



**PUTUSAN**  
**Nomor 178 PK/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN APARTEMEN THE JAKARTA RESIDENCES DAN PUSAT PERDAGANGAN THAMRIN CITY JAKARTA** (selanjutnya disebut PPPSRS Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City), berkedudukan di Jalan Thamrin Boulevard, Gedung Thamrin City Lantai 3, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Aldrien Steven Patty dan Suparni, kewarganegaraan Indonesia, dalam kedudukannya selaku Ketua dan Bendahara PPPSRS Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City Jakarta; Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Kristandar Dinata, S.H.,
2. Api Kadafi, S.H.,
3. Didi Iskandar.,

Para Advokat, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Salak Nomor 14, Guntur, Setia Budi, Jakarta Selatan, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2017;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi II/ Pembanding/Tergugat II Intervensi;

**melawan:**

1. **DR. KRISMANTO PRAWIRO S.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Raya MABES TNI No.39 A, RT.006 RW.004, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayang, Kota Jakarta Timur;
2. **Ir. NURKIAH TAMBUNAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan PAM Baru V No.17 RT.015 RW. 006, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat;
3. **H. M. VIKRI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Kota Bambu Utara RT.002 RW.004, Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Pal Merah, Kota Jakarta Barat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **AMINUZAL HENDRAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Swadarma Raya No.77 RT.002, RW.002, Kelurahan Ulu Jami, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan;
5. **HENDRI, S.E.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Tebet Dalam IV No.15 RT.017 RW.001, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;
6. **SUKANTA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jati Pulo, RT.02, RW.02, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Pal Merah, Kota Jakarta Barat;
7. **IWAN RIZAL**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang, tempat tinggal di Jalan Swadarma Raya No.77 RT.002, RW.002, Kelurahan Ulu Jami, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan;
8. **SAMSUL BAHRI S.Sos**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan GG II No. 18, RT.008, RW.002, Kelurahan Slipi, Kecamatan Pal Merah, Kota Jakarta Barat;
9. **ITA MURNIATI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Tebet Dalam VIIIB No.21 RT.02 RW.006, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;
10. **Drs. H. AFRIZAL NURLIAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Matraman Dalam II No. 1 D, RT.014, RW.008, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat;
11. **LUBNA MOHAMMAD ALATAS**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Komplek Moneter Departemen Keuangan RI Nomor D 15, RT.004, RW.002, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;
12. **GITA RANIKA, Msi.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Petojo VII No.5, RT.02, RW.001, Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat;
13. **SRIWARTI LILLAH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Seruni D 888/B.46 PGP, RT.002, RW.006, Kelurahan Pinang, Kecamatan Pinang, Tangerang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. **RIZAL ISMAIL**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan H. Daud, Kp. Baru, RT.003, RW.003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;
15. **Hj. MARIA SRI SUMARNI,S.E.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pemilik Kios, tempat tinggal di Perumahan Residen RT.003, RW.011, Kelurahan Banyu Anyar, Kecamatan banjar Sari, Kota Surakarta;
16. **MANAL ABDULRACHMAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Taman Lagura Indah BLL 4/7, RT.010, RW.003, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat;
17. **MEYNI MAYA VERA T.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Biduri Bulan Raya No.15, RT.005, RW.006, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat;
18. **MARABUNTA SEBAYANG**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan: Pedagang/Pemilik Kios, tempat tinggal di Jalan Intan Biduri No.7, RT.001, RW.003, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/  
Para Terbanding/Para Penggugat;

dan:

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 – 9, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I/  
Pembanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi II/ Pembanding/Tergugat II Intervensi telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 236 K/TUN/2016, tanggal 11 Agustus 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/ Para Terbanding/Para Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Termohon Kasasi I/Pembanding/Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

## I. OBJEK GUGATAN:

Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen the Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat yang ditanda tangani dan diterbitkan di Jakarta pada tanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa);

## II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat mendapat atau mengetahui Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014. (Objek Sengketa) awalnya Surat tersebut diminta oleh Kuasa Hukum Penggugat kepada salah satu staf Dinas Perumahan dan Gedung Daerah Khusus Ibukota Jakarta dinyatakan tidak bisa diberikan karena surat tersebut rahasia, berselang 2 (dua) bulan kemudian Staf Tergugat bertemu pada hari Rabu tanggal 24 September di ruang rapat Wakil Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta, karena Penggugat menyampaikan kepada Wakil Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta staf Tergugat setelah itu baru memberikan kepada Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal tersebut dan terlampir surat lembaran pengantar;
2. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 1 Oktober 2014 sehingga dengan demikian gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung diketahui oleh Para Penggugat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. sebagaimana berbunyi sebagai berikut:  
“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.

## III. KEPUTUSAN BERSIFAT KONKRET, INDIVIDUAL DAN FINAL:

Halaman 4 dari 47 halaman. Putusan Nomor 178 PK/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), yang diterbitkan Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”; Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;

#### IV. DASAR DAN ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN:

1. Bahwa pada tanggal 2 Februari 2011 Turut Tergugat II selaku PPPSRS sementara melaksanakan Rapat Umum Pemilihan PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) yang dahulu disebut PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun) Thamrin City di laksanakan di Jakarta Pusat;
2. Bahwa PT Jakarta Realty yang disaksikan oleh TERGUGAT dalam pelaksanaan Rapat Umum Pemilihan PPPSRS Thamrin City yang diadakan di Bendungan Hilir tersebut tidak melibatkan Para Pedagang dan Penghuni Warga Apartemen Thamrin City;
3. Bahwa PT Jakarta Realty yang disaksikan oleh Tergugat staf Tergugat tetap melaksanakan acara Rapat Umum Pemilihan PPPSRS Thamrin City tanpa melibatkan Pemilik, Pedagang dan Warga Pemilik dan Penghuni Apartemen The Jakarta Residence secara keseluruhan;
4. Bahwa Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tetap akan menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebelum Objek Perkara diterbitkan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Para Penggugat melalui wadah organisasi Perhimpunan Pedagang Pemilik Thamrin City (PP Thamcy) menyampaikan surat keberatan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan begitu juga Penasehat Hukum dari PP Thamcy / Penggugat menyampaikan surat kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Tergugat agar tidak menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat;
6. Bahwa Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan surat yang diberi nomor: 9526/-1.796.71 tertanggal 22 Oktober 2012 perihal Pemberitahuan Proses Pengesahan akta pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, yang ditujukan kepada Pengurus PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, di Jakarta yang ditembuskan kepada Sekretaris Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta serta Dirut PT Jakarta Realty (Pelaku Pembangunan) yang isinya "Menindaklanjuti surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta No. 2716/-1.796.71 tanggal 28 Juli 2010 hal Penangguhan Pengesahan akta pembentukan PPRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, yang merupakan jawaban atas surat dari Perhimpunan Pedagang Pemilik Jacc (Thamrin City) Nomor: 05/PPJaCC/III-11 tanggal 07 Maret 2011 hal Pembatalan kepengurusan pembentukan PPRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, dengan ini disampaikan bahwa proses pengesahan Akta Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (PPPSRS Thamcy) oleh Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta atas nama Gubernur Provinsi DKI Jakarta masih ditangguhkan sampai dengan adanya penyelesaian permasalahan pemilikan dan pengelolaan di Rumah Susun The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City";
7. Bahwa Para Penggugat melalui Organisasi Perhimpunan Pedagang Pemilik Thamrin City (PP Thamcy) dan Kuasa Hukum Para Penggugat

#### 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

terus berupaya mengirim surat kepada semua pihak untuk tidak menerbitkan dan pengesahan Akta Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (PPPSRS Thamcy) dan hal ini berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun lamanya dari tanggal 2 Februari 2011 sampai dengan tanggal 24 Februari 2014;

8. Bahwa namun demikian Tergugat tetap menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta diterbitkan pada waktu tanggal 2 Februari 2014 (Objek Sengketa) tersebut, maka masa jabatan kepengurusan yang tercantum didalam Akta Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (PPPSRS Thamcy) telah berakhir masa kepengurusannya karena masa jabatan kepengurusan pengurus PPPSRS hanya 3 (tiga) tahun;
9. Bahwa diterbitkannya objek perkara Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbit di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), yang diterbitkan Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
10. Bahwa terbitnya Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) sangat dipaksakan antara lain:
  - 10.1. Bahwa di dalam Surat Keputusan Gubernur (Objek Perkara) menimbang poin a. Bahwa berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, Notaris 01 tanggal 2 Februari 2011, dalam Rapat Anggota Perhimpunan tanggal 2 Februari 2011 telah dibentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City;
  - 10.2. Bahwa terbitnya Surat Keputusan Gubernur (Objek Sengketa) berdasarkan surat Permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan

