan untuk pembangunan yang telah selesai dibuat Akta Jual beli (AJB)..... kenyataanya para pembeli/pemiliki yang telah membayar lunas dan menempati Unit

Halaman 17 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Robinson hampir 20 Tahun dan bahkan ada yang lebih dari 20 Tahun tidak mendapatkan Hak Kepemilikan berupa Akta Jual Beli yang kemudian dibuatkan SHM Sarusun dan justru Penggugat menyatakan secara de Facto maupun de jure tanah dan bangunan Gedung Apartemen Robinson masih dimiliki oleh Penggugat, hal tersebut menunjukkan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun.

4. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 7 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"penyerahan atau peralihan hak atas tanah dan bangunan Apartemen Robinson berlaku Peraturan Perundang-undangan tentang rumah susun in casu Undang-undang dan peraturan Pelaksanaannya, antara lain dalam konteks perkara Aquo terdiri dari :*
- UU NO. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*
  - PP NO. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun*
  - PERMEN DALAM NEGERI NO. 3 Tahun 1992 Tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun*
  - Peraturan Kepala BPN NO. 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan tata cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun*
  - Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor : 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta"*

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali ketentuan PERGUB NO. 132 Tahun 2018 Pasal 6 ayat (2) menyatakan : *"Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada pemilik dan tidak dapat*

Halaman 18 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperpanjang, masa waktunya” Pasal 7 ayat (1) menyatakan : “Penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dibuktikan dengan berita acara serah terima antara pelaku pembangunan dengan pemilik” Pasal 7 ayat (3) menyatakan : “dalam penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan wajib menyerahkan kepada pemilik berupa :

- a. Salinan berita acara serah terima:
- b. Konsep tata tertib penghunian
- c. Kunci sarusun
- d. Dokumen administrasi kepemilikan Sarusun meliputi :
  1. Salinan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
  2. SLF
  3. Surat Keputusan Pengesahan Pertelaan;
  4. SHM Sarusun/SKBG Sarusun; dan
  5. Akta Jual Beli (AJB)

Pembeli Unit Apartemen Robinson sudah lebih dari 20 tahun menerima serah terima Unit (Berita Acara Serah Terima tertanggal 21 Juli 1998) tetapi sampai saat ini ternyata Penggugat belum melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu menyerahkan Dokumen berupa :

1. Salinan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
2. SLF
3. Surat Keputusan Pengesahan Pertelaan;
4. SHM Sarusun/SKBG Sarusun; dan
5. Akta Jual Beli (AJB)

DENGAN DEMIKIAN TELAH JELAS DAN TERANG BENDERANG PENGUGAT TELAH MELANGGAR KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DIBIDANG RUMAH SUSUN YAITU

Halaman 19 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERGUB NO. 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN  
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK.

5. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 8 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : *"berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut diatas telah diatur bahwa penyerahan atau peralihan Hak Apartemen Robinson dari Penggugat kepada para pembeli, terlebih dahulu mutlak harus ada surat-surat sebagai berikut :*

- a. Izin Penggunaan Bangunan/izin layak huni atau sertifikat layak fungsi;*
- b. Pertelaan dan Akta Pemisahan;*
- c. Sertifikat Hak Milik atas Satuan-satuan rumah susun atas nama PT. Putra Mas Simpati."*

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan dengan nyata-nyata Penggugat telah mengakui penyerahan Unit Apartemen Robinson dari Penggugat kepada Pembeli harus diserahkan juga dokumen-dokumen berupa: *Izin Penggunaan Bangunan/izin layak huni atau sertifikat layak fungsi, Pertelaan dan Akta Pemisahan dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan-satuan rumah susun atas nama PT. Putra Mas Simpati.* Penyerahan Unit dan berikut dokumen-dokumen dimaksud adalah sepenuhnya kewajiban Penggugat kepada para pembeli, tetapi setelah penyerahan sudah berjalan selama 20 tahun lebih (Berita Acara Serah Terima tertanggal 21 Juli 1998) sampai dengan saat ini ternyata para pembeli tidak pernah menerima dokumen-dokumen dimaksud dan para pembeli yang telah membayar lunas dalam jual beli hanya mempunyai alas hak Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). DENGAN DEMIKIAN TELAH JELAS DAN TERANG

Halaman 20 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BENDERANG PENGUGAT TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA  
KEPADA PARA PEMBELI UNIT APARTEMEN ROBINSON.

6. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 9 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :*"secara de facto Penggugat hingga saat ini belum memiliki surat-surat sebagaimana dimaksud butir '8. a, b, c" diatas in casu izin Penggunaan Bangunan/Izin layak Huni atau Sertifikat Laik Fungsi, Pertelaan dan Akta Pemisahan, dan sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atas nama PT. Putra Mas Simpati, maka oleh karena itu kepemilikan in casu Pemegang Hak atas tanah dan bangunan gedung Apartemen Robinson hingga saat ini secara de jure masih dimiliki dan Penggugat yakni terdiri :*

- a. *Satuan-satuan Rumah /Unit Hunian;*
- b. *Bagaian bersama berupa ruang-ruang fasilitas penunjang satuan rumah susun (fasum) antara lain ruang-ruang dilantai dasar, lantai atap penempatan Antena, lahan parkirandi Basement;*
- c. *Benda-bersama antara lain bangunan yang terletak di luar gedung seperti lapangan tenis, lapangan parker, kolam renang;*
- d. *Tanah bersama sesuai Sertifikat HGB sebagaimana tertuang dalam perizinann Bangunan.*

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun yaitu PERGUB NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik secara de facto dan de jure Apartemen Robinson sepenuhnya menjadi milik para pembeli karena faktanya para pembeli telah membayar lunas dan menerima serah terima unit sejak dari lebih 20 tahun berlalu (Berita Acara Serah Terima tertanggal

Halaman 21 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 Juli 1998) dan selama itu juga para pembeli menempati unit Apartemen Robinson, tetapi Penggugat tidak memberikan hak-hak para pembeli yaitu dokumen surat-surat dimaksud sehingga sampai saat ini para pembeli hanya mempunyai alas hak Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan demikian para pembeli Apartemen Robinso juga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) NO. 7 Tahun 2012 didalam butir ke IX dirumuskan sebaga berikut: *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orangbyang tidak berhak (objek jual beli tanah)"* BERDASARKAN URAIAN DIMAKSUD TELAH JELAS DAN TERANG BENDERANG PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA UNTUK MEMBERIKAN DOKUMEN YANG MENJADI HAK PARA PEMBELI APARTEMEN ROBINSON.

7. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 10 halaman 4 dan 5 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :*"Sepanjang hak tanah dan bangunan Apartemen Robinson belum beralih haknya, maka pemegang Hak atas tanah dan bangunan Gedung Apartemen Robinson hingga masa berakhirnya tahun 2031 adalah Penggugat"*

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan posita gugatan pada angka 10 halaman 4 dan 5 yang pada pokoknya menyatakan : *"Sepanjang hak tanah dan bangunan Apartemen Robinson belum beralih haknya, maka pemegang*

Halaman 22 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Hak atas tanah dan bangunan Gedung Apartemen Robinson hingga masa berakhirnya tahun 2031 adalah Penggugat” PERNYATAAN TERSEBUT MEMBUKTIKAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI NIAT UNTUK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA YAITU MEMBERIKAN HAK-HAK KEPADA PARA PEMBELI APARTEMEN ROBINSON SEBAGAIMANA KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DIBIDANG RUMAH SUSUN, KARENA TELAH JELAS DAN NYATA-NYATA PARA PEMBELI APARTEMEN ROBINSON TERSEBUT TELAH MEMBAYAR LUNAS DAN DIANTARANYA TELAH MENERIMA BERITA ACARA SERAH TERIMA UNIT LEBIH DARI 20 TAHUN LALU, SEHARUSNYA PEMBELI TERSEBUT TELAH MEMPUNYAI ALAS HAK KEPEMILIKAN BERUPA SHM SARUSUN ATAU SKBG SARUSUN TETAPI SAMPAI SAAT INI ALAS HAK KEPEMILIKANNYA PARA PEMBELI TERSEBUT HANYALAH PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB), HAL TERSEBUT MEMBUKTIKAN PENGGUGAT BERNIAT MENGUSAI TANAH DAN BANGUNAN APARTEMEN ROBINSON TERUS MENERUS.*

8. Bahwa dengan tegas-tegas Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 11 huruf a, b, c, d dan e halaman 5, 6, dan 7 yang pada pokoknya menyatakan : *“Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) Apartemen Robinson dengan susunan pengurus Lennywati Teddy Dkk berdasarkan: (1) Akta berita acara rapat pembentukan pengurus dan pengawas perhimpunan penghuni dan pemilik satuan rumah susun (PPPSRS) Hajjah Ofiyanti Sobriyah, SH. Notaris di Jakarta dan (2) Surat keputusan kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta No. 48 Tahun 2020 tanggal 23*

Halaman 23 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2020 adalah TIDAK SAH secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai berikut :

- a. Sesuai pasal 4 ayat (1) jo Pasal 3 huruf a PP NO. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Sesuai pasal 74 ayat (1), (2) dan (3) UU NO. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun berdasarkan ketentuan Pasal dan ayat tersebut diatas, maka para pembeli yang masih memegang PPJB atau Anggota PPPSRS Apartemen Robinson tidak dapat mendirikan PPPSRS karena status hukumnya belum sebagai Pemilik atau Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- c. Bahwa UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tata urutan (hierarkis) Peraturan Perundang-undangan yang berlaku kedudukannya lebih tinggi dari pada : PERMEN NO. 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, PERGUB NO. 274 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, PERGUB. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana telah diubah dengan PERGUB. NO. 133 Tahun 2019.  
Sehingga peraturan yang lebih tinggi dapat mengenyampingkan peraturan yang lebih rendah yang mengatur Obyek yang sama in casu Status Kepemilikan hak atas tanah dan Bangunan Apartemen Robinson.
- d. Bahwa, sesuai pasal 5 ayat (2.d, e.) Peraturan Kepala BPN NO. 4 Tahun 1998 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Halaman 24 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Bahwa, sesuai pasal 207 KUHP tentang Kejahatan terhadap penguasaan umum.

