



**PUTUSAN**

**NOMOR : 24/G/2018/PTUN.DPS.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan putusan dalam sengketa antara : -----

- 1. PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT**, berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Lingkungan Anyar Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang dalam hal ini diwakili oleh Jarot Supriadi, Warga Negara Indonesia, selaku Direktur Utama Perseroan tersebut, bertempat tinggal di Jalan Kramat Lontar I, RT.012/001, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, mewakili Direksi dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Total Camakila Development, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara RI tertanggal 09 Agustus 2011 No. 63, Tambahan No.23143/2011; sedangkan perubahan susunan Direksi dan Komisaris perseroan tersebut termuat dalam Akta tertanggal 08 Oktober 2014 No.18, yang dibuat di hadapan Mochamad Nova Faisal, S.H.,M.Kn, Notaris di

Halaman 1 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan, diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sesuai surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI tertanggal 13 Oktober 2014 No.AHU-35184.40.22.2014 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Total Camakila Development;-----

Selanjutnya disebut sebagai: ----- **PENGUGAT I;**

**2. PT. DEWATA MAJU MAKMUR** berkedudukan di Kabupaten Badung,

beralamat di Lingkungan Anyar Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang dalam hal ini diwakili oleh James Kantono, Warga Negara Indonesia, selaku Direktur Perseroan tersebut, bertempat tinggal di Jalan Prof. Moh. Yamin No.12A, RT.007/RW.005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, mewakili Direksi dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Dewata Maju Makmur, yang anggaran dasarnya termuat dalam Akta tertanggal 24 Oktober 2008 No.13, yang dibuat di hadapan Mahayani Widiana Kedel, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, dan telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi

Manusia RI No.AHU-87771.AH.01.01.Tahun 2008  
Halaman 2 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



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

tertanggal 19 November 2008, anggaran dasar tersebut telah diubah dengan Akta tertanggal 5 Desember 2013 No.02, yang dibuat di hadapan Notaris Mahayani Widiani Kedel, S.H., tersebut dan telah mendapat persetujuan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-05768.AH.01.02.Tahun 2014 tertanggal 11 Februari 2014, serta telah diumumkan dalam Berita Negara RI tertanggal 13 Juni 2014 No.47, Tambahan No.3996/2014; sedangkan perubahan susunan Direksi dan Komisaris perseroan tersebut termuat dalam Akta tertanggal 5 Desember 2013 No.02 tersebut,-----

Selanjutnya disebut sebagai: ---- **PENGUGAT II;**

Dalam hal ini Pengugat I dan II memberikan kuasa kepada: -----

1. I NYOMAN WISNU, S.H; -----
2. NORMAN SYAHDAR IDRUS, S.H.,K.N.,M.H; -
3. L. ANY PRIMA ANDARI, S.H; -----
4. PANDE MADE KRESNA, S.H; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Advokat Magang pada Kantor WISNU LAW FIRM, yang beralamat di Jalan Diponegoro No. 27 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Oktober 2018, yang selanjutnya disebut sebagai:-----

----- **PARA PENGUGAT;**

Halaman 3 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



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

**MELAWAN:**

**BUPATI BADUNG**, berkedudukan di Jalan Raya Sempidi, Mengwi,  
Kabupaten Badung; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: -----

1. SURYATIN LIJAYA, S.H; -----

2. SURYADARMA, S.H; -----

3. NYOMAN PUTRA, S.H; -----

4. I WAYAN SUGIARTHA, S.H; -----

5. NI MADE SUMIATI, S.H.,M.H; -----

6. DRS. I MADE SUPARTHA, S.H.,M.B.L; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan  
Advokat yang beralamat kantor di Jalan Serma  
Kawi No. 11 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor: 937 Tahun 2018 tanggal 19  
November 2018, yang selanjutnya disebut  
sebagai: -----**TERGUGAT;**

**DAN**

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**

**(PPPSRS) CONDOTEL SAKALA SUITES BALI,**

suatu badan hukum berdasarkan Pengesahan  
Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan  
Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor:  
014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tanggal 14  
September 2018 oleh Bupati Badung atas Akta  
Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan  
Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

(PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali Nomor: 5  
Halaman 4 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



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

tanggal 12 Maret 2018, beralamat di Kelurahan  
Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan,  
Kabupaten Badung, Provinsi Bali; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: -----

1. CARMELITA, S.H; -----

2. TJHAI FUNG NJIT, S.H; -----

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan  
Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor  
Advokat dan Konsultan Hukum The Clients' Law  
Firm, beralamat di Mediterania Palace, Ruko  
Tower C/OR/J, Kemayoran, Jakarta Pusat,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:  
001/TCLF/SKK/PTUN/XII/ 2018 tanggal 03  
Desember 2018, yang selanjutnya disebut  
sebagai; ----- **TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut:-----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar Nomor : 24/PEN-DIS/2018/PTUN.DPS tertanggal 31  
Oktober 2018 Tentang Lolos Dismissal; -----
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar Nomor : 24/PEN-MH/2018/PTUN.DPS tertanggal 31  
Oktober 2018 Tentang Susunan Majelis Hakim; -----
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar Nomor : 24/PEN-PPJSP/2018/PTUN.DPS tertanggal 31  
Oktober 2018 Tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru  
Sita Pengganti; -----

Halaman 5 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 24/PEN-PP/2018/PTUN.DPS tertanggal 01 November 2018 Tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan; -----
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 24/PEN-HS/2018/PTUN.DPS tertanggal 22 November 2018 Tentang Hari dan Tanggal Persidangan ; -----
6. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 24/G/2018/PTUN.DPS tertanggal 08 Januari 2019 Tentang Penunjukkan Panitera Pengganti Sementara; -----
7. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 24/G/2018/PTUN.Dps. Tanggal 6 Desember 2018 tentang permohonan pihak ketiga atas nama Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali dan mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara ini; -----
8. Telah mempelajari Bukti-Bukti Surat yang diajukan oleh Para Pihak yang bersengketa dan telah mendengarkan keterangan Saksi Ahli yang diajukan oleh Para Penggugat ;-----
9. Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini; -----