#### 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)



Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tanggal 31 Juli 2013 Nomor 145/JR/DIR/VII/2013, adanya beberapa kejanggalan antara lain:

- a. Rapat tanggal 2 Februari 2011 dan dibuatkan Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nonor 01 tanggal 2 Februari 2011;
- b. Bahwa rapat tanggal 2 Februari 2011 dan dibuatkan Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nonor 01 tanggal 2 Februari 2011 dimohonkan untuk diterbitkan Surat Keputusan Gubernur (Objek Sengketa) tanggal 31 Juli 2013 dengan Nomor Surat: 145/JR/DIR/VII/2013, yang dalam Menimbang poin b. bahwa Surat Keputusan Gubernur (Objek Sengketa) tersebut berdasarkan surat Permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, yang artinya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City sudah ada;
- c. Bahwa surat Permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tanggal 31 Juli 2013 diberi Nomor 145/JR/DIR/VII/2013, sedangkan yang Para Penggugat ketahui bahwa surat yang diberi nomor dan hurup seperti 145/JR/DIR/VII/2013 ini adalah nomor surat dari Direksi PT. Jakarta Realty;
- d. Bahwa yang Para Penggugat ketahui surat yang diterbitkan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City diberi Nomor 001/P3SRS TJR-Thamcy/IX/2014 seperti surat Undangan Rapat Umum Luar Biasa tertanggal 15 September 2014;
- e. Bahwa Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta





Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) pada kata menimbang huruf b Bahwa sesuai surat permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tanggal 31 Juli 2013 Nomor 145/JR/DIR/VII/2013, akta sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan anggaran dasarnya dimohonkan untuk disalahkan Gubernur;

- f. Bahwa bagaimana mungkin terjadi surat permohonan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tanggal 31 Juli 2013 Nomor 145/JR/DIR/VII/2013, akta sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan anggaran dasarnya dimohonkan untuk disahkan Gubernur sedangkan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City belum pernah ada diterbitkan Surat Keputusan Gubernur;
- g. Bahwa Para Penggugat ketahui surat yang diberi Nomor 145/JR/DIR/VII/2013 tanggal 31 Juli 2013 itu adalah nomor surat Direktur PT Jakarta Realty;
- h. Bahwa surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor: 9526/-1.796-71 tanggal 22 Oktober 2012 dengan tegas memberitahukan kepala Pengurus PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City menyebutkan bahwa: "Menindak lanjuti surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta Nomor: 2716/-1.796.71 tanggal 28 Juli 2011 hal penangguhan pengesahan akta pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, yang merupakan jawaban atas surat dari Perhimpunan Pedagang / Pemilik Jacc (Thamrin City) Nomor: 05/PPJaCC/III-11 tanggal



07 Maret 2011 hal pembatalan kepengurusan pembentukan PPRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, dengan ini disampaikan bahwa Proses Pengesahan Akta Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (PPPSRS Thamcy) oleh Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta atas nama Gubernur Provinsi DKI Jakarta masih ditangguhkan sampai dengan adanya penyelesaian permasalahan pemilikan dan pengelolaan di Rumah Susun The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City;

- i. Bahwa Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi DKI Jakarta menerbitkan 2 (dua) surat yang inti dari isinya adalah bahwa proses pengesahan Akta Pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City (PPPSRS Thamcy) oleh Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi DKI Jakarta atas nama Gubernur Provinsi DKI Jakarta masih ditangguhkan sampai dengan adanya penyelesaian permasalahan pemilikan dan pengelolaan di Rumah Susun The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, adapun surat tersebut antara lain:
  1. Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta Nomor: 2716/-1.796.71 tanggal 28 Juli 2011;
  2. Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor: 9526/-1.796-71 tanggal 22 Oktober 2012;
- j. Bahwa sejak diterbitkan Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta Nomor: 2716/-1.796.71 tanggal 28 Juli 2011 dan Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor: 9526/-1.796-71 tanggal 22 Oktober 2012 hingga saat ini tidak adanya penyelesaian dan itikat baik dari Pengelola Thamrin City sementara oleh PT. Jakarta Realty baik masalah Kepemilikan Apartemen maupun Kepemilikan Kios / Lapak Pusat Perdagangan; -



k. Bahwa bagaimana bisa terjadi Rapat tanggal 2 Februari 2011 dan dimohonkan untuk diterbitkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 31 Juli 2013 dan diterbitkan Surat Keputusan Gubernur (Objek Sengketa) pada tanggal 24 Februari 2014, ini patut diduga adanya konspirasi jahat diantara pihak Pemohon Surat Keputusan Gubernur (Objek Sengketa) yang didasari dari surat permohonan yang diberi Nomor 145/JR/DIR/VII/2013 tanggal 31 Juli 2013 dengan Tergugat;

10.3. Bahwa rapat tanggal 2 Februari 2011 dan dibuatkan Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nonor 01 tanggal 2 Februari 2011 dimohonkan untuk diterbitkan Surat Keputusan Gubernur (Objek Sengketa) tanggal 31 Juli 2013 dengan Nomor Surat: 145/JR/DIR/VII/2013 dan diterbitkannya objek perkara Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Thun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbit di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 sangat bertentangan dengan hukum, fakta-faktanya antara lain:

a. Bahwa rapat tanggal 2 Februari 2011 yang dilakukan oleh Pengembang dan tidak melibatkan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, bahwa telah dibuatkan Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nonor 01 tanggal 2 Februari 2011, masih menggunakan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dalam pelaksanaan Rapat Umumnya dipaksakan menggunakan sistem NPP dan surat kuasa kepada semua pihak (staf Agung Podomoro Group), sedangkan didalam Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbit di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) mengingat dalam dasar-dasar hukumnya menggunakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang disahkan di Jakarta pada tanggal 10 Nopember 2011 oleh Presiden Republik Indonesia. Dan telah diundangkan di Jakarta pada tanggal 10 November 2011 dan dimasukkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108;

- b. Bahwa dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang disahkan di Jakarta pada tanggal 10 Nopember 2011 oleh Presiden Republik Indonesia. Dan telah diundangkan di Jakarta pada tanggal 10 November 2011 dan dimasukkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, maka Berdasarkan BAB XIX KETENTUAN PENUTUP pada Pasal 118 Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku: hurup a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku;
- c. Bahwa pada hurup b Pasal 118 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan tegas menyebutkan “semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini. Maksudnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- d. Bahwa Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) mengingat dalam dasar-dasar hukumnya dalam konsideran Mengingat dan

### Disclaimer

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



Menimbang menggunakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang disahkan di Jakarta pada tanggal 10 Nopember 2011 oleh Presiden Republik Indonesia. Dan telah diundangkan di Jakarta pada tanggal 10 November 2011 dan dimasukkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 adalah Cacat Hukum;

11. Bahwa Para Penggugat memajukan gugatan ini dikarenakan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) disebut dalam hal ini adalah Keputusan Tergugat "Objek Sengketa" sangat merugikan Penggugat dan Negara Republik Indonesia dikarenakan dengan dasar Objek Sengketa tersebut adalah keterangan dan dasar hukumnya yang mengada-ada dan dapat disebut perbuatan melawan hukum (PMH);
12. Bahwa Penggugat sangat berkeberatan dengan Keputusan Tergugat "Objek Sengketa" diterbitkan, karena keterangan yang menjadi dasar Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), yang ditetapkan oleh Tergugat tersebut selain keterangannya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga objek sengketa itu telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dimana yang dimaksud dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah meliputi asas:
  - a. Kepastian hukum;
  - b. Tertib penyelenggaraan Negara;
  - c. Keterbukaan;
  - d. Proporsionalitas;
  - e. Profesionalitas;
  - f. Akuntabilitas;





Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

13. Bahwa rapat umum tersebut yang diselenggarakan oleh Pengelola PT. Jakarta Realty dihadiri oleh mayoritas Staf Agung Podomoro Group dan mayoritas bukan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City orang antara lain: warga Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, Pegawai / Karyawan Pengembang / Pengelola (PT Jakarta Realty) dan PT. Agung Podomoro Group, sedangkan kuantitas dominasi peserta rapat yang hadir adalah Pegawai / Karyawan Pengembang / Pengelola (PT Jakarta Realty) dan PT. Agung Podomoro Group;
14. Bahwa rapat umum tersebut tidak dihadiri seluruh Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City disebabkan antara lain seluruh Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tidak mendapatkan undangan rapat termasuk Para Penggugat, oleh karena cara penyampaian undangan yang tidak patut / kurang tepat / tidak layak, dimana undangan dikirimkan kepada para Pemilik sesuai dengan alamat yang termuat didalam perikatan jual beli masing-masing unit, sedangkan Pemilik kebanyakan telah menghuni unit masing setelah dilakukan serah terima kunci (penyerahan unit) dan hal ini diketahui oleh PT Jakarta Realty selaku Pengembang, begitu juga apabila unit disewakan. Oleh karenanya undangan pembentukan PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun) yang sekarang PPPSRS layaknya disampaikan kemasing-masing unit, bagi yang telah memperoleh penyerahan unit, sedangkan bagi yang belum melakukan serah terima unit dikirim undangan pembentukan PPRS/PPPSRS disampaikan ke alamat tertera pada PPJB;
15. Bahwa Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City terdiri dari Apartemen dari 3 (tiga) tower hunian, dan Warga Pemilik Kios dan Lapak serta Pedagang di Pusat Perdagangan



Thamrin City dan karenanya peserta rapat umum yang hadir bersal dari jumlah pemilik satuan rumah susun hunian dan non hunian Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City adalah sebagaian kecil dari jumlah seluruh pemilik / penghuni satuan rumah susun hunian dan non hunian Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City;

16. Bahwa agenda rapat umum tersebut yang dilaksanakan oleh PPPSRS Thamrin City Sementara (Pengelola Thamrin City) adalah pemilihan pengurus PPRS/PPPSRS dan tidak / bukan pembahasan Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) PPRS/PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City;
17. Bahwa Rapat yang dilaksanakan pada tanggal 2 Februari 2011 tersebut menghasilkan keputusan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRS/PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang telah dibuatkan Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011;
18. Bahwa bagaimana mungkin Adanya pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRS/PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City sedangkan Peserta Rapat Umum tersebut tidak pernah mendapatkan copynya;
19. Bahwa adapun susunan pengurus PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang dibentuk oleh Pengelola PT Jakarta Realty yang pada saat ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah sebagai berikut:

Ketua : JOHAN GITO, adalah sebagai Pimpinan di Agung Podomoro Group Pekerjaan Chief Executive Officer Harco Glodok dan Direktur Property Management Agung Podomoro Group;



Sekretaris: A.A. MAS WIRAJAYA;

20. Bahwa seluruh hasil keputusan rapat umum tersebut tertuang dalam Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nonor 01 tanggal 2 Februari 2011;
21. Bahwa pelaksanaan Rapat umum tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum peraturan perundang – undangan yang berlaku (*Vide* Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tanggal 26 Juni 1995 tentang Pedoman Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Sebagaimana Lampiran I, Angka Romawi XIII angka 1 dan 2:
- 1) Musyawarah dan rapat-rapat sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurangnyanya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar (AD);
  - 2) Apabila rapat yang dimaksud dalam butir 1 jumlah yang hadir tidak mencapai 2/3 (dua pertiga) maka diadakan undangan rapat sekali lagi, dan jika masih belum mencapai jumlah 2/3 (dua pertiga) yang hadir maka anggota yang hadir berapapun jumlahnya dapat melangsungkan rapat dan dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat semua anggota.;
22. Bahwa oleh karena itu pelaksanaan rapat umum tersebut tidak sah dan telah bertentangan dengan ketentuan yang berlaku termasuk akibat hukum yang ditimbulkan yakni seluruh keputusan hasil rapat umum sehingga karenanya keputusan rapat umum yang dilaksanakan pada tanggal 2 Februari 2011 harus batal demi hukum yakni pelaksanaan rapat umum tidak quorum atau sekalipun tidak dihadiri oleh seluruh / pemilik maupun penghuni tetapi tidak secara refsentatif dihadiri 2/3 warga / pemilik maupun penghuni, serta tidak memenuhi aspek hal sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk tidak dilakukan rapat yang kedua oleh karena tidak qorum, termasuk tidak dibenarkannya melakukan pembentukan PPRS *definitive*;
23. Bahwa fasilitas umum dan sosial sampai dengan saat ini belum terpenuhi oleh Pengembang antara lain farkir, tempat ibadah yang



- layak (Islam, Kristen, Budha, Hindu), bermain anak – anak (*play group*), ruang aula / ruang pertemuan warga, AC dalam life, dan lain – lain;
24. Bahwa Kejelasan tentang Tanah Bersama, Bangunan Bersama yang sampai saat ini belum jelas keberadaannya maka sangat tidak tepat kalau PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City diterbitkan Surat Keputusan oleh Gubernur DKI Jakarta;
25. Bahwa masih banyaknya sarana umum seperti bangunan bersama yang berubah fungsi ada yang menjadi Hotel Amaris, ada yang menjadi sentral bisnis (perkantoran), adanya Universitas, banyaknya bangunan bersama yang berubah fungsi menjadi lapak-lapak disewakan maupun dijual, banyaknya masalah jual-beli kios yang sampai saat ini belum terselesaikan, adanya Pejabat Direktur Utama salah satu Perusahaan Marketing yang bergabung di PT Jakarta Realty (pengelola) dan atau yang diberi kuasa olehnya, yang masih memangku jabatan sebagai Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Jakarta;
26. Bahwa sehubungan dengan hal pelaksanaan rapat umum, keputusan rapat umum pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City serta Susunan Pengurus PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City tersebut, Para Penggugat telah menyampaikan keberatan sesuai surat Para Penggugat melalui kuasa hukum Para Penggugat yang ditujukan kepada Dinas Perumahan Dan Gedung Provinsi DKI Jakarta yang meruapkan instansi dibawah naungan Tergugat Prihal Permohonan Untuk Menunda Objek Sengketa;
27. Bahwa sehubungan dengan keberatan Para Penggugat tersebut, telah diadakan pertemuan antara Para Penggugat dan pengembang yang difasilitasi / inisiatif Wakil Gubernur DKI Jakarta, tidak memperoleh penyelesaian;
28. Bahwa atas Protes dari Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang berulang-ulang bahkan diadakan demo damai maka dengan inisiatif sendiri Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta menerbitkan surat



yang diberi Nomor: 9526/-1.796.71 tertanggal 22 Oktober 2012 perihal Pemberitahuan Proses pengesahan akta pembentukan PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta yang menyatakan bahwa PPPSRS The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City masih ditangguhkan sampai dengan adanya penyelesaian permasalahan pemilikan dan pengelolaan;

29. Bahwa namun demikian oleh Tergugat tetap diterbitkan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Thun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbit di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa);
30. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa yang dipaksakan tersebut oleh Tergugat telah menunjukkan bahwa Tergugat telah menunjukkan itikat tidak baik karena tidak menunjukkan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
31. Bahwa keputusan Tergugat yang menjadi Objek Sengketa tersebut telah bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
32. Bahwa selain itu pula, keberadaan objek sengketa telah melampaui kewenangan dan melanggar Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku (*Vide* Pasal 55, Pasal 58, Pasal 61, Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15 Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus ibukota Jakarta *Jo.* Pasal 21, Pasal 22 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 924 tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
33. Bahwa Perhimpunan Penghuni Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka 19 Penghuni adalah orang yang menempati Sarurun baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik dan





sedangkan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Sarusun;

34. Bahwa Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ayat (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS;

Bahwa Pasal 55 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

Ayat (1) yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah subjek hukum yang memiliki atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan yang berkedudukan sebagai dimaksud dalam Pasal 58;

Ayat (2) dalam hal perhimpunan Penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan nilai proporsional;

Ayat (3) dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan diwakili oleh satu suara;

Perhimpunan penghuni Rumah Susun adalah Perhimpunan Para Penghuni yang anggota-anggotanya terdiri dari Penghuni Rumah Susun;

34. Bahwa dengan demikian keputusan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRS/PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang telah dibuatkan Akta oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011. Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

35. Bahwa fakta tersebut diatas membawa konsekwensi yuridis "Objek Sengketa" tersebut mengakibatkan kerugian secara langsung dari Para Penggugat, dan karena itu terbukti bahwa Tergugat dalam menerbitkan Keputusan;

36. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa "Objek Sengketa":

36.1. telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan;