Berdasarkan ketentuan pasal diatas TERGUGAT dengan tidak mengindahkan Putusan TUN Nomor. 42/G/2015/PTUN. JKT tanggal 13 Juli 2015 jo Putusan PT. TUN. Nomor. 263/B/2015/PT. TUN. JKT tanggal 26 Oktober 2015 jo Putusan MA Nomor. 115 K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 jo SK Pencabutan Nomor 187 tanggal 01 Februari 2017, bahkan menerbitkan SK Nomor. 48 Tahun 2020 tgl 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara yang menjadi Obyek Perkara, maka tindakannya diduga melanggar pasal pidana tersebut diatas.

## DASAR PENOLAKAN TERGUGAT ADALAH :

Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali rapat pembentukan pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Robinson yang tertuang dalam Berita Acara rapat pembentukan pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Robinson Akta No. 03 Tanggal 06 Desember 2019 Notaris Hj. Ofiyanti Sobriyah, SH Notaris di Jakarta seluruh tahapan-tahapan rapat telah sesuai dengan ketentuan PERGUB. NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, PERGUB. 133 Tahun 2019 perubahan atas PERGUB. NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pemeliharaan Rumah Susun Sewa, PERMEN NO. 23/PRT/M/2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, sehingga hasil keputusan rapat yang telah dicatatkan dan disahkan oleh Tergugat yaitu Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan

Halaman 25 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemukiman Provinsi DKI Jakarta No. 48 Tahun 2020 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 23 Januari 2020 juga telah sah menurut hukum karena sama sekali tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun, sehingga telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 52 ayat (1) menyatakan : "*Syarat sahnya Keputusan meliputi:*

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

Pasal 52 ayat (2) menyatakan: "*Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB*"

Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta No. 48 Tahun 2020 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 23 Januari 2020 juga tidak bertentangan sebagaimana dalil posita Penggugat:

- a. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak posita pada angka 11 huruf b dengan dasar penolakan: Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali, dalam perkara A quo bukan perkara sengketa tanah di pengadilan Negeri yang hanya menggunakan dasar hukum PP NO. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tetapi dalam perkara A quo adalah perkara terhadap Pengelolaan Apatemen Robinson terkait Anggaran

Halaman 26 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar/Anggaran Rumah Tangga Apartemen Robinson sehingga sangat lebih tepat menggunakan dasar hukum peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun dan Undang-undang Administrasi Negara untuk melindungi hak-hak hukum para pemilik dan penghuni Apartemen Robinson.

- b. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak posita pada angka 11 huruf b dengan dasar penolakan: bahwa yang dimaksud pemilik didalam ketentuan Undang-undang nomor: 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 18 menyatakan : *"Pemilik adalah Setiap orang yang memiliki Sarusun"*

Hal tersebut dipertegas dalam ketentuan PERGUB. NO. 133 Tahun 2019 perubahan atas PERGUB NO. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pemeliharaan Rumah Susun Milik, Pasal 23 ayat (1) menyatakan: *"Dalam rangka persiapan pembentukan panitia musyawarah pelaku pembangunan wajib melakukan pemutakhiran data pemilik dan/atau Penghuni paling lambat 6 (enam) bulan sebelum pengumuman daftar calon pemilik sementara oleh pelaku pembangunan"*

Pasal 23 ayat (2) menyatakan : *"Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai prinsip kepemilikan atau kepenghunian yang sah dibuktikan dengan tanda bukti kepemilikan atau tanda bukti kepenghunian Sarusun"*

Pasal 23 ayat (3) menyatakan : *"Pendataan dengan menggunakan tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melampirkan dokumen sebagai berikut :*

- a. SHM Sarusun/SKBG Sarusun;
- b. Akta Jual Beli; atau

Halaman 27 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang dibuat dihadapan notaris dan disertai dengan surat pernyataan lunas dari pelaku pembangunan dan/atau lembaga keuangan lainnya.*

BERDASARKAN KETENTUAN DIMAKSUD SANGAT JELAS DAN TERANG BENDERANG KEPEMILIKAN BERDASARKAN PPJB LUNAS DAPAT MENJADI SYARAT SAH MENURUT HUKUM UNTUK MENJADI PENGURUS/MENDIRIKAN PPPSRs APARTEMEN ROBINSON.

c. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak posita pada angka 11 huruf c dengan dasar penolakan: bahwa Penggugat telah keliru membandingkan Undang-undang nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dengan PERMEN Nomor : 23/PRT/M/2018 dan dengan PERGUB NO. 132 Tahun 2018 dan PERGUB NO. 133 Tahun 2019 perubahan atas PERGUB NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pemeliharaan Rumah Susun Milik, perlu Tergugat tegaskan dasar hukum terbitnya PERMEN NO :23/PRT/M/2018 adalah berdasarkan ketentuan Undang-undang nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 83 menyatakan : "*Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang :*

*huruf a : menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional.*

*huruf b : menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kreteria dibidang rumah susun"*

Sedang dasar hukum terbitnya PERGUB. NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun milik dan PERGUB.

Halaman 28 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NO. 133 Tahun 2019 Tentang perubahan atas PERGUB. NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pemeliharaan Rumah Susun Milik berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 84 menyatakan: *"Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang :*

*Huruf a : menetapkan kebijakan dan strategi dibidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional.*

*Huruf b : menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria nasional.*

BERDASARKAN URAIAN DIMAKSUD TELAH JELAS DAN TERANG BENDERANG TIDAK ADA PERBANDINGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG LEBIH TINGGI ATAU LEBIH RENDAH SEBAGAIMANA DALIL POSITA PENGGUGAT SEHINGGA TIDAK DAPAT BERLAKU ASAS LEX SUPERIOR DEROGAT LEX INFERIOR.

- d. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak posita pada angka 11 huruf d dengan dasar penolakan: berdasarkan ketentuan PERGUB. NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pemeliharaan Rumah Susun Milik Pasal 39 ayat (1) menyatakan: *"Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB"* Pasal 39 ayat (2) menyatakan: *"Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan*

Halaman 29 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur” Pasal 39 ayat (3) menyatakan : “Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

BERDASARKAN URAIAN DIMAKSUD TELAH JELAS DAN TERANG BENDERANG TERHADAP PENGURUSAN IZIN LAYAK HUNI/SERTIFIKAT LAIK FUNGSI DAN AKTA PEMISAHAN ADALAH TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN DARI PENGGUGAT YANG TIDAK PERNAH DILAKSANAKAN WALAUPUN SERAH TERIMA UNIT APARTEMEN ROBINSO SUDAH LEBIH DARI 20 TAHUN.

Terhadap anggapan Penggugat yang menyatakan pendirian PPPSR Apartemen Robinson adalah Cacat Hukum dan tidak sah karena para anggotanya belum sebagai pemilik satuan rumah susun atau pemegang hak milik atas satuan rumah susun sepanjang belum ada penyerahan atau peralihan hak dari Penggugat., adalah anggapan yang sangat keliru karena berdasarkan ketentuan PERGUB. NO. 133 Tahun 2019 perubahan atas PERGUB NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik. Pasal 23 ayat (3) menyatakan: *“Pendataan dengan menggunakan tanda bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melampirkan dokumen sebagai berikut :*

- a. SHM Sarusun/SKBG Sarusun;
- b. Akta Jual Beli; atau
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang dibuat dihadapan notaris dan disertai dengan surat pernyataan lunas dari pelaku pembangunan dan/atau lembaga keuangan lainnya.