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 30 Oktober 2018 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 30 Oktober 2018 dengan Register Perkara Nomor: 24/G/2018/PTUN.Dps yang telah diperbaiki pada tanggal 22 November 2018, mengemukakan sebagai berikut ; -----

Halaman 6 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. Objek Gugatan : -----

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018: -----

## II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN; -----

1. Bahwa PENGGUGAT mengetahui adanya Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 pada waktu PENGGUGAT menerima surat tertanggal 24 Oktober 2018 No.01/SOM/P3SRS/X/2018 Perihal: Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama Condotel Sakala Suites Bali kepada PPPSRS, yang dibuat oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali dan ditandatangani oleh ALIPARTA THEOSABRATA sebagai Ketua dan NICO KRISNANTO sebagai Sekretaris P3SRS Sakala Suites Condotel Tanjung Benoa, yang ditujukan kepada Bapak JAROT SUPRIADI selaku President Director PT.TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT (PENGGUGAT I), dan di dalamnya terlampir fotocopy Surat Keputusan Bupati Badung tersebut. -----

2. Bahwa Surat Keputusan TERGUGAT tersebut tidak ditujukan kepada Para PENGGUGAT, akan tetapi ditujukan kepada

Halaman 7 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon, yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali. -----

Dengan demikian, diajukannya Gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 jo SEMA No.2 Tahun 1991 tertanggal 9 Juli 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya pada Bagian V Tenggang Waktu (Pasal 55).

### III. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA: -----

1. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";-----
2. Bahwa Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan : "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"; -----

Halaman 8 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pasal 87 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi: “Dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai”: -----
  - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual; ----
  - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggaraan Negara lainnya; -----
  - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; ----
  - d. Bersifat final dalam arti lebih luas; -----
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau; -----
  - f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat. -----
4. Bahwa sifat konkret artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan berdasarkan Keputusan *a quo*, yaitu Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel tersebut, dimana jelas bahwa Keputusan yang dikeluarkan TERGUGAT konkret, karena TERGUGAT telah mengesahkan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kondotel Sakala Suites sebagai badan hukum; -----

Halaman 9 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

5. Bahwa bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, sehingga jelas bahwa Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT bersifat individual, dimana Keputusan tersebut diatas diperuntukkan secara tertentu kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites; -----
6. Bahwa bersifat final artinya sudah definitif, dan tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, sehingga jelas Keputusan TERGUGAT yang telah mengesahkan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali sebagai badan hukum, telah menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT; -----
7. Bahwa akibat dikeluarkan Surat Keputusan Bupati tersebut telah menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT, dimana berdampak terhadap terjadinya dualisme pengelolaan yang mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terkait hak dan kewajiban PARA PENGGUGAT; -----
8. Bahwa keputusan TERGUGAT berupa Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 tersebut BUKAN merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang No.9

Halaman 10 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menurut Pasal 2 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 ditentukan: -

*Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini: -----*

1. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata; -----*
2. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum; -----*
3. *Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan; -----*
4. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana; -----*
5. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----*
6. *Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia; -----*
7. *Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah. -----*
9. Bahwa dengan demikian, keputusan tata usaha negara tersebut telah merugikan kepentingan hukum Para PENGGUGAT, karenanya keputusan tata usaha negara tersebut dapat dijadikan

Halaman 11 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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)



sebagai objek gugatan dan kepentingan Para PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

**IV. DASAR DAN ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN: -----**

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah perusahaan pengembang yang membangun bangunan Condominium dan Hotel (Condotel) yang terletak di Jalan Pratama No.95, Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal sebagai Condotel Sakala Suites dan menjual unit-unit Condotel tersebut kepada para pembeli; -----
2. Bahwa belum semua unit Condotel Sakala Suites tersebut terjual kepada pembeli, diantaranya sebanyak 29 (dua puluh sembilan) unit Condotel tersebut masih terdaftar atas nama PENGGUGAT I. Dengan demikian, PENGGUGAT I adalah pemilik dari unit-unit Condotel Sakala Suites tersebut; -----
3. Bahwa PENGGUGAT II adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa pengelolaan properti, seperti apartemen dan condotel, yang telah ditunjuk dan diberi wewenang oleh para pembeli unit-unit Condotel Sakala Suites untuk mengelola unit-unit Condotel yang dibelinya tersebut berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Sakala Suites; -----
4. Bahwa selain itu, PENGGUGAT II adalah juga pemilik dari 13 (tiga belas) unit Condotel Sakala Suites tersebut; -----

Halaman 12 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



5. Bahwa PENGGUGAT I menerima surat dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali tertanggal 24 Oktober 2018 No.01/SOM/P3SRS/X/2018 Perihal : Penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama Condotel Sakala Suites Bali kepada PPPSRS; -----
6. Bahwa surat tersebut memuat pemberitahuan kepada PENGGUGAT I, yaitu pada tanggal 12 Maret 2018 telah dilaksanakan Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali di Badung, Bali. Dan Bupati Badung telah mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018. Dengan demikian, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali telah memperoleh status badan hukum; -----
7. Bahwa selain itu, surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Balitertanggal 24 Oktober 2018 No.01/SOM/P3SRS/X/2018 tersebut memuat teguran kepada PENGGUGAT I agar segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites tersebut, dan meminta PENGGUGAT I terhitung sejak tanggal 01 November 2018 untuk tidak mengalihkan aset, tidak membuat hutang

Halaman 13 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



dan/atau piutang yang tidak terkait dengan operasional Condotel Sakala Suites, tidak membuat kontrak/komitmen baru dengan pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites, serta sekaligus mengundang PENGGUGAT I untuk hadir di Jakarta pada hari Rabu, 31 Oktober 2018 membicarakan hal-hal tersebut di atas; -----

8. Bahwa Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali, yang dilaksanakan pada tanggal 12 Maret 2018 di Badung, Bali dilakukan secara sembunyi-sembunyi, karena PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II masing-masing sebagai Pengembang dan Pengelola serta selaku para pemilik unit-unit Condotel Sakala Suites Bali tidak diundang dan dilibatkan oleh Panitia Musyawarah yang bertugas untuk menyelenggarakan musyawarah dan bertanggung jawab kepada pemilik dan/atau penghuni, serta menyelenggarakan kegiatan-kegiatan untuk membahas dan menyiapkan: -----