- 36.2. sekaligus membuktikan bahwa Tergugat telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
37. Bahwa karena “Objek Sengketa” tersebut memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sangatlah berdasarkan hukum apabila “Objek Sengketa” tersebut dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
38. Bahwa Keputusan dikeluarkan Tergugat tersebut sangat merugikan Para Penggugat karena pengesahan Perhimpunan Penghuni Pemilik Satuan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) yang dikeluarkan tersebut telah didasari Rapat Umum Pembentuk PPSRS dan pembentukan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta Pemilihan Pengurus PPSRS secara tidak sah antara lain ketika dilangsungkannya Rapat tidak dihadiri atau tidak diundangnya atau tidak diketahui oleh pemilik unit / penghuni, tidak quorum dan seyogyanya belum waktunya dilakukan pembentukan atau pemilihan pengurus PPSRS definitive dikarenakan seluruh fasilitas umum dan sosial serta aspek kepentingan penghunian lainnya tidak terpenuhi oleh Perusahaan pengembang sehingga merugikan kepentingan pemilik unit atau penghuni;
39. Bahwa karenanya “Objek Sengketa” yang menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), beserta lampirannya, adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009



tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
40. Bahwa disamping itu dalam menerbitkan keputusan “Objek Sengketa” tergugat telah tidak memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik karena tidak pernah mendengar apa yang telah disampaikan oleh Para Penggugat baik melalui surat-surat resmi maupun dalam rapat yang diadakan oleh Kepala Dinas Perumahan Gedung DKI Jakarta Staf Tergugat, rapat/pertemuan oleh Wakil Gubernur DKI Jakarta sebelum diterbitkannya Keputusan “Objek Sengketa”, dan Tergugat telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
41. Bahwa disamping itu dalam menerbitkan “Objek Sengketa”, Tergugat telah tidak memperhatikan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik”;

## V. KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PARA PENGGUGAT:

Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa) menyebabkan kerugian bari Para Penggugat, adapun kerugian tersebut antara lain:

1. Tidak adanya kontrol administrasi dan keuangan dari Para Pedagang maupun Warga Apartemen Thamrin City, karena PPPSRS buatan Pengelola yang diberi Surat Keputusan oleh Gubenr DKI Jakarta adalah Orang-orang yang kesehariannya sebagai pekerja di PT Agung Podomoro Group;
2. Padamnya aliran listrik (PLN) di Gedung Thamrin City selama satu minggu berturut-turut sehingga merugikan Para Pedagang dan Warga Apartemen secara total kerugian sebesar Rp 3.525.500.000,- (tiga milyar lima ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);



3. Pengelola Thamrin City memungut/mengutip Pajak PPN 10 % dari seluruh kewajiban Para Penggugat dan Para Pedagang secara keseluruhan (berkisar  $\pm 7000$  pedagang) termasuk biaya pembayaran rekening listrik PLN dan tidak pernah ada pertanggung jawaban kepada Para Penggugat maupun Para Pedagang, apakah sudah dibayarkan kepada Negara atau tidak, karena Para Penggugat tidak pernah diminati NPWP masing masing untuk pembayaran pajak tersebut dan Para Penggugat dan Para Pedagang tidak pernah diberikan SPPT dari Dirjen Pajak atau Kantor Pajak Stempel;
4. Pengelola Thamrin City (PT. Jakarta Realty) menaikkan tarif listrik PLN, luran Perawatan Lingkungan (IPL) dan tarif tarif lainnya tidak melalui mekanisme musyawarah dengan Para Pedagang maupun Warga Apartemen Thamrin City;
5. Pengelola Thamrin City menyewakan Bangunan Bersama dengan harga yang semena-mena (sangat Tinggi) kepada pihak ketiga dan tidak adanya pertanggung jawaban dari kutipan sewa menyewa bangunan bersama milik para Pedagang / Pemilik Unit Kios;
6. Pengelola Thamrin City telah merubah peruntukan bangunan bersama (parkiran) diubah menjadi Pusat Perkantoran, Universitas, Hotel, dll tanpa merundingkan terlebih dahulu dengan Pedagang dan Warga Apartemen Thamrin City yang selanjutnya disewakan dan diperjual belikan kepada pihak ketiga sehingga lokasi parkir kendaraan menjadi lebih sempit dan berkurang daya tampungnya;
7. Pengelola dan PPPSRS Thamrin City persi pengelola mengadakan Rapat Umum Luar Biasa dengan surat undangan Nomor 001/P3SRS TJR-Thamcy/IX/2014 tertanggal 15 September 2014 mengadakan Rapat Umum Luar Biasa pada tanggal 3 Oktober 2014 jam 14 wib di Gedung Serba Guna Senayan yang agendanya Pengangkatan Kembali Pengurus Perhimpunan Penghuni Priode Februari 2014 s/d Februari 2017 yang artinya sudah dipilih dan tinggal mengukuhkan;

**VI. PERMOHONAN PENETAPAN PENUNDAAAN PELAKSANAAN KEPUTUSAN OBJEK SENGKETA:**

Bahwa tindakan Tergugat mengeluarkan keputusan TUN (Tata Usaha Negara) yang disengketakan melanggar Undang-Undang Pasal 53 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau melanggar asas-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana yang diatur didalam Pasal 53 ayat (2) huruf b meliputi tertib penyelenggaraan Negara, Keterbukaan, Profesionalitas sebagaimana yang dimaksud didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme;

Bahwa dengan diterbitkan oleh Tergugat Keputusan *a quo*, telah disalahgunakan oleh Pengurus PPPSRS Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), dengan semena-mena yang telah merugikan Para Penggugat;

Bahwa karena alasan mendesak sangatlah beralasan apabila Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk mengeluarkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan atas "Objek Sengketa" Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Thun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa). Ditundanya putusan tersebut dan Menunda Undangan Rapat Umum Luar Biasa yang akan diselenggarakan pada hari Jumat Tanggal 3 Oktober 2014 pada jam 14 wib di Gedung Serba Guna Senayan. selama pemeriksaan sengketa tata usaha Negara sedang berjalan, sampai adanya putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Karena bila Objek Sengketa tersebut tidak dilakukan penangguhan maka Pengurus PPPSRS Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014 (Objek Sengketa), akan berbuat semena-mena terhadap Pemilik maupun Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat, seperti menetapkan tarif Parkir, Listrik, IPL, Menyewakan Bangunan Bersama, Pengutipan Pajak yang tidak jelas, biaya AJB yang sangat tinggi, bahkan menjual bangunan milik bersama;

Bahwa oleh karena "Objek Sengketa" telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat, yang mana Tergugat telah meyalahgunakan wewenang membantu Pengembang / Pengelola

#### 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)





Perusahaan PT. Jakarta Realty (Agung Podomoro Group) atau PPPSRS buatan Pengelola, untuk membentuk PPPSRS yang definitif, karena Pengurus PPPSRS yang dibentuk itu adalah Pegawai dari Pengembang/Pengelola;

Bahwa karena telah terbukti dengan kesewenang-wenangan Tergugat dimana pihak PPPSRS yang diuntungkan oleh "Objek Sengketa" dan karenanya Para Penggugat mohonkan kehadiran Ketua / Majelis Hakim Yang menyidangkan perkara ini agar selama dalam pelaksanaan persidangan "Objek Sengketa" tersebut dilakukan penundaan;

Bahwa Keputusan *a quo* dapat dilaksanakan pembatalan karena telah merugikan Para Penggugat sehingga tidak terjadi kerugian yang lebih besar maka dimintakan untuk dilakukan penundaan sampai adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap sesuai Pasal 67 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa karena "Objek Sengketa" tersebut memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sangatlah berdasarkan hukum apabila "Objek Sengketa" tersebut dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

**I. DALAM PENANGGUHAN PELAKSANAAN:**

1. Mengabulkan permohonan penangguhan pelaksanaan yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Februari 2014 (Objek Sengketa), sampai dengan sebelum Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014, dengan segala akibat hukumnya;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administratif Jakarta Pusat yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Februari 2014;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos Perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

### **Eksepsi Tergugat**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak Berwenang untuk Mengadili Sengketa *a quo*;