Halaman 30 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERDASARKAN URAIAN DIMAKSUD TELAH JELAS DAN TERANG BENDERANG BUKTI KEPEMILIKAN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAPAT MENJADI SYARAT SAH SEBAGAI PENGURUS ATAU PUN ANGGOTA PPPSRS APARTEMEN ROBINSON.

e. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak posita pada angka 11 huruf e dengan dasar penolakan : perlu Tergugat tegaskan kembali terhadap putusan yang dimaksud oleh Penggugat telah dilaksanakan dengan baik oleh Gubernur DKI Jakarta sebagai Tergugat dalam perkara tersebut dengan membuat surat nomor : 187 tahun 2017 Tentang Pencabutan Keputusan Gubernur Nomor : 104 Tahun 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara, saat ini berdasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun yang baru yaitu PERMEN Nomor : 23/PRT/M/2018 dan dengan PERGUB NO. 132 Tahun 2018 dan PERGUB NO. 133 Tahun 2019 perubahan atas PERGUB NO. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pemeliharaan Rumah Susun Milik, para pemilik dan penghuni Apartemen Robinson mempunyai dasar hukum untuk melakukan pembentukan pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Robinson dan Tergugat juga mempunyai landasan hukum untuk melakukan pencatatan dan pengesahan PPPSRS Apartemen Robinson sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang rumah susun dimaksud. BERDASARKAN URAIAN DIMAKSUD TELAS JELAS DAN TERANG BENDERANG PENERBITAN OBJEK PERKARA TIDAK MELANGGAR PASAL PIDANA SEBAGAIMANA DITUDUHKAN OLEH PENGGUGAT.

Halaman 31 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dengan ini Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Jakarta u.p Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk Permohonan Intervensi dari Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson (PPPSRS Apartemen Robinson), dengan surat permohonannya tertanggal 19 Maret 2020, yang dalam hal ini diwakili oleh Lennywati Teddy, S.E., dan Emmy Gustinawati selaku Ketua dan Sekretaris, dan telah memberikan kuasa kepada Yudi Rhisnandi, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2020, sebagaimana telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Maret 2020 dengan Register Perkara No. 47/G/2020/PTUN-JKT/INTV;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela No. 47/G/2020/PTUN-JKT tertanggal 21 April 2020, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi serta didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;

Halaman 32 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya yang telah diunggah (*upload*) melalui aplikasi *e-court* pada tanggal 28 April 2020, yang menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada intinya, duduk masalah Penggugat melakukan gugatan adalah supaya Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 48 Tahun 2019 tanggal 23 Januari 2020, yang menetapkan tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara (obyek sengketa) untuk dapat dibatalkan.
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang Tergugat II Intervensi akui secara tegas-tegas;

## DALAM EKSEPSI

### Gugatan Penggugat Prematur.

#### A. Penggugat Belum Pernah Mengajukan dan Menempuh Upaya Banding Administratif (Administratif Beroep).

1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo tidak menggunakan seluruh upaya administratif yang tersedia, yakni belum pernah menempuh dan mengajukan upaya banding administratif (administratif Beroep).
2. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peratun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan UU No. 51 tahun 2009 yang berbunyi :

*(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat tata usaha negara  
diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan*

Halaman 33 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.*

*(2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.*

B. Tentang Kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Merupakan Sengketa Keperdataan yang Sekarang masih di Tingkat Kasasi.

1. Bahwa dalam Positanya, Penggugat mengaku sebagai pemilik Hak atas Tanah dan Bangunan Gedung Apartemen Robinson yang terletak di Jalan Jembatan Raya Dua No.2 Jakarta Utara.
2. Bahwa Tentang Kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan Gedung Apartemen Robinson yang terletak di Jalan Jembatan Raya Dua No.2 Jakarta Utara masih dalam proses Kasasi Reg.Nomor : 1121K/PDT/2020, jo Perkara nomor 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., jo Nomor 291/PDT/2019/PT.DKI. dan perkara tersebut belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde).
3. Bahwa Gugatan Perkara tersebut pada point (2) adalah merupakan gugatan Class Action (Gugatan Perwakilan Kelompok) dimana hampir seluruh Penghuni Apartemen yang sudah melakukan pembelian secara lunas, (namun masih saja dianggap bukan pemilik, padahal pembelian secara lunas tersebut sudah dilakukan sejak tahun 1998) melakukan gugatan Perdata .
4. Bahwa akan menjadi rancu jika kemudian Putusan dalam Perkara Perdata tersebut menyatakan bahwa Para Penghuni lah yang sah

Halaman 34 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemilik, karena Para Penghuni tersebut sudah melakukan seluruh kewajibannya (termasuk dalam hal pembayaran pembelian unit Apartemen) kepada Penjual (in casu Penggugat). Dengan demikian maka tidak ada hak apapun lagi bagi Penggugat selaku Pengembang/Developer atas Tanah beserta bangunan Apartemen yang berdiri di atasnya, melainkan tinggal lah kewajiban Penggugat yang harus mengurus Pertelaan, mengurus sertifikat induk menjadi Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title), mengurus Sertifikat Laik Fungsi, menyerahkan Fasos dan fasum kepada Negara (Pemprop.DKI Jakarta), dll.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat aquo menjadi gugur karena berdasarkan putusan perdata tersebut penggugat bukan lagi sebagai pemilik, sehingga otomatis gugatan Penggugat dalam perkara aquo ikut pula menjadi gugur karenanya.

## Gugatan Penggugat Error in Objecto dan Obscur Libel

1. Bahwa dalam Positanya pada point (11), Penggugat mendalilkan yang dikutip sebagai berikut : *"Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson dengan Susunan Pengurus LENNYWATI TEDDY DKK berdasarkan; (1) Akta Berita Acara Rapat Pembentukan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson Nomor: 03 Tanggal 6 Desember 2019 yang dibuat oleh Hajjah Ofiyati Sobriyah, SH, Notaris di Jakarta dan (2) Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan kawasan pemukiman Provinsi Daerah khusus ibukota Jakarta nomor 48 tahun 2020 tanggal 23 Januari 2020 adalah TIDAK SAH secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku"*.

Halaman 35 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil tersebut selain cacat logika juga membuktikan bahwa ada ketidak jelasan (Obscuur Libel) juga salah objek (Error in Objecto) dari gugatan Penggugat aquo, dimana Penggugat mempermasalahkan tentang keabsahan mengenai Susunan Kepengurusan, padahal mengenai Susunan Kepengurusan telah disahkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 49 Tahun 2019 tanggal 23 Januari 2020 bukan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 48 Tahun 2019 tanggal 23 Januari 2020 (obyek sengketa).

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, maka terlihat sangat jelas bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil, yaitu Gugatan Penggugat Prematur oleh karena itu gugatan aquo semestinya belum dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta dan Gugatan Penggugat Error in Objecto serta Obscuur Libel. Dengan demikian maka terhadap gugatan yang demikian tidak lain tidak, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard* atau NO).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat II Intervensi ajukan pada bagian eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara di bawah ini, baik secara eksplisit maupun implisit.
2. Bahwa yang menjadi pokok persengketaan menurut Penggugat pada intinya adalah sebagai berikut:
  - a. Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor

Halaman 36 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48 Tahun 2019 tanggal 23 Januari 2020, yang menetapkan tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara (obyek sengketa) telah diterbitkan oleh Tergugat secara melawan hukum, karena tidak mengindahkan Putusan TUN Nomor: 42/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 13 Juli 2015 jo Putusan TUN No. 263/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 26 Oktober 2015, jo Putusan MA Nomor 155 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei 2016, jo SK Pencabutan Nomor : 187 Tanggal 1 Februari 2017.

- b. Bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan Susunan Pengurus LENNYWATI TEDDY dkk. *TIDAK SAH* secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pendirian PPPSRS Apartemen Robinson adalah cacat hukum dan tidak sah karena Para Anggotanya belum sebagai Pemilik Satuan Rumah Susun atau Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sepanjang belum ada penyerahan atau peralihan hak dari PENGGUGAT (*vide gugatan Penggugat huruf (d) halaman 7*).

- 3. Bahwa apa yang dibatalkan oleh Putusan TUN Nomor: 42/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 13 Juli 2015 jo Putusan TUN Nomor : 263/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 26 Oktober 2015, jo Putusan MA Nomor : 155 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei 2016, jo SK Pencabutan Nomor : 187 Tanggal 1 Februari 2017 adalah SK Gubernur Nomor :

Halaman 37 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

104 tanggal 17 Januari 2014, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat pada point (3) halaman 3.

4. Bahwa SK Gubernur Nomor : 104 tanggal 17 Januari 2014 tersebut, menurut Doktrin Hukum Tata Negara adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara/ KTUN (*Beschikking*) yang bersifat "Seketika" (*Einmaligh*), karena masa berlakunya hanya satu kali/satu priode kepengurusan. Dimana KTUN yang semacam itu, pada saat dibatalkan oleh putusan PTUN atau karena berakhirnya priode kepengurusan, bukan berarti tidak boleh ada lagi SK baru, karena SK yang dibatalkan itu mengandung cacat formil misalnya (karena kurang syarat), namun ketika syaratnya dipenuhi semua, maka SK baru boleh diterbitkan lagi, apalagi ditambah adanya produk peraturan baru (PERGUB) sebagai payung hukumnya.

Begitu juga halnya dengan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 48 Tahun 2019 tanggal 23 Januari 2020 ini, SK tersebut akan berakhir dengan sendirinya pada saat berakhirnya priode Kepengurusan yang sekarang, nantinya akan diganti dengan SK baru saat terpilihnya kepengurusan yang baru, yang tentunya isinya pun akan berbeda dengan SK lama.

5. Bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan Susunan Pengurus LENNYWATI TEDDY dkk., adalah SAH karena telah melalui prosedural yang sesuai Peraturan hukum yang berlaku, dalam hal ini Peraturan Gubernur No 132 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Gubernur No 133 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK.