- a. materi naskah-naskah yang akan dibahas dan diputuskan dalam musyawarah; -----
- b. rancangan keputusan-keputusan musyawarah; -----
- c. kegiatan teknis penyelenggaraan musyawarah; -----

Dan Panitia musyawarah mensosialisasikan jadwal kegiatan musyawarah kepadaseluruh pemilik dan/atau penghuni, sehingga kegiatan-kegiatan Panitia dan Rapat Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala

Halaman 14 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suites Bali bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1), Pasal 9, Pasal 10 ayat (1), dan Pasal 11 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/Permen/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik, yang merupakan salah satu dasar kewenangan TERGUGAT untuk mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali sebagaimana termuat dalam "Mengingat" angka 7 dari Keputusan TERGUGAT; -----

9. Bahwa terbitnya Keputusan TERGUGAT yang telah mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 sangat dipaksakan, dan bertentangan dengan hukum, berdasarkan fakta-fakta antara lain TERGUGAT mengetahui, bahwa Para PENGGUGAT memperoleh izin usaha untuk membangun dan mengelola Condotel Sakala Sakala Suites dari TERGUGAT sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Bupati Badung No.1 Tahun 2008 tentang Kondominium Hotel (Kondotel)sebagaimana termuat dalam "Mengingat" angka 10 dari Keputusan TERGUGAT, yang Pasal 12 Peraturan Bupati tersebut berbunyi: -----

## Pasal 12

- (1) *Seluruh bangunan kondotel digunausahakan sebagai sarana akomodasi hotel;* -----

Halaman 15 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) *Kegiatan operasional kondotel harus dilengkapi izin usaha yang dikeluarkan oleh Bupati; -----*

Dengan demikian, sudah seharusnya TERGUGAT melakukan penelitian secara seksama terhadap permohonan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali sebelum mengeluarkan keputusan untuk mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali tersebut; -----

Selain itu, Keputusan TERGUGAT yang telah mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 tersebut adalah bertentangan dengan Pasal 59 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang berbunyi: -----

## *Pasal 59*

- (1) *Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun; -----*
- (2) *Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik; -----*

Halaman 16 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjelasan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tersebut menyatakan “Yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual”; -----

Penerbitan Keputusan TERGUGAT juga telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 Peraturan Bupati Badung No.1 Tahun 2008 tentang Kondominium Hotel (Kondotel) yang menentukan: -----

## Pasal 13

- (1) *Pengelolaan kondotel dilakukan oleh Badan Pengelola; ----*
- (2) *Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai status badan hukum dan professional; ---*

## Pasal 14

*Badan Pengelola sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 mempunyai tugas: -----*

- a. *melaksanakan kegiatan administrasi rutin pengelolaan kondotel; -----*
- b. *melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan, dan perbaikan kondotel dan lingkungannya; -----*
- c. *menjaga dan mengawasi ketertiban dan keamanan kondotel. -----*

10. Bahwa Rapat Umum anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali tidak dihadiri seluruh Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel tersebut, karena antara lain seluruh Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel tersebut tidak mendapatkan undangan rapat termasuk Para PENGGUGAT,
- Halaman 17 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



sehingga patut dipertanyakan keabsahan Rapat Umum tersebut, dan bagaimana prosedur pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel tersebut, dan apakah para peserta Rapat memperoleh fotocopynya, yang kemudian tertuang dalam akta No.5 tertanggal 12 Maret 2018, yang dibuat di hadapan Notaris AMBO ENRE, SH; -----

11. Bahwa pelaksanaan Rapat umum tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No.06/KPTS/BKP4N/1995 tertanggal 26 Juni 1995 tentang Pedoman Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagaimana terdapat dalam Lampiran I, Angka Romawi XIII angka 1 dan 2 yang menentukan: -----

- 1) *Musyawarah dan rapat-rapat sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya 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*

Halaman 18 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



*dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat semua anggota; -----*

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No.06/KPTS/BKP4N/1995 tertanggal 26 Juni 1995 sebagaimana termuat dalam “Mengingat” angka 8 dari Keputusan TERGUGAT; -----

12. Bahwa oleh karena itu pelaksanaan Rapat Umum tersebut adalah tidak sah dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku termasuk akibat hukum yang ditimbulkan yakni seluruh keputusan hasil rapat umum. Dengan demikian, keputusan Rapat Umum yang dilaksanakan pada tanggal 12 Maret 2018 harus dinyatakan batal demi hukum, karena pelaksanaan Rapat Umum tidak memenuhi korum kehadiran sebanyak 2/3 (dua pertiga) jumlah pemilik maupun penghuni, serta tidak dilakukan rapat yang kedua oleh karena tidak korum, termasuk tidak dibenarkannya melakukan pembentukan PPPSRS definitive; -----

13. Bahwa selain itu pula, keberadaan Keputusan TERGUGAT tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 55, Pasal 57 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), dan Pasal 71 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, sebagaimana termuat dalam “Mengingat” angka 6 dari Keputusan TERGUGAT; -----  
Pasal 55 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tersebut berbunyi: -----

Halaman 19 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni, dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dala Pasal 58; -----
- (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 proporsional; -
- (3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara; -----

Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tersebut berbunyi: -----

- (1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut; -

Pasal 61 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tersebut berbunyi: -----

- (1) Setiap penghuni berhak: -----
  - a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib; -----

Halaman 20 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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)



- b. *mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; -----*
- c. *memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni; -----*

Pasal 71 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tersebut berbunyi: -----

*Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni; -----*

14. Bahwa Para PENGGUGAT sangat berkeberatan dengan Keputusan TERGUGAT berupa Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018, karena dalam konsiderans “Menimbang” yang memuat uraian singkat mengenai latar belakang dan alasan pembuatan Keputusan TERGUGAT tersebut selain telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga Keputusan TERGUGAT itu telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu asas-asas sebagai berikut: -----