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa gugatan *a quo* adalah Keputusan Gubernur Nomor 273 Tahun 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 24 Februari 2014, yang dikeluarkan berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011;
2. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";
3. Bahwa selanjutnya Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha



negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, kewenangan mengadili Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada sengketa yang timbul akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa gugatan;
5. Bahwa sesuai dengan Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyebutkan “Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1;
6. Bahwa akta yang dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tersebut adalah akta yang dibuat Notaris yang turut hadir dalam rapat pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun;
7. Bahwa Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, berperan membuat berita acara jalannya rapat, membuat daftar absen yang menghadiri rapat, mencatat siapa saja yang *walk out* dari rapat dan alasannya serta untuk menjamin rapat yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang rumah susun, sebagai bahan pertimbangan Pemerintah Daerah untuk mensahkan akta tersebut;
8. Bahwa Para Penggugat mengakui berita acara sidang rapat telah dibuatkan Akta Notaris, sebagaimana gugatannya halaman 11 angka 17 yang menyebutkan “Bahwa Rapat yang dilaksanakan pada tanggal 2 Februari 2011 tersebut menghasilkan keputusan pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRS/PPPSRS Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City yang telah dibuatkan Akta oleh Notaris P Sutrisno A. Tampubolon, diberi Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011;
9. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan oleh Para Penggugat dalam sengketa *a quo* dalam bagian IV halaman 5 – halaman 16 gugatannya merupakan keberatan Para Penggugat atas berita acara jalannya rapat yang telah dibuatkan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011 oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon;



10. Bahwa selanjutnya objek sengketa *a quo* dikeluarkan Tergugat sebagai pengesahan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011 oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, dimana Tergugat tidak mempunyai kewenangan hukum apapun untuk membatalkan Akta Notaris (akta otentik) yang dibuat berdasarkan keputusan rapat;
11. Bahwa demikian pula Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Pasal 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo* sepanjang Akta Notaris Nomor 01 tanggal 2 Februari 2011 oleh Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon (akta otentik) masih berlaku atau belum dibatalkan;
12. Bahwa hal tersebut juga telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana Putusan Nomor 180/G/2011/PTUN.JKT Tanggal 6 Maret 2012 dan Putusan Nomor 218/G/2011/PTUN.JKT. tanggal 22 Maret 2012;
13. Bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo*, maka gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vanklijk verklaard*);

#### **Eksepsi Tergugat II Intervensi**

1. Eksepsi mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa dalam perkara ini (eksepsi *kompetensi absolut*).
  - 1.1. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";
  - 1.2. Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51/2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan " Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.";
  - 1.3. Bahwa dari rangkaian dalil-dalil Para Penggugat (*Fundamentum Petendi*) sebagaimana diuraikan pada " IV" dengan judul " Dasar dan Alasan Diajukannya Gugatan" mulai dari butir 1 s/d butir 41, Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendalilkan bahwa cacat hukumnya Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 273 Tahun 2014 (obyek sengketa) didasarkan pada sengketa yang timbul sejak diadakannya Rapat Umum tanggal 2 Februari 2011 yakni untuk melaksanakan Pemilihan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City Jakarta (PPPSRS) dan pengesahan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga PPPSRS berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon No. 01 tanggal 2 Februari 2011, karena menurut Para Penggugat Akta Notaris dan pemilihan pengurus PPPSRS tersebut adalah cacat hukum, tidak sah dan telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, sehingga keputusan Rapat Umum tanggal 2 Februari 2011 harus dibatalkan dan telah mengenyampingkan hak-hak Para Penggugat sebagai pedagang/pemilik kios;

(T-II Int: 1 s/ d T-II Int: 4)

- 1.4. Bahwa fakta hukum telah membuktikan bahwa timbulnya sengketa telah terjadi sejak dilaksanakannya Rapat Umum tanggal 2 Februari 2011 dan timbulnya Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon No. 01 tanggal 2 Februari 2011, dipertegas dengan adanya surat Para Penggugat No. 05/PP JaCC/III-11 tanggal 07 Maret 2011 secara melawan hukum dan secara ilegal Para Penggugat telah membentuk (versi para Penggugat) kepengurusan PPPSRS "TANDINGAN" dengan susunan pengurus yang terdiri dari:

Ketua Umum	: Mahesh G. Lalmalani.
Sekretaris Umum	: Dr. Krismanto Prawiro Sumarta
Bendahara Umum	: Lubna Lubnan.
Pengawas Umum	: Drs. H. Irwan Husein.

(T-II Int: 5).

- 1.5. Bahwa berdasarkan uraian rangkaian dalil-dalil para Penggugat dan fakta hukum tersebut diatas telah terbukti menurut hukum bahwa sengketa yang timbul bukan sebagai akibat dikeluarkannya "Obyek Sengketa" Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 273 Tahun 2014, tanggal 24 Februari 2014;

Bahwa sengketa pada kenyataannya memang telah ada sejak diadakannya Rapat Umum tanggal 2 Februari 2011 dengan agenda rapat pemilihan pengurus PPPSRS dan pengesahan anggaran dasar





serta anggaran rumah tangga PPPSRS yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan PT. Jakarta Realty berdasarkan ketentuan Pasal 57 ayat (4) jo Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 4/1988;

- 1.6. Bahwa timbulnya sengketa bukanlah disebabkan dari terbitnya “Obyek Sengketa” sengketa memang telah ada jauh sebelum diterbitkannya “Obyek Sengketa”, yakni sejak diadakannya Rapat Umum pada tanggal 2 Februari 2011 dan diterbitkannya Akta Notaris No. 01 tanggal 2 Februari 2011 dan menurut ketentuan hukum materilnya Tergugat tidak memiliki kewenangan untuk menyampingkan mengingat kekuatan suatu Akta Notaris / Otentik merupakan hukum bagi para pihak yang membuatnya dan harus dibatalkan terlebih dahulu melalui proses pengadilan umum / Negeri;
- 1.7. Bahwa berdasarkan uraian dan ketentuan hukum tersebut diatas serta Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 180/G/2011/PTUN-JKT. Tanggal 6 Maret 2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 105/G/2012/PT.TUN.JKT. tanggal 7 Agustus 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), dan dapat dianggap sebagai Yurisprudensi tetap, maka Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk mengadili sengketa dalam perkara ini, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);  
( T-II. Int: 6 s/d T-II. Int: 8);

## 2. Eksepsi gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluarsa.

- 2.1. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat di dalam dalil-dalilnya mengenai “Obyek Sengketa” bahwa Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta / Tergugat No. 273/2014 di terbitkan / dikeluarkan pada tanggal 24 Februari 2014;
- 2.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5/1986 menyatakan bahwa gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan Tata Usaha Negara tersebut;
- 2.3. Bahwa berdasarkan surat para Penggugat tanggal 3 Juni 2014 No. 10/SK/KAPPRI/VI/2014 perihal protes atas pengesahan PPPSRS Thamrin City bentukan pengembang tegas-tandas membuktikan menurut hukum bahwa para Penggugat sejak tanggal 3 Juni 2014



sudah mengetahui adanya penerbitan "obyek sengketa", sehingga para Penggugat mengajukan keberatan dan protes keras atas disahkannya PPPSRS oleh Tergugat (Gubernur Provinsi DKI Jakarta); (T-II Int: 9);

- 2.4. Bahwa berdasarkan fakta hukum pada uraian 2.3 diatas telah terbukti bahwa gugatan para Penggugat baru diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dibawah register No. 199/G/2014/PTUN-JKT. setelah melewati tenggang waktu 90 hari, yakni setelah hari yang ke 119 para Penggugat baru mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah aluarsa.

3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur / *Obscuur Libel*.

- 3.1. Bahwa didalam gugatan Para Penggugat yang terdiri dari 18 orang Penggugat, masing-masing bertindak untuk diri sendiri, mengaku bahwa "pekerjaan" mereka adalah sebagai "Pemilik Kios, atau Pedagang / Pemilik Kios, atau Pedagang";

- 3.2. Bahwa bila dibaca dengan saksama dan teliti pengakuan Para Penggugat mengenai "pekerjaannya" secara jelas telah membuktikan bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak menjelaskan: di pusat perdagangan mana, dilantai berapa, di blok apa dan kios Nomor berapa para Penggugat mengaku-ngaku sebagai pemilik kios / pedagang;

- 3.3. Bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI gugatan Para Penggugat menurut hukum Acara harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur / *obscur*, karena Para Penggugat tidak menjelaskan di pusat perdagangan mana, di blok apa, di lantai berapa dan nomor berapa para Penggugat sebagai pemilik kios / pedagang, maka oleh karena itu sebagai konsekwensinya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur / *obscur*;

4. Eksepsi Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing*, karena tidak mempunyai kepentingan dalam kaitannya yang berhak menggugat.