Halaman 38 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Pendirian PPPSRS Apartemen Robinson adalah telah sesuai Peraturan hukum yang berlaku, dalam hal ini Peraturan Gubernur No 132 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Gubernur No 133 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK, dimana diisyaratkan bahwa Para Anggotanya telah mempunyai / Pemegang PPJB LUNAS atas Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson (sebagai pengganti Sertifikat Hak milik Satuan Rumah Susun atau AJB Rumah Susun).

### PENGUGAT ADALAH PENGUGAT YANG BERITIKAD BURUK

7. Bahwa perlu Kami jelaskan di sini tentang Pengugat adalah Pengugat yang beritikad buruk, berdasarkan uraian sebagai berikut :
- a. Bahwa kelakuan Pengugat bisa dianalogikan secara sederhana seperti ini: Pengugat telah menjual mobil kepada Tergugat secara tunai dan sekaligus, Pengugat telah menyerahkan unit mobil tersebut untuk dipakai oleh Tergugat, namun Pengugat masih merasa mobil itu miliknya karena BPKB masih atas nama Pengugat. Pengugat selalu ingin mengatur dan mengambil keuntungan dari unit yang sudah bukan haknya dia lagi. Pengugat selalu menanyakan bukti kepemilikan kepada Tergugat, padahal sudah seharusnya kewajiban Pengugat selaku penjual menyerahkan bukti kepemilikan itu kepada Tergugat selaku pembeli. Apalagi peristiwa jual beli tersebut sudah lebih dari 20 tahun yang lalu, sehingga jelas kerugian pembeli yang berniat pinjam modal ke Bank (misalnya) tidak bisa menjaminkan unit miliknya itu, karena Bank tidak akan mau menerima unit yang bukti surat kepemilikannya tidak ada atau jika terpaksa dijual lagi pun harganya akan sangat murah, tidak sesuai dengan harga pasaran.

Halaman 39 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa Penggugat hingga saat ini belum melakukan kewajibannya selaku Pengembang/Penjual untuk membuatkan dan menyerahkan Akta Jual Beli atau Sertifikat Satuan Rumah susun kepada kami para pembeli/pemilik unit, sehingga tidak ada satupun pemilik/pembeli unit Apartemen Robinson tersebut yang memiliki Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang telah dibelinya secara lunas tersebut, walaupun Kami telah berulang-ulang menanyakannya kepada Penggugat. Padahal pembelian secara lunas tersebut sudah ada yang dilakukan sejak tahun 1998 (22 tahun yang lalu).

c. Bahwa Penggugat hingga saat ini belum melakukan kewajibannya selaku Pengembang/Pelaku Pembangunan mengurus Sertifikat Laik Fungsi (SLF), sebagaimana Penggugat akui pada point (8) huruf (a) halaman 4, hal ini tentu saja melanggar ketentuan UU No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, dimana dalam Pasal 39 disebutkan :

(1) *Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.*

(2) *Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur.*

(3) *Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi*

Halaman 40 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa Penggugat hingga saat ini belum melakukan kewajibannya selaku Pengembang/Pelaku Pembangunan mengurus Pertelaan dan Akta Pemisahan, sebagaimana Penggugat akui pada point (8) huruf (b) halaman 4, hal ini tentu saja melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalam penjelasan Pasal 6 menyatakan, bahwa yang dimaksud dengan persyaratan administratif pembangunan rumah susun yaitu persyaratan yang mengatur mengenai :

- (i) perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan;
- (ii) izin lokasi dan/atau peruntukannya; serta
- (iii) perizinan mendirikan bangunan.

Perizinan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan/Pengembang kepada Pemerintah Daerah terkait dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. sertifikat hak atas tanah;
2. fatwa peruntukkan tanah;
3. rencana tapak;
4. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
5. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
6. gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
7. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Halaman 41 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika dilihat dari persyaratan administratif pembangunan rumah susun terlihat jelas bahwa pelaku pembangunan wajib memenuhi persyaratan administratif tersebut, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat selaku pengembang/pelaku pembangunan. Disamping itu juga persyaratan administratif tersebut mensyaratkan bahwa pengembang/pelaku pembangunan harus benar-benar *qualified* di bidangnya untuk melaksanakan pembangunan rumah susun. Hal ini disebabkan karena spesifikasi rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa (*landed house*) dan kenyataannya, dalam hal ini Penggugat bukan lah pengembang/pelaku pembangunan yang *qualified* di bidangnya.

- e. Bahwa Penggugat sengaja tidak melakukan kewajibannya tersebut pada point (a) s/d point (c) tersebut diatas, supaya Penggugat bisa menguasai Pengelolaan Apartemen dengan dalih Penggugat masih selaku Pemilik Apartemen dan Pembeli Apartemen bukanlah Pemilik karena belum mempunyai Sertifikat Satuan Rumah Susun.
- f. Bahwa Penggugat hingga saat ini belum melakukan kewajibannya, yaitu tidak membuat dan menyerahkan Fasos/Fasum kepada Negara (Pemprop DKI Jakarta).
- g. Bahwa Penggugat diduga kuat telah melakukan manipulasi data dalam mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan Apartemen Robinson, dimana luasan yang diajukan sesuai SIPPT adalah seluas 7.814 M<sup>2</sup> (tujuh ribu delapan ratus empat belas meter per segi) tetapi kenyataan yang ada berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6286 luas tanahnya hanya 4.020 M<sup>2</sup> (empat ribu dua puluh meter per segi) saja.

Halaman 42 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bahwa Penggugat telah menjaminkan SHGB kepada Pihak ketiga (Bank) padahal Unit-unit Apartemen sudah sebagian besar telah terjual, artinya tanah tersebut dalam SHGB sebagian besar sudah bukan lagi milik Penggugat, melainkan milik para pembeli Unit, atas tindakan Penggugat menjaminkan Tanah yang sebagian besar milik Para pembeli TANPA seijin dan sepengetahuan dari Para pembeli. Dengan demikian tindakan Penggugat itu dapat diformulering sebagai Perbuatan melawan Hukum, baik pidana maupun perdata.
- i. Bahwa lebih tragisnya lagi, Penggugat telah mengalami gagal bayar dan masuk dalam Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sehingga aset yang dijadikan Jaminan tersebut dilelang dan dibeli oleh pihak ketiga dengan cara lelang, namun entah bagaimana SHGB tersebut kembali berada di tangan Penggugat.

## MOTIVASI PENGGUGAT MELAKUKAN GUGATAN ADALAH KESERAKAHAN

8. Bahwa Penggugat begitu ngotot ingin menguasai pengelolaan yang sudah bukan haknya lagi adalah disebabkan karena ada keuntungan yang sangat besar (jumlahnya lebih kurang di atas 5 Milyar per Tahun) yang diperoleh oleh Penggugat dengan cara melawan hukum. Namun berlindung dibalik sertifikat induk yang masih atas nama Penggugat (masih mengaku sebagai pemilik) yang belum dia pecahkan dan belum dia berikan kepada para pembeli yang sudah membayar lunas.
9. Bahwa sebelumnya Penggugat telah bertindak selaku pengelola Apartemen Robinson selama bertahun-tahun, mulai tahun 1998 sampai dengan tahun 2013, walaupun telah berulang-ulang para pemilik dan penghuni meminta agar pengelolaan diserahkan kepada para pemilik dan penghuni sesuai dengan amanah UU NO. 16 Tahun 1985 yang

Halaman 43 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian diperbaharui oleh UU NO. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun Pasal 75 Ayat (1), (2) dan ayat (3):

- (1) *Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir;*
- (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;*

Bahwa pada akhirnya Pengelolaan dapat dikuasai oleh Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson yang terhimpun dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson berdasarkan Akta Notaris KIKI HERTANTO, SH. No: 10 tanggal 16 November 2013, yang kemudian disahkan oleh Gubernur Prov.DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2014, meskipun hal itu didapat dengan cara yang sangat alot dan memakan waktu serta biaya yang tidak sedikit yang harus dikeluarkan oleh Para Pemilik dan Penghuni Apartemen Robinson.

10. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi menjadi pengelola gedung, perbaikan dan perawatan gedung pun dilakukan dengan signifikan, antara lain penggantian seluruh lift (6 unit) yang sudah sangat membahayakan penghuni dengan lift baru. Pengecatan gedung yang sudah berpuluh-puluh tahun tidak pernah dilakukan pengecatan ulang sehingga sangat terlihat kumuh, kini menjadi lebih indah dipandang.

Halaman 44 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbaikan dan relokasi kantin yang lebih nyaman dan bersih dan banyak lagi hal-hal positif lainnya yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi (yang tidak dilakukan oleh Penggugat), guna kenyamanan dan keamanan bagi para Penghuni Apartemen Robinson dengan tanpa memungut biaya tambahan dari para Penghuni.

