



PUTUSAN
Nomor 163 K/TUN/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

FORUM KOMUNIKASI APARTEMEN MEDITERANIA
GAJAH MADA RESIDENCE (“FORKOM MGMR”),

beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 174 Jakarta Barat, yang diwakili oleh 1. Varino dan 2. Kelvine, jabatan Ketua dan Sekretaris;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Rasida Siregar, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Rasida Siregar & Rekan, beralamat di Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/B/Forkom MGMR/SK-MA/XI/2020, tanggal 26 November 2020;

Pemohon Kasasi;

Lawan

I. KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN (DPRKP) PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, tempat kedudukan di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1 Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Sawaluyo, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor W & Sawaluyo, S.H., & Partners, beralamat di Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4623/-1.796.6, tanggal 16 Desember 2020;

II. PENGURUS PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL CAMPURAN MEDITERANIA GAJAH MADA RESIDENCES, tempat

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 163 K/TUN/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan di Jakarta, yang diwakili oleh Ir. Agus D. Oswari dan Johannehs, selaku Ketua dan Bendahara Pengurus Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen Mediterania Gajah Mada Residence;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Akhmad Henry Setyawan, S.H., M.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada *Maximus & Colleagues Law Office*, beralamat di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 009/SK/MAXIMUS/XII/2020, tanggal 15 Desember 2020;

Termohon Kasasi I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah 2 (dua) Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta masing-masing:
 - Nomor 669 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat; dan
 - Nomor 670 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 163 K/TUN/2021



Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat Periode
2019 – 2022;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut 2 (dua) Surat Keputusan Tergugat masing-masing:

- Nomor 669 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat; dan
- Nomor 670 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat Periode 2019 – 2022;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

- Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Mengajukan Gugatan sebagai Badan Hukum Perdata;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

- Penggugat Tidak Mempunyai Hak Dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Exceptio Error In Persona/Diskualifikasi In Person/Aanhoedanigheid*);
- Gugatan Yang Diajukan Sudah Lewat Waktu (*Exceptio Temporis*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 18/G/2020/PTUN.JKT, tanggal 2 Juli 2020, kemudian pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta dengan Putusan Nomor 256/B/2020/PT.TUN.JKT, tanggal 9 November 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 16 November 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 November 2020 permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 10 Desember 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 10 Desember 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima Permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 256/B/2020/PT.TUN.JKT tertanggal 9 November 2020 *Juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 18/G/2020/PTUN.JKT. tertanggal 2 Juli 2020;

Dan dengan Mengadili Sendiri;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II Intervensi / Terbanding II Intervensi / Termohon Kasasi II Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding / Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta berupa:

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 163 K/TUN/2021



- Nomor 669 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 29 Oktober 2019; dan
 - Nomor 670 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat Periode 2019 – 2022 tanggal 29 Oktober 2019;
3. Mewajibkan Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi untuk mencabut kedua Surat Keputusan masing-masing:
- Nomor 669 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 29 Oktober 2019 dan
 - Nomor 670 tahun 2019 tentang Pencatatan dan Pengesahan Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersil Campuran Mediterania Gajah Mada Residences Kota Administrasi Jakarta Barat Periode 2019 – 2022 tanggal 29 Oktober 2019;
4. Menghukum Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi bersama Tergugat II Intervensi / Terbanding II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 22 Desember 2020, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 163 K/TUN/2021



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai Organisasi Kemasyarakatan belum disahkan sebagai badan hukum perdata menurut ketentuan perundang-undangan dan belum jelas kepentingannya yang dirugikan oleh Objek Sengketa, sementara yang mewakili (Sdr. Varino dan Sdr. Kelvine) ketika menggugat ternyata hanya mengatasnamakan kepentingan Organisasi namun tidak untuk kepentingan pribadi, maka berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mempunyai hak dan kapasitas menggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **FORUM KOMUNIKASI APARTEMEN MEDITERANIA GAJAH MADA RESIDENCE (“FORKOM MGMR”)**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 2 Juni 2021, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. dan Is Sudaryono, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan M. Usahawan, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Is Sudaryono, S.H.,M.H.

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 163 K/TUN/2021



Panitera Pengganti,

M. Usahawan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 480.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00