- 4.1. Bahwa dengan dibentuknya pengurus PPPSRS pada tanggal 2 Pebruari 2011 berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, tujuan utamanya adalah untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian dan



pengelolaan Rumah Susun dan Bukan Hunian Apartemen The Jakarta Residences dan Pusat Perdagangan Thamrin City;

- 4.2. Bahwa menurut Bapak Indoharto, SH. didalam bukunya: Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pada halaman 38 menyatakan bahwa untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan, penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut, ia tidak dapat berbuat atas namanya kalau sesungguhnya hal itu adalah mengenai kepentingan orang lain, sebab kalau ia hendak berproses guna kepentingan orang lain, ia memerlukan suatu kuasa, untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan adalah tidak cukup kalau penggugat itu hanya berkedudukan sebagai anggota suatu kelompok orang-orang saja;
- 4.3. Bahwa didalam gugatan Para Penggugat ( yang hanya terdiri dari 18 orang) pedagang/pemilik kios, yang masing-masing bertindak untuk diri sendiri, para Penggugat sama sekali tidak mempunyai Legal Standi untuk mewakili para pemilik kios atau para pemilik apartemen lainnya yang jumlah keseluruhannya berjumlah lebih dari 11.000,- (sebelas ribu) unit kios ditambah unit apartemen, karena para pemilik lainnya yang berjumlah lebih dari 11,000 tersebut tidak merasa kepentingannya telah dilanggar/dirugikan dengan diadakannya Rapat Umum pada tanggal 2 Pebruari 2011 dan dibuatnya Akta Notaris No. 01 tanggal 2 Pebruari 2011 yang dibuat oleh P. Sutrisno A. Tampubolon tentang pemilihan pengurus PPPSRS maupun dengan diterbitkannya ' obyek Sengketa “;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena para Penggugat didalam gugatannya telah bertindak mewakili para pemilik kios dan apartemen lainnya yang tidak pernah memberi kuasa, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena para Penggugat tidak mempunyai *legal standi* mewakili kepentingan pemilik kios/apartemen lainnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 199/G/2014/P.TUN.JKT, tanggal 2 Juli 2015 adalah sebagai berikut:

**DALAM PENUNDAAN**

- Menolak permohonan penundaan obyek sengketa yang dimohonkan oleh Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II-Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014 tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartemen The Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II-Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 421.500,- (empat ratus dua puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 254/B/2015/PT.TUN.JKT, tanggal 5 November 2015 adalah sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi / Pembanding II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 199/G/2014/PTUN-JKT tanggal 2 Juli 2015 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding II tentang gugatan Para Penggugat/ Para Terbanding kadaluwarsa/ lewat waktu;

Dalam pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 236 K/TUN/2016, tanggal 11 Agustus 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan Permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. DR. KRISMANTO PRAWIRO S., 2. Ir. NURKIAH TAMBUNAN., 3. H.M. VIKRI, 4. AMINUZAL HENDRAWAN, 5. HENDRI S.E, 6. SUKANTA, 7. IWAN RIZAL, 8. SAMSUL BAHRI, S.Sos, 9. ITA MURNIATI, 10. Drs. H. AFRIZAL NURLIAN, 11. LUBNA MOHAMMAD ALATAS, 12. GITA RANIKA Msi, 13. SRIWARTI LILLAH, 14. RIZAL ISMAIL, 15. Hj. MARIA SRI SUMARNI, 16. MANAL ABDULRACHMAN, 17. MEYNI MAYA VERA 18. TMARABUNTA SEBAYANG tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 254/B/2015/PT.TUN.JKT, tanggal 5 November 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 199/G/2014/PTUN-JKT. tanggal 2 Juli 2015;

## MENGADILI SENDIRI

- I. Dalam Eksepsi
  - Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II-Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Sengketa
  1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014, tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahaan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartement Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;
  3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014, tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahaan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartement Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);





Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 236 K/TUN/2016, tanggal 11 Agustus 2016 diberitahukan kepada Termohon Kasasi II/Pembanding/Tergugat II Intervensi pada tanggal 20 Desember 2016, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi II/Pembanding/Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 15 Juni 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 199/G/2014/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 15 Juni 2017;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 19 Juni 2017, akan tetapi oleh pihak lawannya tidak diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali sebagaimana dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh 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, maka secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN PENINJAUAN KEMBALI**

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

##### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi Kewenangan Absolut**

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Juris* pada tingkat Kasasi yang telah merubah Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam hal eksepsi kewenangan absolut sebagaimana dipertimbangkan pada halaman 43 Putusan Perkara Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 Jo. Pertimbangan halaman 87 sampai dengan 91 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 199/G/2014/PTUN.JKT. tanggal 02 Juli 2015;



Bahwa memang benar adanya, kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang peradilan Tata Usaha Negara jis Pasal 1 angka 9 dan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang peradilan Tata Usaha Negara, namun demikian *Judex Juris* dalam Putusan Perkara Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 dan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 199/G/2014/PTUN.JKT. tanggal 02 Juli 2015 hanya menerangkan fakta hukum tentang legal standing Penggugat dengan Tergugat serta hanya membahas tentang fakta hukum tentang objek sengketa yang sudah ada dimunculkan dalam Gugatan Termohon Peninjauan Kembali I tanpa bisa mempertimbangkan hubungan sebab akibat antara objek sengketa dengan dasar (posita) diajukannya gugatan oleh Termohon Peninjauan Kembali I; Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung yang meresepsi Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena "Objek Sengketa" sebagaimana didalilkan dalam gugatan Termohon Peninjauan Kembali I sama sekali tidak bisa dicampur adukan dengan adanya Akta Notaris karena disana terdapat dua peristiwa hukum dan akibat hukum yang berbeda dan dalam hal tersebut Termohon Peninjauan Kembali II tidak berwenang menilai suatu Akta Notaris oleh karenanya itu Majelis Hakim Mahkamah Agung yang meresepsi Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangannya tersebut telah terlalu formil hanya dengan menyambung-nyambungkannya dengan Undang-undang sementara faktanya tidak bisa membedakan antara kedua peristiwa hukum tersebut yang akibat hukumnya-pun bisa berbeda pula; Bahwa Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014, tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahaan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartement Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai objek sengketa memang benar menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara namun demikian mengenai permasalahan sah atau tidaknya Akta Notaris seharusnya terlebih dahulu diputuskan melalui Pengadilan Umum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa walaupun dalam sistem hukum Indonesia tidak ada kewajiban bagi hakim untuk mengikuti yurisprudensi namun setidaknya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang meresepsi Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memberikan pertimbangan hukum dengan hukum yang sudah ada dalam yurisprudensi;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sama sekali tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang meresepsi Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusan Perkara 199/G/2014/PTUN.JKT. tanggal 02 Juli 2015, halaman 91 alinea ke-2 disebutkan:

“Menimbang, bahwa disamping itu meskipun Tergugat tidak dapat menilai kebenaran suatu Akta Notaris, namun Tergugat memiliki kewenangan untuk menolak permohonan untuk mengesahkan Akta Perhimpunan Penghuni apabila secara prosedur dan substansi tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang meresepsi Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut di atas merupakan pertimbangan yang keliru karena pertimbangan tersebut bersifat spekulatif dan hanya berandai-andai, sama sekali tidak memberikan suatu kepastian hukum terhadap tindakan apa saja yang harus dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II;

## 2. Eksepsi Gugatan Daluarsa

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang meresepsi Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 91 alinea terakhir sampai dengan halaman 93 tentang ditolaknya eksepsi daluarsa yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali maupun oleh Termohon Peninjauan Kembali II;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang mengambil alih Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 92 alinea ke-2 disebutkan:

“Menimbang, bahwa Penggugat adalah Pihak ketiga yang tidak dituju oleh Surat Keputusan, oleh karenanya memenuhi rasa keadilan kiranya jika perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan tidak dihitung sejak diterimanya objek sengketa, melainkan sejak diketahuinya objek sengketa. Hal mana telah ditetapkan dalam yurisprudensi tetap beberapa putusan

#### 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

Mahkamah Agung RI tentang tenggang waktu pendaftaran gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara”

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tata Usaha Negara Jakarta tersebut yang kemudian diresepsi oleh pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam tingkat kasasi tersebut merupakan pertimbangan yang keliru, tidak lengkap. Menyebutkan perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan berdasarkan yurisprudensi beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia namun tidak menunjukkan yurisprudensi yang mana yang ditunjukkan dalam pertimbangan tersebut;