11. Bahwa selama Penggugat jadi Pengelola, sangat banyak pelanggaran-pelanggaran hukum, baik pidana maupun perdata yang dilakukan Penggugat demi keuntungan perusahaan dan pribadi pemilik perusahaan dengan cara menzolimi pemilik dan penghuni Apartemen, dengan modus operandi sebagai berikut :

- a. Uang maintenance/uang iuran perawatan gedung yang dibayarkan oleh para Pemilik dan Penghuni tidak dipergunakan sebagaimana mestinya, akan tetapi kuat dugaan diselewengkan untuk kepentingan dan keuntungan Perusahaannya, sehingga berakibat bangunan apartemen tidak terawat, kumuh dan sangat membahayakan bagi Pemilik dan Penghuninya;
- b. Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Hunian Apartemen Robinson yang semula dijanjikan dan yang telah ada, kemudian dirubah dan dikomersilkan oleh Penggugat demi meraih keuntungan sebanyak-banyaknya.
- c. Bahwa Penggugat telah melanggar Pasal 31 UU NO. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun dengan cara melakukan penambahan bangunan diatas Lahan bersama dan merubah fungsi bangunan bagian bersama yang kemudian oleh Penggugat digunakan untuk kepentingan Perusahaannya dengan cara disewakan dan atau dijual kepada Pihak Ketiga, padahal berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, khususnya Pasal 1 ayat (5) menyebutkan:

Halaman 45 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i. *"BAGIAN BERSAMA adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun";*

Lapangan Tennis, ruang bilas dan ruang ganti di area Kolam Renang serta ruang terbuka lainnya telah dirubah menjadi kamar kost. Ruang-ruang lobby dan lantai 3 dirubah menjadi Gereja dan bangunan lainnya untuk disewakan dan/atau dijual;

d. Kolam Renang yang semula terbuka atasnya, dirubah menjadi Kolam Renang tertutup, karena di atasnya dibangun Gereja. Sedangkan kolam yang masih ada sudah tidak layak untuk dipakai berenang karena sudah lama sekali tidak ada perawatan dan tidak ada ruang ganti/ruang bilas;

e. Tempat parkir mobil yang semula bisa untuk menampung lebih dari 300 unit lebih mobil, saat itu hanya tersisa lebih kurang 50% (lima puluh persen), karena sebagian tempat parkir di basement telah dirubah menjadi gudang-gudang untuk disewakan dan/atau dijual dan tempat kost (total ada lebih dari 150 kamar kost);

f. Atap gedung yang penuh dengan bermacam-macam antenna yang disewakan oleh Penggugat, dan hasil sewanya yang diduga mencapai Milyaran Rupiah per tahun telah dinikmati oleh Perusahaannya;

g. Bahwa Penggugat telah memungut iuran perbaikan lift namun ternyata uangnya tidak dipakai untuk perbaikan lift, melainkan untuk kepentingan pribadi para Pemilik Perusahaan;

h. Bahwa ada peraturan dari Penggugat selaku pengelola terhadap pemilik unit Apartemen yang menyewakan unit Apartemennya, untuk membayar biaya administrasi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per unit per tahun untuk unit yang disewakan, dan apabila

Halaman 46 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

## Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pemilik tidak mau membayar biaya administrasi, maka penyewa akan dipersulit dengan cara tidak diberi fasilitas tempat parkir, me-non-aktifkan kartu lift atau cara lainnya yang merugikan pemilik/penyewa unit;

- i. Bahwa lahan parkir yang seharusnya adalah merupakan lahan bersama, namun oleh Penggugat dijual belikan kepada pihak ketiga, sehingga ada penghuni tidak memiliki lot parkir sementara orang luar bisa memiliki lot parkir karena telah membeli dari Penggugat ;
- j. Bahwa pada saat itu sebagian pemilik unit tidak diberikan hak untuk menyewa tempat parkir mobil, padahal mereka membayar service charge untuk perawatan bangunan/ruang bersama termasuk tempat parkir mobil, bahkan dalam rekening listrik yang dibayar oleh penghuni juga termasuk biaya penerangan tempat parkir, pemilik/penghuni Apartemen dipersulit mendapatkan haknya untuk sewa tempat parkir mobil, justru orang-orang yang bukan penghuni dapat seenaknya parkir mobil di Apartemen, terutama pada hari Sabtu dan Minggu parkir Apartemen Robinson sudah pasti dipadati oleh mobil-mobil dari jemaat gereja yang nota bene bukan penghuni apartemen.

Dari hal-hal terurai di atas, maka pantas diduga bahwa tujuan utama dari Penggugat adalah ingin meraup keuntungan yang besar dengan cara mengelola (menjadi pengelola) untuk selama-lamanya meskipun bertentangan dengan hukum dan kepatutan serta tidak memberi kepastian tentang hak kepemilikan kepada pihak Pembeli, hal itu tentu saja sangat merugikan Pihak Tergugat II Intervensi selaku representatif dari Pemilik dan Penghuni Apartemen, baik kerugian yang bersifat

Halaman 47 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil maupun kerugian yang bersifat immateriil yang tidak terhitung nilainya.

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – *quod non* – benar, adalah irrelevant.

Bertitik tolak dari hal-hal terurai di atas, maka terbukti gugatan Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan karenanya terhadap gugatan demikian, tidak lain tidak, harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; *cum expensis*.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Repliknya masing-masing yang telah diunggah (*upload*) melalui aplikasi e-court pada tanggal 5 Mei 2020, dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya masing-masing yang telah diunggah (*upload*) melalui aplikasi e-court pada tanggal 13 Mei 2020 yang selengkapny Replik dan Duplik tersebut sebagaimana dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 27, dan telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10886/Pejagalan Tanggal 28 April 2011 Atas Nama PT. Putramas Simpati (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P – 2 : Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 6484/IMB/1995 Tanggal 19 Juni 1995 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Kepada N.V. Gajah Mas Pabrik Minyak (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 48 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P – 3 : Akta Pernyataan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Robinson No. 4 Tanggal 20 Januari 2012, dibuat di hadapan Notaris Kiki Hertanto, SH., Notaris di Jakarta Barat. (fotokopi dari fotokopi) ;
4. Bukti P – 4 : Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2014 Tanggal 17 Januari 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Robinson, Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P – 5 : Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 42/G/2015/PTUN.Jkt Tanggal 13 Juli 2015 (fotokopi dari legalisir);
6. Bukti P – 6 : Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 263/B/2015/PT.TUN.JKT Tanggal 26 Oktober 2015 (fotokopi dari legalisir);
7. Bukti P – 7 : Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 115 K/TUN/2016 Tanggal 16 Mei 2016 (fotokopi dari legalisir);
8. Bukti P – 8 : Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 187 Tahun 2017 Tanggal 1 Februari 2017 Tentang Pencabutan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2014 Tanggal 17 Januari 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Robinson, Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P – 9 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 49 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P – 10 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr Tanggal 14 Desember 2017 (fotokopi dari legalisir);
11. Bukti P – 11 : Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 291/PDT/2019/PT.DKI Tanggal 9 Juli 2019 (fotokopi dari legalisir);
12. Bukti P – 12 : Kontra Memori Kasasi Atas Putusan Banding No. 291/PDT/2019/PT.DKI Tanggal 9 Juli 2019, yang diterima Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tanggal 9 September 2019. (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Surat Law Firm Harjadi Jahja & Partners Tanggal 14 Februari 2020, ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Perihal Keberatan dan Permohonan Pencabutan Atas Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi) ;
14. Bukti P – 14 : Surat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 1427/-1.796.55 Tanggal 18 Maret 2020 Hal: Tanggapan, ditujukan kepada Sdr. Dipl-Ing Harjadi Jahja, SH., MH., selaku Kuasa Hukum PT. Putramas Simpati (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P – 15 : Surat Law Firm Harjadi Jahja & Partners No. 515/SK-HJP/IV/2020 Tanggal 8 April 2020, ditujukan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta Perihal : Banding Atas Permohonan Pencabutan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 50 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti P – 16 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Gedung II Rumah Susun Robinson Nomor 259 Tanggal 20 Juni 1997, dibuat di hadapan Kandidat Notaris, Notaris Pengganti Martina Hendriati, SH., Notaris Pengganti di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P – 17 : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tanggal 27 Maret 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti P – 18 : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tanggal 10 November 2011 Tentang Rumah Susun (fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti P – 19 : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tanggal 8 Juli 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti P – 20 : Pasal 207 KUHP Tentang Kejahatan Terhadap Penguasa Umum, diambil dari Buku KUHP dan KUHAP Dilengkapi Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Hoge Raad, Pengarang Soenarto Soerodibroto, SH., Edisi Keempat. (fotokopi dari salinan buku);
21. Bukti P – 21 : Tangkapan layar dari [https://id.m.wikipedia.org/wiki/tentang\\_artikel\\_arti\\_kata\\_Keadaan\\_Kahar](https://id.m.wikipedia.org/wiki/tentang_artikel_arti_kata_Keadaan_Kahar). (fotokopi dari fotokopi) ;
22. Bukti P – 22 : Tanda Bukti Laporan Polisi No. TBL/987/II/2017/PMJ/Dit.Reskrimum Tanggal 26 Februari 2017 (fotokopi dari fotokopi) ;
23. Bukti P – 23 : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor : B/3177/X/2017/ Dit.Reskrimum Tanggal 2 Oktober 2017 Perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke 5. (fotokopi sesuai dengan asli) ;
24. Bukti P – 24 : Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Putusan Perkara No. 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr Tanggal 14

Halaman 51 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2017, tertanggal 12 Juni 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);