- a. Kepastian hukum, bahwa yang dimaksud kepastian hukum yakni setiap tindakan TERGUGAT harus mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, namun pada kenyataannya sebagaimana diuraikan diatas, bahwa

Halaman 21 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





tindakan TERGUGAT banyak bertentangan dengan aturan hukum; -----

- b. Kecermatan, bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT tidak pernah meneliti seluruh fakta maupun data-data yang relevan sehingga bisa terbit Surat Keputusan Bupati yang jelas-jelas merugikan kepentingan PARA PENGGUGAT; ---
- c. Kemanfaatan, bahwa seharusnya tindakan TERGUGAT sebelum menerbitkan Surat Keputusan Bupati tersebut selalu memperhatikan kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lainnya sehingga ketika Surat Keputusan tersebut diterbitkan memiliki nilai kemanfaatan bukan malah merugikan pihak lain; -----

15. Bahwa dengan demikian, maka perbuatan TERGUGAT yang telah menerbitkan Keputusan berupa Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.09 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

16. Bahwa untuk menjamin kepentingan hukum dan menghindari kerugian yang lebih besar dari Para PENGGUGAT, maka Para PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa

Halaman 22 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara *a quo* berkenan melakukan penundaan/penangguhan atas pelaksanaan lebih lanjut keputusan tata usaha negara objek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) sebagaimana diatur dalam Pasal 65 ayat (1) huruf c Undang-Undang NO. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dimana apabila Surat Keputusan tersebut tetap dijalankan maka kemungkinan besar akan terjadi konflik sosial secara horizontal di masyarakat; -----

Dengan demikian, keputusan tata usaha negara objek sengketa adalah batal/tidak sah dan TERGUGAT harus mencabut Keputusan berupa Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor :014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 serta berkewajiban membayar biaya perkara; -----

MAKA, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan berkenan memutuskan sebagai berikut: -----

DALAM PENANGGUHAN PELAKSANAAN: -----

1. Mengabulkan permohonan penangguhan pelaksanaan yang dimohonkan oleh Para PENGGUGAT; -----
2. Memerintahkan TERGUGAT untuk menunda/menangguhkan atas pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018,

Halaman 23 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



sampai dengan adanya Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum  
tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*); -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

1. Mengabulkan Gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor :  
014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018; -----
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor :  
014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018; -----
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara. -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut,  
Tergugat dalam persidangan telah memberikan Jawabannya tertanggal  
06 Desember 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI:-----

1. Bahwa sengketa *a quo* adalah mengenai keputusan Bupati Badung Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tanggal 14 September 2018 tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel, yang isinya menetapkan Mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Sakala Suites Bali, Nomor 5 tanggal 12 Maret 2018, berkedudukan di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang dibuat dihadapan Ambo Enre, SH. Notaris di Kabupaten Badung,  
Halaman 24 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel tersebut memperoleh status Badan Hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan; -----

Bahwa tindakan/keputusan tersebut dilakukan adalah dalam rangka “penyelenggaraan rumah susun” sesuai dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya; -----

Bahwa “Penyelenggaraan rumah susun” menurut pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah, kegiatan perencanaan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembayaran serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggungjawab; -----

Bahwa khususnya Bab X Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Kelembagaan, pasal 74 menentukan: -----

- (1) Pemilik satuan rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun; -----
- (2) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik; -----
- (3) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-undang ini; -----

Bahwa sebagai pelaksanaan atas ketentuan tersebut – *berhubung belum adanya Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaan Undang-undang tersebut* – atas dasar ketentuan pasal 118 huruf b Undang-  
Halaman 25 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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



undang No.20 Tahun 2011 berlaku Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang mana dalam pasal 54 ayat (2) menentukan: -----

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 I; -----

Bahwa maka jika ada sengketa perihal tersebut, harus diturut ketentuan dalam pasal 105 Undang-undang No.20 Tahun 2011 yang berbunyi: -----

- (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat; -----
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa;
- (3) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; -----

Sedangkan pasal 106 menentukan: -----

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 105 ayat (2) dapat dilakukan oleh: -----

- a. orang perseorangan; -----
- b. badan hukum; -----
- c. masyarakat dan/atau; -----

Halaman 26 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



d. pemerintah atau instansi terkait; -----

2. Bahwa oleh karenanya sebagaimana diuraikan di atas, gugatan Penggugat I dan Penggugat II seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri dan bukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar; maka Tergugat mohon agar Yth. Majelis Hakim berkenan memutuskan; -----

- Menerima eksepsi Tergugat; -----
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang mengadili perkara a quo; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima; -----
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara; -----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya; -----
2. Bahwa tahapan kegiatan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik secara garis besarnya meliputi; -----

Tahapan	Kegiatan	Pelaksana
<b>Persiapan pembentukan PPRS</b>	Sosialisasi Kepenghunan	Pelaku Pembangunan termasuk pengelolaan rusunami
	Pendataan penghuni	Pelaku Pembangunan
	Pembentukan Panitia Musyawarah	Difasilitasi Pelaku Pembangunan

Halaman 27 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



<b>Pembentukan PPRS</b>	Musyawarah, dengan agenda: <ul style="list-style-type: none"><li>- persetujuan atas naskah akta pendirian dan AD/ART PPRS</li><li>- Pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas pengurus PPRS</li><li>- Pemilihan Dewan Pengurus</li></ul>	Panitia Musyawarah dengan peserta seluruh pemilik dan atau penghuni yang memperoleh surat kuasa dari pemilik
<b>Penyelenggaraan PPRS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pengurusan Pengesahan akta pendirian dan AD/ART PPRS ke Notaris</li></ul>	Dewan Pengurus/ beberapa orang anggota yang mewakili PPRS
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pendaftaran PPRS sebagai badan hukum</li></ul>	Dewan Pengurus

Catatan: -----

- PPRS, dalam Undang-undang No.20 tahun 2011 disebut dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS); -----