Bahwa berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5.K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 41 K/TUN/1994 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002 terdapat beberapa kaidah hukum berupa:

“Dalam tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh keputusan tata usaha negara yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya putusan badan/pejabat yang memberikan keputusan tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Tentang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara, dihitung secara kasuistik dengan menggunakan teori pengetahuan (*vermenings theori*) yaitu sejak Para Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi/ Termohon Peninjauan Kembali I mengetahui kepentingannya dirugikan”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang meresepsi Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut di atas telah salah menerapkan hukum tentang jangka waktu pengajuan gugatan yang hanya bedasarkan pada yurisprudensi-yurisprudensi yang tidak disebutkan secara lengkap yurisprudensi yang mana. Bahwa dengan mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 5.K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 41 K/TUN/1994 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002 seharusnya Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia mengabulkan eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali tentang jangka waktu gugatan yang telah daluarsa;



Bahwa demikian juga pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam Putusan Kasasinya halaman 43 menyatakan:

“Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum karena Surat Perhimpunan Pemilik Pedagang Thamrin City Nomor 10/SK/KAPPRT/VI/2014 kepada Gubernur DKI merupakan rangkaian dari beberapa surat protes sebelumnya dan pada surat tersebut tidak menyebutkan secara eksplisit Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa, sehingga tidak dapat dijadikan dasar perhitungan tenggang waktu mengetahui putusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara”

Dari pertimbangan bahwa “Surat Perhimpunan Pemilik Pedagang Thamrin City Nomor 10/SK/KAPPRT/VI/2014 kepada Gubernur DKI merupakan rangkaian dari beberapa surat protes...dst..dst seharusnya Majelis Hakim Mahkamah Agung pada tingkat kasasi tidak sampai pada putusan menolak eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali karena dengan terungkapnya fakta Surat Nomor 10/SK/KAPPRT/VI/2014 kepada Gubernur DKI merupakan rangkaian dari beberapa surat protes, hal tersebut menunjukkan jika Termohon Peninjauan Kembali I sudah mengetahui tentang objek sengketa jauh sebelum adanya surat Nomor 10/SK/KAPPRT/VI/2014 dan apabila jangka waktu permohonan tersebut dihitung secara kasuistik sesuai dengan yurisprudensi maka pengajuan gugatan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I telah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh Undang-undang;

#### DALAM POKOK PERKARA

##### I. KEBERATAN PERTAMA

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam Putusan Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 halaman 43 alinea 3 menyebutkan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Juris* sependapat dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* tingkat pertama, bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa mengandung cacat prosedural, karena bertentangan dengan Pasal 57 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik;





Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi tersebut merupakan pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang pertimbangannya di kuatkan oleh Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi; Bahwa dari pertimbangan hukum Putusan Majelis Kasasi tersebut diatas, Majelis Kasasi Pada Mahkamah Agung RI dalam pertimbangan hukumnya. Telah melanggar hukum dan salah menerapkan hukum terhadap cara-cara mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini, selain itu pula Putusan Kasasi in casu Putusan No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016, dalam Putusannya terdapat kelalaian dalam penerapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor Tahun 1985 Jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung RI, dan kelalaian tersebut dapat pemohon Peninjaun Kembali jelaskan sebagai berikut:

1. Majelis hakim Kasasi dan Majelis *Judex Facti* Putusan Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016. sama sekali tidak mempertimbangkan tersendiri terhadap bukti-bukti dan terhadap Kontra Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, hanya begitu saja membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan menguatkan Putusan *Judex Facti* tingkat pertama. Apabila putusan *Judex Juris* memakai hukum pembuktian yang berlaku dan penerapan hukum dalam berkas perkara ini, maka putusan *Judex juris* tidak akan sampai pada suatu keputusan yang menyatakan bahwa objek sengketa dinyatakan cacat prosedural dan justru akan dapat Menguatkan Putusan *Judex Facti* pada tingkat banding serta akan menolak seluruh gugatan Penggugat/Terbanding /Termohon Kasasi I untuk seluruhnya;
2. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus yang mengauatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama Nomor: 199/G/2014/PTUN.JKT. tanggal 02 Juli 2015, dalam pertimbangan hukumnya adalah melanggar hukum dan telah lalai mengoreksi konstruksi yuridis. Salah menerapkan Hukum Pembuktian dan melanggar undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 terhadap cara-cara mengadili, memeriksa dan memutus perkara;



Bahwa Pertimbangan *Judex Juris* tingkat kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus yang menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama Nomor: 199/G/2014/PTUN.JKT. tanggal 02 Juli 2015 merupakan pertimbangan yang tidak menerapkan hukum pembuktian dengan benar maka hal tersebut berdampak pada kelalaian mengoreksi konstruksi yuridis dengan mencampuradukan antara kewenangan Termohon Banding II dengan perbuatan-perbuatan yang bukan menjadi kewenangan Termohon Peninjauan Kembali II;

3. Bahwa pertimbangan Hukum Putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* tingkat pertama masih kurang sempurna (*Onvoeldoende Gemotiverd*), seharusnya kedua putusan tersebut harus memeriksa kembali isi keseluruhan Berita Acara, Posita Gugatan maupun Petimbangan hukum, pasal demi pasal harus dipertimbangkan secara seksama, sehingga diperoleh hasil yang maksimal. Hal ini tidak dipertimbangkan sama sekali dalam Putusan Majelis Kasasi.

Dengan tidak dipertimbangkannya bukti tersebut diatas, maka Putusan Majelis Kasasi harus dibatalkan dalam tingkat PK (Peninjauan Kembali) karena melanggar ketentuan Hukum yang berlaku.

## II. KEBERATAN KE-DUA

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 199/G/2014/PTUN.JKT. tanggal 02 Juli 2015, dalam pertimbangan hukumnya telah mengandung Kekhilafan nyata, karena tidak mempertimbangkan dengan seksama *in complete judgement* dan belum memberikan alasan-alasan hukum yang sempurna.

Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut;

1. Bahwa dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 99 alinea 2, 3 dan 4 yang telah dikuatkan oleh Putusan *Judex Juris* pada tingkat kasasi, pada pertimbangan tersebut telah dipertimbangkan mengenai lingkup kewenangan Termohon Peninjauan Kembali II (Gubernur DKI Jakarta) dalam perkara ini antara lain:  
Alinea ke-2: Menimbang, bahwa dari segi wewenang Tergugat, berdasarkan Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun mengatur bahwa "Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II,



dan untuk Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I;

Alinea Ke-3: Menimbang bahwa selanjutnya ketentuan tersebut breakdown didalam pasal 14 (4) Peraturan Daerah nomor 1 tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Ibu Kota Jakarta yang menyebutkan bahwa Akta Pembentukan perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun harus disahkan oleh Gubernur;

Alinea Ke-4: Menimbang bahwa atas dasar ketentuan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat berwenang untuk menerbitkan surat keputusan objek sengketa yang diperoleh secara atributif dari Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, oleh karenanya penerbitan objek sengketa tidak mengandung cacat hukum dari segi wewenang Tergugat;

2. Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut di atas yang telah dikuatkan oleh Putusan *Judex Juris* pada tingkat kasasi telah dipertimbangkan dengan benar bahwa Termohon Peninjauan Kembali II (Gubernur) mempunyai kewenangan untuk mengesahkan Akta Pembentukan perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan oleh karenanya penerbitan objek sengketa tidak mengandung cacat hukum dari segi wewenang Termohon Peninjauan Kembali II (Gubernur/Tergugat);

3. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas seharusnya *Judex Juris* pada tingkat kasasi sampai pada suatu keputusan yang menyatakan sah objek sengketa yang dikeluarkan oleh Termohon Peninjauan Kembali II dan selanjutnya menyatakan menolak Gugatan Termohon Peninjauan Kembali I (Penggugat) untuk seluruhnya karena Termohon Peninjauan Kembali II (Tergugat) tidak mempunyai kewenangan diluar batas apa yang telah disebutkan di atas sesuai dengan peraturan yang berlaku;

### III. KEBERATAN KE- TIGA

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 dalam putusannya telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, bahkan tidak melaksanakan hukum dengan sempurna, terutama dalam hal pokok gugatan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat/Termohon Banding I diajukan berdasarkan objek sengketa berupa Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014, tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahaan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartement Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Bahwa kemudian putusan *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 99 alinea 2, 3 dan 4 yang telah dikuatkan oleh Putusan *Judex Juris* pada tingkat kasasi, pada pertimbangan tersebut telah dipertimbangkan dengan tegas mengenai lingkup kewenangan Termohon Peninjauan Kembali II dan penerbitan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Termohon Peninjauan Kembali II dinyatakan tidak mengandung cacat hukum;