25. Bukti P – 25 : e-SKUM Pendaftaran Perkara Gugatan Perlawanan No. 278/Pdt.Plw/2020/PN.Jkt.Utr. (fotokopi sesuai dengan asli, lampiran fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti P – 26 : Surat Kuasa Khusus Tanggal 10 Juni 2020, Pemberi Kuasa adalah PT. Puteramas Simpati Diwakili oleh Djauw Kiat Fie selaku Direktur, kepada Penerima Kuasa Dipl-Ing. Harjadi Jahja, SH., MH., dan kawan-kawan, para Advokat berkantor di Law Firm Harjadi Jahja & Partners (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti P – 27 : Surat Kuasa Khusus Tanggal 13 Desember 2016 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-21, dan telah dimeteraikan dengan cukup, serta telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T – 2 : Akta Berita Acara Rapat Pembentukan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson Nomor 03 Tanggal 6 Desember 2019, dibuat di hadapan Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, SH, Notaris di Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Buku Tamu Rapat Umum Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen

Halaman 52 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Robinson Tanggal 6 Desember 2019 (fotokopi yang dilegalisir);

4. Bukti T – 4 : Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson, sebagai hasil Rapat Umum Tanggal 6 Desember 2019. (fotokopi sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T – 5 : Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson, sebagai hasil Rapat Umum Tanggal 6 Desember 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T – 6 : Surat Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson No. 0020-01.001/SPM/PPPSRS-ROBINSON/II/2020 tanggal 3 Januari 2020 Perihal: Permohonan Pencatatan dan Pengesahan Akta Pembentukan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, dan Susunan Pengurus dan Pengawas, ditujukan kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T – 7 : Perjanjian Jual Beli Apartemen dengan Peralihan Hak Tanggal 20 Oktober 2016 antara Tn. Soegeng Setijo selaku Pihak Pertama, dengan Ny. Lennywaty Teddy, SE., selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta Barat (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T – 8 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 19 Mei 2010 antara Djauw Kiat Fie selaku Direktur PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Emmy Gustinawati selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris R. Muh. Hendarmawan, SH., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T – 9 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Gedung I Rumah Susun Robinson Tanggal 12 November 1999 antara Tuan Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak

Halaman 53 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, dengan Ny. Lenni Usnan selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris R. Muh. Hendarmawan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);

10. Bukti T – 10 : Perjanjian Jual Beli Apartemen Dengan Peralihan Hak Tanggal 16 Oktober 2018 antara Tn. Hans Yanuar Gunawan selaku Pihak Pertama, dengan Tn. Go Zali Kevin selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta Barat (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T – 11 : Perjanjian Jual Beli Apartemen dan Pengalihan Hak Tanggal 21 Maret 2017 antara Bapak Hans Yanuar Gunawan, S.H., selaku Pihak Pertama, dengan Bapak Hadi Tanoyo selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T – 12 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 17 Maret 2003 antara Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Caroline Wijaya Phan selaku Pihak Kedua (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T – 13 : Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Robinson Tanggal 23 November 2000 antara Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Phan Khian Hwa selaku Pihak Kedua (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T – 14 : Perjanjian Jual Beli Rumah Susun dan Pengoperan Hak di Gedung Apartemen Robinson Tanggal 20 September 2013 antara Angela Lew Dermawan selaku Pihak Pertama, dengan Noerfa Idhialisty selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T – 15 : Perjanjian Jual Beli Rumah Susun dan Pengoperan Hak di Gedung Apartemen Robinson Tanggal 30 Agustus 2013 antara Drs. Eddy Sadeli, S.H., selaku Pihak Pertama, dengan Alkie Samuel Sutandra selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX.

Halaman 54 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Handojo, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);

16. Bukti T – 16 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 25 Oktober 2018 antara Samuel Samudera selaku Pihak Pertama, dengan Yance Abraham Sanger selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Yana Armin, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T – 17 : Kwitansi Pembayaran Uang Muka dan Cicilan 3 Tahap dari Yance Abraham (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T – 18 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 26 Mei 2015 antara Djauw Kiat Fie selaku Direktur PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Hermanto Saputro selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Marijke R. Sopaheluwakan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi) ;
19. Bukti T – 19 : Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur No. 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti T – 20 : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 23/PRT/M/2018 Tanggal 14 September 2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun(fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti T – 21 : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tanggal 10 November 2011 Tentang Rumah Susun (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T.II.Intv – 1 sampai dengan T.II.Intv – 24, (namun untuk bukti T.II.Intervensi 1 dan 2 tidak jadi diajukan) dan telah dimeteraikan dengan cukup, serta telah dicocokkan dengan bukti

Halaman 55 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. Bukti T II Intv – 1 : Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Gedung I Lantai 11 Type B-1 Tertanggal 21 Juli 1998. (Batal diajukan) ;
2. Bukti T II Intv – 2 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson untuk Satuan Rumah Susun Lantai 11 Type B-1 antara Sdr. Liauw Tjin Foeng dan Sdri. Grace Irene, tertanggal 8 Mei 2006. (Batal diajukan) ;
3. Bukti T II Intv – 3 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 25 November 2008 antara Tuan Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Ayong Aminah selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris R. Muh. Hendarmawan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T II Intv – 4 : Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Gedung A Lantai 26 Type A-1 antara Tuan Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Ayong Aminah selaku Pihak Kedua Tertanggal 25 November 2008 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T II Intv – 5 : Pengumuman Kesepakatan Mediasi antara PPRSH Apartemen Robinson dengan PT. Putramas Simpati, tertanggal 18 Desember 2012 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T II Intv – 6 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Robinson Nomor : 10 Tanggal 16 November 2013, dibuat di hadapan Notaris Kiki Hertanto, S.H., Notaris di Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 56 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T II Intv – 7 : Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2014 Tanggal 17 Januari 2014 Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Robinson, Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T II Intv – 8 : Surat Pemberitahuan dari PT. Putramas Simpati kepada seluruh penghuni Apartemen Robinson, tertanggal 9 September 2016 (fotokopi dari fotokopi) ;
9. Bukti T II Intv – 9 : Surat Pemberitahuan dari PT. Putramas Simpati kepada seluruh Staff Karyawan Apartemen Robinson, tertanggal 16 September 2016 (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti T II Intv – 10 : Akta Berita Acara Rapat Pembentukan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Robinson Nomor 03 Tanggal 6 Desember 2019, dibuat di hadapan Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, S.H., Notaris di Jakarta Utara. (fotokopi sesuai dengan asli) ;
11. Bukti T II Intv – 11 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T II Intv – 12 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 49 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan

Halaman 57 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun  
Apartemen Robinson Periode 2020–2023  
(fotokopi sesuai dengan asli);

13. Bukti T II Intv – 13 : Surat Pemberitahuan Penerimaan dan Registrasi Berkas Perkara Kasasi No. 201121/1121 K/PDT/2020 Tanggal 18 Maret 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T II Intv – 14 : Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Gedung I Lantai 9 Type S-29 antara Tuan Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Buntoro selaku Pihak Kedua Tertanggal 12 April 1999 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T II Intv – 15A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Lennywati Teddy, S.E. (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T II Intv – 15B : Perjanjian Jual Beli Apartemen dengan Peralihan Hak Tanggal 20 Oktober 2016 antara Tn. Soegeng Setijo selaku Pihak Pertama, dengan Ny. Lennywati Teddy, SE., selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T II Intv – 16A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Emmy Gustinawati (fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T II Intv – 16B : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 19 Mei 2010 antara Djauw Kiat Fie selaku Direktur PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Emmy Gustinawati selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris R. Muh. Hendarmawan, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T II Intv – 17A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Lenni Usnan (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 58 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti T II Intv – 17B : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun di Gedung I Rumah Susun Robinson Tanggal 12 November 1999 antara Tuan Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Ny. Lenni Usnan selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris R. Muh. Hendarmawan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli) ;
21. Bukti T II Intv – 18A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Go Zali Kevin (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T II Intv – 18B : Perjanjian Jual Beli Apartemen Dengan Peralihan Hak Tanggal 16 Oktober 2018 antara Tn. Hans Yanuar Gunawan selaku Pihak Pertama, dengan Tn. Go Zali Kevin selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, SH., Notaris di Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T II Intv – 19A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Phan Caroline Wijaya (fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti T II Intv – 19B : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 17 Maret 2003 antara Hasan Saputra selaku Direktur Utama PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Caroline Wijaya Phan selaku Pihak Kedua (fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti T II Intv – 20A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Noerfa Idhialisty (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti T II Intv – 20B : Perjanjian Jual Beli Rumah Susun dan Pengoperan Hak di Gedung Apartemen Robinson Tanggal 20 September 2013 antara Angela Lew Dermawan selaku Pihak Pertama, dengan Noerfa Idhialisty selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti T II Intv – 21A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Drs. Alkie Samuel Sutandra (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 59 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bukti T II Intv – 21B : Perjanjian Jual Beli Rumah Susun dan Peralihan Hak Tanggal 17 Juni 2014 antara Ny. Tan Tiyanra Herawati selaku Pihak Pertama, dengan Drs. Alkie Samuel Sutandra selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti T II Intv – 22A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Yance Abraham Sanger. (fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti T II Intv – 22B : Perjanjian Jual Beli Apartemen dan Pengalihan Hak Tanggal 10 September 2014 antara Suharti selaku Pihak Pertama, dengan Yance Abraham Sanger selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Felix FX. Handojo, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti T II Intv – 23A : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Hermanto Saputro (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti T II Intv – 23B : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Robinson Tanggal 26 Mei 2015 antara Djauw Kiat Fie selaku Direktur PT. Putramas Simpati dan Pihak Pertama, dengan Hermanto Saputro selaku Pihak Kedua, dibuat di hadapan Notaris Marijke R. Sopaheluwakan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
33. Bukti T II Intv – 24 : Tangkapan layar dari aplikasi Sistem Informasi Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menginformasikan Putusan Perkara No. 1121 K/PDT/2020 Tanggal 3 Juni 2020 telah diputus dengan amar KABUL (fotokopi dari tampilan *website*);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Pihak Penggugat telah mengajukan Saksi sebanyak 1 (*satu*) orang bernama Julius Hadinata, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 60 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Apartemen Robinson dimiliki PT Putramas Simpati, Pemegang Hak Sertipikat HGB Nomor 10886/Penjaminan masih dipegang Haknya oleh PT. Putramas Simpati dan belum beralih ke para pembeli;
- Bahwa setahu Saksi belum ada satupun AJB yang dibuat kepada pembeli apartemen, dan sudah ada upaya hukum yang telah dijalankan oleh Para Pembeli yang memegang PPJB karena belum dibuatnya AJB oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui perbuatan Tergugat II Intervensi menguasai ruangan-ruangan di Apartemen yang belum menjadi miliknya dan menyewakan kepada pihak ketiga, dan telah dilaporkan kepada Pihak Kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor 987 Tahun 2017;
- Bahwa Saksi mengetahui ada penyewa yang langsung membayar ke PT. Putramas Simpati bukan kepada Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson (PPPSRS Apartemen Robinson);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi maupun Ahli walaupun Pengadilan telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing yang telah di unggah (*upload*) melalui aplikasi e-court pada tanggal 23 Juni 2020, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Kesimpulan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan di