Bahwa memperhatikan tahapan kegiatan dan pelaksana masing-masing kegiatan dalam rangka pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun tersebut, maka pihak yang terlibat adalah Pelaku Pembangunan dan Pengelola, dan Pemilik dan atau Penghuni satuan rumah susun; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan sejak terbentuknya Panitia Musyawarah maka musyawarah pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang menentukan terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun; Bahwa hal tersebut adalah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dalam pasal 74 sebagaimana dikutip di atas yang menegaskan, adalah kewajiban dari

pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun membentuk

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun; -----

Bahwa adapun kehadiran wakil dari instansi pemerintah dalam musyawarah pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun hanyalah sebatas sebagai peninjau atas undangan dari Panitia Musyawarah sebagaimana ditentukan dalam pasal 11 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.15/PERMEN/M/2007 tersebut di atas sebagai berikut: -----

- (1) Peserta musyawarah adalah seluruh pemilik dan atau penghuni yang memperoleh surat kuasa dari pemilik; -----
- (2) Pelaku pembangunan, wakil dari instansi pemerintah serta organisasi/ lembaga yang bergerak dalam bidang rumah susun milik dapat menjadi peninjau pada musyawarah sesuai undangan panitia; -----
- (3) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memiliki hak suara tetapi hanya mempunyai hak bicara; -----

Bahwa maka segala dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengenai pembentukan PPPSRS hingga dibuatnya Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali tanggal 12 Maret 2018 Nomor 5 di hadapan Ambo Enre, SH., Notaris di Kabupaten Badung Halaman 29 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali, dan penetapan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali; adalah persoalan antara Penggugat I selaku Pelaku Pembangunan dan Penggugat II selaku Pengelola dengan Pemilik dan/atau Penghuni atas Condotel Sakala Suites Bali, atau Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali – bahkan ini yang merupakan inti sengketa yang sesungguhnya; -----

3. Bahwa Tergugat telah menerima surat tertanggal 30 Juli 2018 dari Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali yang berisi permohonan pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali, dengan melampirkan pula Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Suusun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali tanggal 12 Maret 2018 Nomor 5 yang di buat di hadapan Ambo Enre, SH,, Notaris di Kabupaten Badung;-----

Bahwa sebelum mengesahkan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali, Tergugat terlebih dahulu menyelenggarakan Rapat Koordinasi dalam rangka melakukan klarifikasi dan verifikasi permohonan pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali dengan mengundang Perangkat Daerah Terkait (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Badung, Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Badung, Kepala Bagian Hukum Kabupaten Badung, Kepala Bagian Pemerintahan Kabupaten

Halaman 30 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

Badung), Pengurus PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, Dirut PT.Total Sakala Camalika Development, Notaris Ambro Enre, S.H.; --- Dalam Rapat Koordinasi yang diselenggarakan pada tanggal 13 Agustus 2018 tersebut menghasilkan butir-butir kesimpulan sebagaimana tercatat dalam Notulen sebagai berikut: -----

1. Rapat ini merupakan tindak lanjut dari surat Pengurus PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, Nomor: 005/PPPSRS-CSSB/VII/2018 Perihal: Permohonan Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali dalam rangka Koordinasi terhadap klarifikasi dan verifikasi data dan dokumen permohonan pengesahan PPPSRS dimaksud dengan Perangkat Daerah Terkait dan Para Pihak baik Pengurus maupun Pengembang serta Notaris penyusun Akta; -----
2. Bahwa sesuai pemaparan Pengurus PPPSRS Condotel Sakala Suites, proses pembentukan PPPSRS atas inisiatif para pemilik dengan mengacu Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang tidak difasilitasi dan dihadiri oleh PT.Total Sakala Camalika Development selaku pengembang; -----
3. PT.Total Sakala Camalika Development selaku pengembang mengharapkan dilaksanakan komunikasi dengan para pemilik yang diwakili oleh Pengurus PPPSRS Condotel Sakala Suites, dimana komunikasi/pertemuan disetujui/disepakati akan dilaksanakan paling lambat 1 (satu) bulan sejak pertemuan ini dan dijanjikan oleh Pengembang undangan pertemuan 2 minggu kedepan setelah pelaksanaan rapat ini, bertempat di Jakarta yang dihadiri oleh Pihak Pengurus PPPSRS dan PT.Total Sakala Camalika Development tanpa mewakilkan; -----

Halaman 31 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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



4. Bahwa secara simultan dengan pertemuan Para Pihak tersebut di atas, Pemerintah Kabupaten Badung akan meneliti dan memeriksa data dan dokumen kelengkapan permohonan pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali tersebut untuk dikaji dengan hasil telaahan staf kepada Pimpinan dalam rangka pengambilan kebijakan/keputusan terhadap permohonan Pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali dimaksud; -----

4. Bahwa adapun data/dokumen yang dilampirkan dalam permohonan pengesahan PPPSRS Condtel Sakala Suites Bali adalah: -----

- Foto copy Akta Pemisahan, Uraian Pertelaan dan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) SRS Condotel Sakala Suites; -
- Dokumen AD/ART PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali; -----
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, dengan lampiran: -----
  - Daftar pemilik dan/atau penghuni dengan bukti kepemilikan; ---
  - Panitia Penyelenggara Musyawarah; -----
  - Undangan Musyawarah dan Daftar Hadir Pemilik dan/atau Kuasa Pemilik; -----
- Surat Pernyataan Kebenaran dokumen pendukung permohonan pengesahan PPPSRS; -----
- Foto copy Surat Kuasa Pengurusan Permohonan Pengesahan; ---
- Dokumentasi dan data pendukung lainnya; -----

data/dokumen tersebut telah dilakukan verifikasi dan klarifikasi dalam Rapat Koordinasi sebagaimana diuraikan di atas; maka dikeluarkanlah oleh Tergugat Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor:

Halaman 32 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tanggal 14 September 2018 (obyek sengketa); -----

5. Bahwa dikeluarkannya Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/ IX/2018 tanggal 14 September 2018 adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, pasal 54 ayat (2): -----

“Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Wali Kota Madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I”; -----

Bahwa ketentuan tersebut di atas bersifat normatif artinya tidak diperlukan diskresi, dalam hal ini tugas badan atau Pejabat Tata Usaha Negara in casu Tergugat hanyalah mengumpulkan fakta yang relevan, dan menerapkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; -----