Bahwa namun kemudian Majelis *Judex Juris* pada tingkat kasasi dalam putusannya menyatakan bahwa Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 273 Tahun 2014, tanggal 24 Februari 2014 tentang Pengesahaan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Campuran Apartement Jakarta Residence dan Pusat Perdagangan Thamrin City Kota Administrasi Jakarta Pusat yang dikeluarkan oleh Termohon Peninjauan kembali II (Gubernur/Tergugat) adalah cacat prosedural hanya berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang bukan merupakan kewenangan Termohon Peninjauan Kembali II; pertimbangan pertimbangan *Judex Juris* tingkat kasasi tersebut lebih menjurus kepada kejadian-kejadian sebelum adanya Akta Notaris dan derivatif-nya; dimana Termohon Peninjauan Kembali II tidak dapat menilai keabsahan dari suatu akta notaris beserta derivatif-nya;

Bahwa disamping adanya perkara ini dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 254/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 5 November 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 199/G/2014/PTUN.JKT. tanggal 02 Juli 2015 maka terhadap perkara yang sama, subjek dan objek sengketa yang sama telah diputuskan dengan nomor perkara yang berbeda dan putusan yang berbeda pula yaitu perkara dengan putusan Kasasi Nomor: 212 K/TUN/2016 tanggal 16 Juni 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi

Halaman 42 dari 47 halaman. Putusan Nomor 178 PK/TUN/2017



Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 256/B/2015/PT.TUN.JKT tertanggal 5 November 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 267/G/2014/PTUN.JKT tanggal 02 Juli 2015;

Bahwa terhadap perkara dengan putusan Kasasi Nomor: 212 K/TUN/2016 tanggal 16 Juni 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 256/B/2015/PT.TUN.JKT tertanggal 5 November 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 267/G/2014/PTUN.JKT tanggal 02 Juli 2015 Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena jangka waktu mengajukan telah terbukti daluarsa namun sebaliknya dalam perkara ini dalam tingkat kasasi gugatan dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa dari uraian di atas terlihat bahwa Majelis Hakim Kasasi dalam pertimbangan hukumnya tidak menyeluruh dan tidak berdasarkan hukum pembuktian (*bewijs rechtteijkt*) dan merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van amstandighaiden*).

Nampak jelas Majelis Hakim Kasasi dalam memberikan pertimbangan hukumnya merupakan perseruan kehendak sendiri (*meeting of mind*) dipaksa, sehingga salah dan keliru, oleh karena itu berakibat fatal dan praktis kedudukan Pemohon Peninjauan Kembali tidak berdaya.

Bahwa dengan tidak akurat Majelis Hakim *Judex Juris* maupun *Judex Facti* dalam mempertimbangkan buti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, maka diperoleh kesimpulan yang salah dan penerapan hukum yang keliru.

Oleh karena itu pertimbangan putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* tersebut jelas- jelas telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1383 K/Sip/1971 tanggal 23 1973 yang berbunyi "Putusan Kasasi yang tidak merinci dalam hal mana *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang sesuai dengan kekuasaan serta alat bukti yang diajukan tidak dapat dibenarkan"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 903 K/Sip/1972 tanggal 10 Oktober 1974 yang menyebutkan: "Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang tidak mempertimbangkan alat-alat bukti kedua adalah tidak cukup dan harus dibatalkan."
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1313 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 30 K/Pdt/1995





tanggal 9 Februari 1998 menyebutkan: "Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang dalam pertimbangan hukumnya tidak lengkap/tepat dan berat sebelah perlu dibatalkan. Disampingkan itu pula pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* tidak merinci satu persatu, sehingga beban pembuktian tidak tercapai secara maksimal."

(Dikutip dari Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2001 dihimpun oleh Mahkamah Agung RI Tahun 2002)

#### IV. KEBERATAN KE-EMPAT

Bahwa Putusan Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya melanggar hukum dan salah menerapkan hukum terhadap cara-cara mengadili dan memutus perkara. Putusan Majelis Kasasi tersebut juga telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam Hukum Acara dan melanggar azas "VORMVERZIUM", oleh karenanya Putusan Majelis Kasasi in casu Perkara Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 haruslah dibatalkan.

a. Bahwa menurut peraturan perundang-undang yang berlaku, Majelis Hakim wajib untuk memberikan pertimbangan –pertimbangan hukum yang cukup, kewajiban tersebut telah secara tegas diatus dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 03 Tahun 1974 tanggal 25 November 1974 yang menyebutkan:

"Bahwa suatu Putusan yang tidak atau kurang memberikan pertimbangan/alasan yang kurang jelas, sukar dimengerti atau bertentangan satu sama lain, dapat dipandang sebagai suatu kelalain dalam acara (Vermverzium). Oleh karenanya Putusan dimaksud dapat dibatalkan dalam tingkat Peninjauan Kembali".

b. Bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara ini, Majelis Kasasi telah lalai melaksanakan tertib Hukum Acara. Hal ini dapat dijelaskan bahwa putusan *Judex Juris* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian in casu Majelis *Judex Juris* hanya berfokus pada bukti Termohon Peninjauan Kembali I. Tanpa mengakomodir bukti Pemohon Peninjauan Kembali., maupun tanpa mengulangi kembali proses pemeriksaan secara menyeluruh.

#### V. KEBERATAN KE-LIMA

Bahwa pertimbangan *Judex Juris* dalam Putusan Kasasi No. 236 K/TUN/2016 tanggal 11 Agustus 2016 yang menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama dan membatalkan putusan Majelis Hakim *Judex*



*Facti* Tingkat banding hanya berdasarkan pada pertimbangan yang dicantumkan dalam Putusan *Judex Juris* tingkat kasasi halaman 43 alinea 3 menyebutkan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Juris* sependapat dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* tingkat pertama, bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa mengandung cacat prosedural, karena bertentangan dengan Pasal 57 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik

Bahwa cara-cara peradilan yang dilaksanakan oleh Majelis Kasasi/*Judex Juris* yang mengambil alih putusan *Judex Facti* tingkat pertama serta membatalkan putusan *Judex Facti* tingkat banding tersebut bertentangan dengan ketentuan –ketentuan Hukum Acara dan undang-undang, Karena suatu perkara haruslah diperiksa ulang secara keseluruhan, baik mengenai penerapan fakta atau pembuktian maupun cara-cara penerapan hukum, demikian seharusnya hakekat dan fungsi suatu peradilan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 951 K/Pdt/1973 9 Oktober 1975 , yang berbunyi sebagai berikut:

“Majelis Hakim *Judex Juris* harus memeriksa kembali suatu perkara secara keseluruhan dan tidak berat sebelah serta dapat mempertimbangkan yang adil dan menyeluruh”.

Sejalan pula dengan Buku Pedoman Pelaksanaan tugas dan Adminitrasi Pengadilan Buku II Edisi Mahkamah Agung Tahun 1998.

VI. **KEBERATAN KE-ENAM**

Bahwa tindakan Majelis *Judex Juris* yang mengambil alih Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat pertama jelas-jelas telah melanggar hukum dan menunjukan bahwa Majelis Hakim Kasasi telah khilaf dan melakukan kekeliruan yang nyata. Ini sesuai dengan surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 03 Tahun 1974 yang menyatakan:

“dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai satu kelalain dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan yang bersangkutan”.

Berdasarkan uraian-uraian di atas telah jelas dan beralasan hukum Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali haruslah dikabulkan.



**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Juris* sudah tepat dan benar, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf (f) 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;
- Bahwa alasan Peninjauan Kembali hanya berisi perbedaan pendapat yang tidak dapat dijadikan alasan dalam Peninjauan Kembali.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh: PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN APARTEMEN THE JAKARTA RESIDENCES DAN PUSAT PERDAGANGAN THAMRIN CITY JAKARTA tersebut tidak beralasan dan berdasar sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

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

**MENGADILI,**

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN APARTEMEN THE JAKARTA RESIDENCES DAN PUSAT PERDAGANGAN THAMRIN CITY JAKARTA** tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 2 November 2017, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., dan Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Dr. Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

ttd/ Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd/ Dr. Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H.

## Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp2.489.000,00
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

A S H A D I, S.H  
NIP. 195409241984031001



**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)