Halaman 61 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa objek sengketa adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara (Bukti P-9 = Bukti T-1, Bukti T.II.Int-11);

## EKSEPSI

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan eksepsi namun Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi-eksepsi yakni sbb:

- (1) Gugatan Penggugat Prematur dengan dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat belum pernah mengajukan dan menempuh upaya banding administratif (*administratif beroep*);
- (2) Gugatan Penggugat tentang kepemilikan hak atas tanah dan bangunan adalah merupakan sengketa keperdataan yang sekarang masih di tingkat kasasi;

Halaman 62 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Gugatan Penggugat *error in objecto* dan *obscuur libel* dengan dalil bahwa Penggugat mempermasalahkan tentang keabsahan mengenai Susunan Kepengurusan, padahal mengenai Susunan Kepengurusan telah disahkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 49 Tahun 2019 tanggal 23 Januari 2020 bukan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 48 Tahun 2019 tanggal 23 Januari 2020 (obyek sengketa).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi angka (1) sbb:

Menimbang, bahwa Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa pada tanggal 23 Januari 2020 (Bukti P-9 = Bukti T-1, Bukti T.II.Int-11), selanjutnya pada tanggal 14 Februari 2020, Penggugat mengajukan keberatan atas penerbitan objek sengketa kepada Tergugat sebagaimana ditanggapi kemudian oleh Tergugat pada tanggal 18 Maret 2020, atau 19 (*sembilan belas*) hari kemudian oleh Tergugat (Bukti P-13)—kendati bukti fotokopi dari fotokopi namun sesuai dengan Bukti P-14—yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan Gubernur No. 132 Tahun 2018. Selanjutnya, Penggugat melalui surat tertanggal 8 April 2020 (Bukti P-15) mengajukan banding kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta atas penerbitan objek sengketa. Kemudian, pada tanggal 4 Maret 2020, Penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui aplikasi *e-court* pada tanggal 4 Maret 2020;

Halaman 63 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini, tidak ditemukan adanya ketentuan khusus (*lex specialis*) yang mengatur mekanisme upaya administratif, sehingga ketentuan batas waktu pengajuan upaya administratif dan pengajuan gugatan dalam perkara ini tidak bisa dilepaskan dari ketentuan Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP) yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 77

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI (selanjutnya disebut sebagai Perma) No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menentukan sbb:

- (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

Halaman 64 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.*

Menimbang, bahwa disamping ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dalam Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ketentuan tenggang waktu pengajuan gugatan juga diatur secara lebih spesifik dalam Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018 tersebut di atas yang menentukan sebagai berikut:

- (1) *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;*
- (2) *dst...*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena dalam peraturan dasar penerbitan keputusan objek sengketa tidak mengatur upaya administratif *vide* Pasal 3 ayat (2) Perma No. 6 Tahun 2018, dengan demikian ketentuan yang berlaku dalam sengketa ini mengacu kepada ketentuan Pasal 77 ayat (1) jo. UUAP, yang menentukan batas waktu pengajuan keberatan diajukan paling lama 21 (*dua puluh satu*) hari kerja sejak "*diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan*", dikaitkan dengan Bukti P-13 s/d Bukti P-15 dan pengajuan gugatan tertanggal 4 Maret 2020, dengan demikian secara faktual (*ipso facto*), Penggugat telah menempuh prosedur upaya administratif sebelum mengajukan gugatan dalam sengketa ini dan tenggang waktu Pengajuan keberatan maupun pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) UUAP dan Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 maupun ketentuan Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 65 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat prematur tidak beralasan hukum oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat II Intervensi angka (2) dan (3) karena berkaitan satu sama lain, sekalipun dalil eksepsi angka (2) menyatakan gugatan Penggugat adalah menyangkut keperdataan namun karena tidak didukung alasan yang cukup dan relevan, Pengadilan menilai dalil eksepsi ini tidak termasuk dalam jenis eksepsi tentang kompetensi absolut vide Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan termasuk eksepsi lain-lain karena berkaitan dengan eksepsi angka (3), sehingga eksepsi angka (2) dan (3) sesungguhnya lebih mempersoalkan kepastian objek sengketa dalam sengketa ini, sebagaimana dipertimbangkan berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat dan dikaitkan dengan Bukti P-9 = Bukti T-1, Bukti T.II.Int-11, maka jelas dan tegas bahwa objek sengketa adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 48 Tahun 2020 Tanggal 23 Januari 2020 Tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, eksepsi Tergugat II Intervensi angka (2) dan (3) adalah tidak beralasan dengan hukum sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, selain oleh karena semua eksepsi Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak

Halaman 66 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dan disamping gugatan Penggugat telah memenuhi aspek formal pengajuan gugatan, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa sbb:

## POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah terungkap fakta-fakta sbb:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pencatatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS kepada Tergugat pada tanggal 3 Januari 2020 (Bukti T-6) dengan melampirkan: (1) daftar hadir peserta (Bukti T-3); (2) Akta Notaris Berita Acara Pendirian, AD/ART (Bukti T-2 = Bukti T.II.Int-10); (3) Lampiran Akta AD dan ART (Bukti T-4 dan Bukti T-5); (4) Lampiran Tata Tertib Kepenghunan; 5) Bukti Kepemilikan yang sah Pengurus dan Pengawas (Bukti T-7 s/d T-18); (6) Fotokopi KTP/Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan; (7) Bukti Pembayaran Pajak Daerah Tahun 2019 Pengurus dan Pengawas Terpilih;
2. Bahwa Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan kawasan pemukiman Provinsi Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 48 tahun 2020 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Robinson Kota Administrasi

Halaman 67 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, tanggal 23 Januari 2020 (Bukti P-9 = Bukti T-1, Bukti T.II.Int-11);

3. Bahwa diantara Penggugat dengan sebagian pemegang hak atas bangunan Rusun Robinson selaku konsumen maupun PPPSRS sebagai wadah para konsumen tersebut terdapat permasalahan hukum menyangkut pengelolaan dan pelaksanaan kewajiban antara pengembang dengan para konsumen. Atas permasalahan tersebut, satu butir kesepakatan yang pernah dicapai kedua belah pihak adalah kesepakatan menyangkut PPPSRS sebagai pengelola Apartemen Robinson yang dituangkan dalam hasil Mediasi antara PPRS dan PT. PMS di Polres Jakarta Pusat pada hari Sabtu 15 Desember 2012 (Bukti T.II.Int-5). Selain itu, diantara kedua belah pihak sedang berlangsung perselisihan perdata di tingkat kasasi di Mahkamah Agung atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 291/Pdt/2019/PT.DKI (Bukti P-11) jo. putusan nomor 553/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR antara Eddi Umar dkk melawan Djauw Kiat Fie, Direktur PT. Putra Mas Simpati (Tergugat I) dkk (Bukti P-10). Terlepas dari putusan tingkat pertama tersebut dibatalkan di tingkat banding dengan alasan Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* sehingga gugatan dinyatakan cacat formal namun salah satu persoalan diantara kedua belah pihak telah dikonstatir dalam pertimbangan putusan tingkat pertama yang menyatakan sbb: *"Tergugat I selaku pengembang wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi setelah, menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan ijin mendirikan bangunan (IMB), sehingga dengan belum terbitnya sertifikat laik fungsi tersebut pengurusan*