6. Bahwa dengan disahkannya Akta Pembentukan PPPSRS maka PPPRS berkedudukan sebagai Badan Hukum, dan selanjutnya menurut pasal 75 ayat (4) Undang-undang No.20 Tahun 2011 PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola; maka seharusnya keberatan Penggugat II ditujukan terhadap PPPSRS bukan terhadap Tergugat; -----

7. Bahwa berdasarkan atas segala hal yang telah diuraikan di atas, tindakan Tergugat mengeluarkan Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/ IX/2018 tanggal 14 September 2018 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-
- Halaman 33 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

## 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

asas umum pemerintahan yang baik; maka Tergugat mohon agar

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berkenan memutuskan: -----

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya atau setidaknya Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima; -----
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara. -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 6 Desember 2018 pihak ketiga atas nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali telah mengajukan Permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa ini dan terhadap permohonan tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 24/G/2018/PTUN.Dps. tanggal 06 Desember 2018 yang pada pokoknya menempatkan Pemohon Intervensi atas nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali sebagai Pihak Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan dari Para Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 13 Desember 2018 sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI: -----

Bahwa Tergugat II Intervensi dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II yang terdapat dalam Gugatan, Kecuali hal-hal diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi dan dengan ini Tergugat II Intervensi menyampaikan Eksepsi dengan alasan-alasan hukum sebagai uraian dibawah ini: -----

## EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Halaman 34 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Bali secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara A quo;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 74 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyebutkan: -----

Ayat (1) : Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS; -----

Ayat (2) : PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat Kuasa dari pemilik sarusun; -----

Ayat (3) : PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini; -----

Bahwa untuk menindak lanjuti hal tersebut maka berlaku Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Pasal 54 yang berbunyi: -----

Ayat (2) 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; -----

Sehingga cukup jelas Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Pasal 54 ayat (2) memerintahkan Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta, Akta Notaris sebagai diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah tersebut, dengan Akta Notaris No. 5 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali di Notaris & PPAT AMBO ENRE, SH, Notaris Badung tanggal 12 Maret 2018 dan ditindaklanjuti pengesahan  
Halaman 35 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





berdasarkan Surat Keputusan Bupati Badung Nomor:  
014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018; -----

3. Bahwa cukup jelas yang menjadi sengketa dalam Gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah atas Pembentukan PPPSRS yang dilakukan dengan pembuatan Akta Notaris No. 5 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali di Notaris & P.P.A.T. AMBO ENRE, SH, Notaris Badung tanggal 12 Maret 2018, maka sudah sewajarnya Gugatan Penggugat I dan Penggugat II diajukan di Pengadilan Umum yakni di Pengadilan Negeri sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 105 Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi: -----

Ayat (1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat; -----

Ayat (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa; -----

Ayat (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; -----

Halaman 36 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





Ayat (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana; -----

Bahwa sudah cukup jelas seharusnya Penggugat I dan Penggugat II mengajukan Pembatalan terlebih dahulu terhadap Akta Notaris No. 5 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali di Notaris & PPAT AMBO ENRE, SH, Notaris Badung tanggal 12 Maret 2018 ke Pengadilan Negeri karena dari Akta No. 5 A quo terjadi pengesahan oleh Tergugat atas Surat Keputusan Bupati Badung Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018; -----

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang dijelaskan oleh Tergugat II Intervensi di atas, maka Yang Terhormat Majelis Hakim perkara a quo secara ex-officio wajib karena jabatannya untuk mengeluarkan Putusan Sela mengenai berwenang atau tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo; -----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa apa yang tercantum dalam bab Eksepsi Tergugat II Intervensi, mohon terbaca dan tercantum kembali di dalam jawaban bab Pokok Perkara dari Tergugat II Intervensi, serta menyatakan dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak benar/menolak dalil-dalil Para Penggugat seluruhnya;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II, kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi; -----

Halaman 37 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah Badan Hukum, yang beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang menyebutkan: -----
- Ayat (1) : Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRs; -----
- Ayat (2) : PPPSRs sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat Kuasa dari pemilik sarusun; -----
- Ayat (3) : PPPSRs sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini; -----
4. Bahwa Tergugat II Intervensi, beranggotakan Pemilik yang sah atas Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali yang terletak di Jalan Pratama No. 95, Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang dibangun berdasarkan Izin mendirikan bangunan pada tanggal 30 Januari 2013 oleh Penggugat I (PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT); -----
5. Bahwa setelah pembangunan selesai, Penggugat I (PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT) telah menyerahkan Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali tersebut Kepada Pemilik Sarusun Condotel Sakala Suites Bali, sejak tanggal Persetujuan Penggunaan Bangunan tanggal 13 September 2013; -----
6. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2014 telah ditandatangani Akta Pemisahan dan Uraian Pertelaan Rumah Susun (Condotel) Sakala Suites Bali Nomor 593.82/1981/Ad.Pem.Um yang dibuat oleh Pelaku Pembangunan Penggugat I (PT. TOTAL CAMAKILA  
Halaman 38 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### 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

DEVELOPMENT). Akta Pemisahan dan Uraian Pertelaan ini telah disahkan oleh Bapak Anak Agung Gde Agung selaku Bupati Badung (Tergugat) pada tanggal 23 April 2014; -----

7. Bahwa beberapa orang Pemilik Unit mengambil inisiatif untuk secara intens melakukan pendekatan kepada para Pemilik Unit dan sekaligus melakukan pendataan Pemilik Unit agar sebanyak mungkin dapat berhimpun dan membangun kesatuan sikap dan gerak dalam mengatasi permasalahan Condotel Sakala Suites Bali sejak tahun 2016;-----
8. Bahwa para Pemilik Unit telah mengadakan beberapa kali pertemuan untuk semua Pemilik Unit yaitu pada tanggal 04 Maret 2017, 13 Agustus 2017 dan 27 Januari 2018; -----
9. Bahwa Para Pemilik Unit telah berhasil membentuk suatu Perkumpulan Komunikasi Kondotel SakalaSuite (PKKSS) yang beranggotakan Para Pemilik Unit dengan mendaftarkannya kepada Menkumham dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0007350.AH.01.07.TAHUN 2017 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perkumpulan Komunikasi Kondotel Sakala Suite Tanjung Benoa Bali, tertanggal 03 Mei 2017; -----
10. Bahwa Penggugat I (PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT) sebagai pelaku pembangunan Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali, Wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 75 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang berbunyi sebagai berikut: -----