Halaman 68 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bukti-bukti hak kepemilikan yang dimintakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I seperti akta-jual beli (AJB) tidak dapat dilaksanakan, kemudian Para Tergugat yang telah merobah sarana pasos/pasum sehingga tidak sesuai lagi dengan peruntukannya termasuk menyewakan ruangan untuk kepentingan Para Tergugat, maka dengan fakta-fakta tersebut majelis hakim berpendapat bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum” (halaman 156 putusan nomor 553/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR antara Eddi Umar dkk melawan Djauw Kiat Fie, Direktur PT. Putra Mas Simpati (Tergugat I) dkk (Bukti P-10);*

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah keputusan objek sengketa diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah keputusan objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, Pengadilan akan menggunakan tiga aspek penilaian sebagai kriteria hukum penilaian keabsahan objek sengketa yakni sebagai berikut:

## Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 (selanjutnya disingkat Pergub No. 133/2019) berbunyi sbb: *“Akta Pendirian, Anggaran Dasar Rumah Tangga PPPSRS harus dicatatkan*

Halaman 69 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dan disahkan oleh Kepala Dinas yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencacatan dengan diketahui dan ditembuskan kepada walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS".*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Tergugat berwenang mencatatkan dan mengesahkan registrasi pencatatan akta pendirian, AD/ART PPPSRS sebagaimana keputusan objek sengketa dalam perkara ini;

## Aspek Prosedur

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 60 ayat (2) Pergub No. 133/2019 berbunyi sbb:

- (1) ...
- (2) *Permohonan pencatatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pengurus terpilih yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan:*
  - a. *Daftar hadir peserta RUA;*
  - b. *Akta pendirian PPPSRS;*
  - c. *Anggaran dasar PPPSRS;*
  - d. *Anggaran rumah tangga PPPSRS;*
  - e. *Fotokopi PPJB lunas, dan/atau fotokopi AJB, fotokopi SHM Sarusun atau SKBG Sarusun Pengurus dan Pengawas terpilih;*
  - f. *Bukti pembayaran pajak daerah dari Pengurus dan Pengawas terpilih; dan*
  - g. *Fotokopi KTP dan KK Pengurus dan Pengawas terpilih.*

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi pada saat mengajukan permohonan pencatatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS kepada Tergugat pada tanggal 3 Januari 2020 (Bukti T-6) telah melampirkan: (1) daftar hadir peserta (Bukti T-3); (2) Akta Notaris Berita Acara Pendirian, AD/ART (Bukti T-2 = Bukti T.II.Int-10); (3) Lampiran Akta AD dan ART (Bukti T-4 dan Bukti T-5); (4) Lampiran Tata Tertib Kepenghunan; 5) Bukti Kepemilikan yang sah Pengurus dan Pengawas (Bukti T-7 s/d T-18); (6)

Halaman 70 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi KTP/Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan; (7) Bukti Pembayaran Pajak Daerah Tahun 2019 Pengurus dan Pengawas Terpilih, sehingga dengan demikian Pengadilan berpendapat Tergugat di dalam menerbitkan objek sengketa tidak bertentangan dengan prosedur penerbitan objek sengketa;

## Aspek Substansi

Menimbang, bahwa Pemerintah dan Pemerintah Daerah memiliki tugas dan wewenang untuk melakukan pembinaan pengelolaan rumah susun di daerah dan memastikan tertib pengelolaan rumah susun milik yang berkaitan dengan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama serta penghunian termasuk sarana dan utilitas perlu adanya pengaturan lebih lanjut pengelolaan rumah susun;

Menimbang, bahwa dalam rangka menjalankan kewajiban tersebut, Pemerintah Daerah atau Tergugat secara hukum berkewajiban untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS. Hal ini tercermin antara lain dari ketentuan Pasal 102 A yang berbunyi sbb:

- (1) *Dalam rangka penyelesaian permasalahan pengelolaan Rumah Susun, Walikota membentuk Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun di masing-masing wilayah Kota Administrasi;*
- (2) *Tim Penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan langkah-langkah penyelesaian sebagai berikut:*
  - a. *Mengidentifikasi permasalahan pengelolaan Rusun di Daerah;*
  - b. *Menampung dan memfasilitasi pengaduan masyarakat tentang permasalahan pengelolaan Rusun di Daerah;*
  - c. *Melakukan mediasi antar pihak untuk menyelesaikan permasalahan Rusun;*
  - d. *Melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan Rusun kepada Gubernur;*
- (3) *Mediasi oleh Tim penyelesaian berdasarkan musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.*
- (4) *Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) para pihak yang dimediasi tidak tercapai kesepakatan maka mediasi dinyatakan ditutup dengan berita*

Halaman 71 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara dan untuk selanjutnya para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui jalur hukum atau jalur lain di luar pengadilan;

- (5) Susunan organisasi dan teknis pelaksanaan tugas Tim Penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota

Menimbang, bahwa selain Pemda, sebaliknya pihak pengembang juga dituntut untuk memfasilitasi berdirinya PPPSRS sebagaimana tercantum dalam ketentuan sbb:

## Pasal 9

- (1) Selama masa transisi, Pelaku Pembangunan memiliki kewajiban paling sedikit meliputi:
  - a. Melakukan pengelolaan sementara;
  - b. Melakukan pembukuan secara terpisah dari pembukuan Pelaku Pembangunan dengan biaya pengelolaan yang bersumber dari Para Pemilik dan/atau Penghuni;
  - c. ...
  - d. ...
  - e. ...
  - f. Memfasilitasi terbentuknya PPPSRS

## Pasal 18

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (1) paling lambat 6 (enam) bulan sebelum masa transisi berakhir
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan memberikan fasilitas dan bantuan paling sedikit berupa:
  - a. Melaksanakan sosialisasi pembentukan PPPSRS;
  - b. Pembentukan tim verifikasi;
  - c. Melaksanakan pemutakhiran data pemilik dan penghuni sesuai dengan bukti kepemilikan yang sah

Menimbang, bahwa ketidakpatuhan untuk mendukung terbentuknya PPPSRS justru dapat dibebani sanksi kepada pengembang sebagaimana tercantum dalam ketentuan sbb:

## Pasal 102

- (1) Teguran diberikan dalam hal:
  - a...

Halaman 72 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1...

2

3

4 memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sebelum masa transisi berakhir;

5 mengurus penerbitan Pertelaan dan Akta Pemisahan kepada Gubernur;

Menimbang, bahwa dikaitkan dalil pokok gugatan Penggugat atas penerbitan objek sengketa yang menyatakan bahwa: *"Para Pembeli yang masih memegang PPJB atau Anggota PPPSRS Apartemen Robinson tidak dapat mendirikan PPPSRS karena status hukum nya belum sebagai Pemilik atau Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun"* dalil tersebut menjadi kontradiktif apabila dikaitkan dengan fakta hukum bahwa sampai sekarang Para Pemilik Apartemen Robison belum memiliki SHM Rusun karena adanya sengketa hukum antara sebagian Penghuni Apartemen Robison dengan Penggugat sehingga kewajiban Penggugat untuk mengurus pertelaan sampai sekarang tidak kunjung dilaksanakan, sebaliknya dari sengketa tersebut mengindikasikan adanya ketidakpatuhan atas kewajiban hukum dari pihak Penggugat sendiri yang seyogianya ikut membantu dan/atau memfasilitasi pendirian PPPSRS sebagai wadah warga dalam pengelolaan dan pemeliharaan rusun vide Pasal 9 dan 18 Pergub No. 133/2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini berdasarkan ketentuan

Halaman 73 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa mengenai alat bukti yang tidak turut dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan, akan tetapi tetap tercantum dan menjadi bagian dari putusan ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor Republik Indonesia 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

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

### DALAM EKSEPSI

Menyatakan menolak seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 278.000, 00,- (*dua ratus tujuh puluh delapan ribu Rupiah*).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 25 Juni 2020 oleh ENRICO SIMANJUNTAK, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. ANDI MUHAMAD ALI RAHMAN, S.H., M.H. dan Dr. UMAR DANI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut

Halaman 74 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 2 Juni 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh MARIA MAGDHALENA HUTAPEA, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi.

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

t.t.d

t.t.d

Dr. ANDI MUH. ALI RAHMAN, S.H., M.H.

ENRICO SIMANJUNTAK, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II

t.t.d

Dr. UMAR DANI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

t.t.d

MARIA MAGDHALENA HUTAPEA, S.H., M.H.

## Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
2. ATK .....	Rp.	125.000,-
3. Panggilan-panggilan .....	Rp.	71.000,-
4. Meterai Putusan Sela .....	Rp.	6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela .....	Rp.	10.000,-
6. Leges Putusan Sela .....	Rp.	10.000,-
7. Meterai Putusan .....	Rp.	6.000,-
8. Redaksi Putusan .....	Rp.	10.000,-
9. Leges Putusan .....	Rp.	10.000,-
		----- +
Jumlah	Rp.	278.000,-

(Dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 75 dari 75 halaman, Putusan Nomor 47/G/2020/PTUN-JKT