Halaman 39 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

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

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

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

Ayat (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola; -----

Dan berdasarkan Pasal 59 Undang-undang Rumah Susun No. 20

Tahun 2011 menyebutkan: -----

Ayat (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun; -----

Ayat (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik; -----

Ayat (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola; -----

Ayat (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung Halaman 40 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

## 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

oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun

berdasarkan NPP setiap sarusun; -----

Juncto Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah

Susun Pasal 67 yang berbunyi: -----

“Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan”. -----

11. Bahwa Penggugat I (PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT) sebagai pelaku pembangunan Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali masih belum memfasilitasi terbentuknya PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) CONDOTELE SAKALA SUITES BALI sebagai diamanatkan dalam Pasal 75 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, walaupun sudah serah terima Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali, lebih dari 1 (satu) tahun, yaitu sudah lebih dari 4 (empat) Tahun terhitung dari tanggal 13 September 2013, sampai dengan Somasi I No. 01/SOM/TCLF/I/2018 dari Para Pemilik Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali kepada Penggugat I (PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT) Tanggal 9 Januari 2018; -----

12. Bahwa atas kelalaian tersebut, Penggugat I (PT. Total Camakila Development) selaku pelaku pembangunan, telah diberikan peringatan (Somasi), sebanyak 3 (tiga) kali, melalui Kuasa hukum Para Pemilik Sarusun, The Clients' Law Firm, yaitu: -----

- **Somasi I No. 01/SOM/TCLF/I/2018 Tanggal 9 Januari 2018; -----**

Halaman 41 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Somasi atau teguran 1 telah dikirimkan dan diterima oleh Penggugat I (PT. Total Camakila Development) pada Tanggal 22 Januari 2018 dengan Surat Somasi I No: 01/SOM/TCLF/I/2018 tertanggal 09 Januari 2018, namun sampai dengan waktu yang telah ditentukan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, tidak ada jawaban terhadap somasi ke-1 tersebut;-----

- **Somasi II No. 010/SOM/TCLF/I/2018 Tanggal 24 Januari 2018; -**

Bahwa atas somasi/teguran 1 yang tidak dijawab tersebut, maka dikirimkanlah Somasi/Teguran II dengan Surat Somasi II No: 010/SOM/TCLF/I/2018 tertanggal 24 Januari 2018, dan diterima oleh Penggugat I (PT. Total Camakila Development) pada tanggal 27 Januari 2018. Namun sampai waktu yang telah ditentukan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, tidak ada jawaban terhadap somasi II tersebut; -----

- **Somasi III No. 012/SOM/TCLF/I/2018 Tanggal 31 Januari 2018;**

Bahwa atas somasi/teguran II yang tidak ada jawaban dari Penggugat I (PT. Total Camakila Development) tersebut, maka dikirimkanlah Somasi/Teguran III dengan Surat Somasi III No: 012/SOM/TCLF/I/2018 tertanggal 31 Januari 2018, dan diterima oleh Penggugat I (PT. Total Camakila Development) pada tanggal 01 Februari 2018. Namun sampai waktu yang telah ditentukan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, tidak ada jawaban terhadap somasi III tersebut; -----

13. Bahwa sampai dengan batas waktu yang diberikan, Penggugat I (PT. Total Camakila Development) sebagai Pelaku Pembangunan belum memfasilitasi terbentuknya PPPSRS; -----

Halaman 42 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena itu, Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2010 tentang Rumah Susun; -----
15. Bahwa Pak Aliparta Theosabrata dan Pak Nico Krisnato, sebagai perwakilan dari para Pemilik Unit, telah mengundang semua Pemilik Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali untuk hadir pada pertemuan tertanggal 27 Januari 2018 di Hotel Peninsula Jakarta untuk membahas Pembentukan Panitia Rapat, Menyusun Tata Tertib, Jadwal diadakannya Rapat Anggota untuk Pembentukan PPPSRS serta undangan untuk Rapat anggota; -----
16. Bahwa telah dibentuk Panitia Rapat (Steering Committee) pada tanggal 27 Januari 2018 yang terdiri dari: -----
- Ferry Lawrentius Hollen sebagai Ketua merangkap Anggota; -----
  - Taslim sebagai sekretaris merangkap Anggota; -----
  - Aliparta Theosabrata Anggota; -----
  - Eny Julianingsih anggota; -----
  - Nico Krisnanto anggota; -----
17. Bahwa dengan terbentuknya Panitia Rapat tersebut, pada tanggal 10 Februari 2018 Panitia Rapat telah mengundang semua Pemilik Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali (*Unit Owners*), baik dengan mengirim undangan melalui Ekspedisi Tiki atau melalui Email kepada masing-masing Pemilik Unit-unit Condotel Sakala Suites Bali (*Unit Owners*) untuk mengadakan Rapat Anggota Pertama pada tanggal 23 Februari 2018 di Ibis Styles Hotels – Paris Room, Jalan Pratama No. 57 A, Tanjung Benoa, Nusa Dua, Bali 80361 dan Rapat Anggota Pertama tersebut sampai dengan Pukul 14.30 WITA tidak memenuhi Kuorum yaitu jumlah NPP yang hadir sebesar 22,576 %, maka dengan

Halaman 43 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

demikian diputuskan untuk mengundang Rapat Anggota Kedua yang diselenggarakan pada tanggal 12 Maret 2018; -----

18. Bahwa Panitia Rapat telah mengundang Para Pemilik Condotel Sakala Suites Bali untuk menghadiri Rapat Anggota Kedua ini, melalui surat tertanggal 23 Februari 2018 Nomor: 002/SAKALA/II/2018 yang telah disampaikan kepada Para Pemilik Condotel Sakala Suites Bali; -----

19. Bahwa dari hasil Rapat Anggota Kedua pada tanggal 12 Maret 2018 yang diadakan di Ibis Styles Hotels – Paris Room, Jalan Pratama No. 57 A, Tanjung Benoa, Nusa Dua, Bali 80361, dengan jumlah NPP yang hadir sebesar 49% (Empat puluh sembilan persen), maka Pembahasan dan Pengambilan Keputusan atas acara Rapat Anggota Kedua ini dapat dilangsungkan dan mengambil keputusan yang sah dengan jumlah NPP yang dicapai tersebut di atas, sehingga pelaksanaan Rapat Umum tersebut sudah memenuhi Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No.06/KPTS/BKP4N/1995 tertanggal 26 Juni 1995 tentang Pedoman Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni rumah Susun sebagaimana terdapat Lampiran I, Angka Romawi XIII angka 1 dan 2 sudah terpenuhi dan dijalankan sesuai aturan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No.06/KPTS/BKP4N/1995 tertanggal 26 Juni 1995; -----

20. Bahwa atas hasil Rapat tanggal 12 Maret 2018 a quo telah dibuatkan dalam Akta Notaris No. 5 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)  
Halaman 44 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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)



Condotel Sakala Suites Bali di Notaris & PPAT AMBO ENRE, SH,  
Notaris Badung tanggal 12 Maret 2018; -----

21. Bahwa Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah  
Susun Pasal 54 yang berbunyi: -----

Ayat (1) Para Penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik  
untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk  
perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus  
kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai  
pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya; -----

Ayat (2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan  
pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau  
Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk  
Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala  
Daerah Tingkat 1; -----

22. Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan Surat No. 005/PPPSRS-  
CSSB/VII/18 tanggal 30 Juli 2018, Perihal: Permohonan Pengesahan  
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)  
Condotel Sakala Suites Bali kepada Bupati Badung, dengan lampiran:

- Fotokopi Akta Pemisahan, Uraian Pertelaan dan Nilai  
Perbandingan Proporsional (NPP) SRS Condotel Sakala Suites; --
- Dokumen AD/ART PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali; -----
- Akta Notaris No. 5 tentang Pernyataan Keputusan Rapat  
Perhimpunan Pemilik Dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS)  
Condotel Sakala Suites Bali, dengan lampiran: -----
  - Daftar Pemilik dan/atau penghuni dengan bukti kepemilikan
  - Panitia Penyelenggara Musyawarah/rapat; -----

Halaman 45 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Undangan Rapat dan Daftar hadir Pemilik dan/atau Kuasa Pemilik; -----

- Surat Pernyataan Kebenaran dokumen pendukung permohonan Pengesahan PPPSRS; -----
- Fotokopi Surat Kuasa Pengurusan Permohonan Pengesahan; ----
- Dokumentasi dan data pendukung lainnya; -----

23. Bahwa Data/Dokumen tersebut telah dilakukan verifikasi dan klarifikasi dalam rapat koordinasi pada tanggal 13 Agustus 2018 dan ditindaklanjuti dengan pengesahan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Bupati Badung Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018; -----

24. Bahwa oleh karenanya Akta Notaris No. 5 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali di Notaris & PPAT AMBO ENRE, SH, Notaris Badung tanggal 12 Maret 2018 dan ditindaklanjuti pengesahan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Bupati Badung Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018 sudah sah secara hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, serta sesuai dengan Asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----

25. Bahwa oleh karenanya Tergugat II Intervensi mohon Kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak permintaan dari Penggugat I dan Penggugat II terhadap penundaan/ penangguhan atas pelaksanaan lebih lanjut Surat Tergugat berupa Keputusan Bupati Badung Nomor: Halaman 46 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018, yang sudah benar dan sah secara hukum, karena inti pengesahan Tergugat a quo tersebut adalah berdasarkan Akta Notaris No. 5 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali di Notaris & PPAT AMBO ENRE, SH, Notaris Badung tanggal 12 Maret 2018 yang sudah benar dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya permintaan Penggugat I dan Penggugat II mohon tidak diterima; -----

26. Bahwa mengenai gugatan Penggugat I dan Penggugat II selebihnya mohon dikesampingkan; -----

Demikian Jawaban Tergugat II Intervensi ini disampaikan, besar harapan Tergugat II Intervensi agar kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya mengabulkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi seluruhnya: -----

DALAM EKSEPSI:-----

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi; -----
- Menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo. -----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Sah dan berharga Surat Keputusan Bupati Badung Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018 tertanggal 14 September 2018;-----
3. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. -----

Halaman 47 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang *seadil-adilnya* (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Para Penggugat dalam Persidangan telah mengajukan Replik tertanggal 20 Desember 2018 dan terhadap Replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 10 Januari 2019 yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan P-1 sampai dengan P-13 dan telah dibubuhi meterai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya di dalam Persidangan, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut: -----

1. Bukti P-1 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Tambahan Berita Negara R.I tanggal 9 Agustus 2011 No. 63 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. TOTAL CAMAKILA DEVELOPMENT sesuai Akta Notaris No. 07 tanggal 3 Juni 2010; -----
2. Bukti P-2 : Fotokopi sesuai dengan asli Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat PT. Total Camakila Development Tanggal 08 Oktober 2014 No. 18, yang dibuat dihadapan Notaris M. Nova Faisal, S.H.,M.Kn; -----

Halaman 48 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi/stempel Notaris asli Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-35184.40.22.2014, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Total Camakila Development, tanggal 13 Oktober 2014; -----
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Tambahan Berita Negara R.I tanggal 3 Desember 2013, No. 97 Tentang Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas PT. DEWATA MAJU MAKMUR sesuai Akta Notaris No. 13 tanggal 24 Oktober 2008; -----
5. Bukti P-5 : Fotokopi sesuai dengan asli Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-87771.AH.01.01.Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. DEWATA MAJU MAKMUR , tanggal 19 November 2008; -----
6. Bukti P-6 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Tambahan Berita Negara R.I tanggal 13 Juni 2014, No. 47 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. DEWATA MAJU MAKMUR sesuai Akta Notaris No. 02 tanggal 5 Desember 2013; -----

Halaman 49 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

7. Bukti P-7 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel, Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018, tertanggal 14 September 2018; -----
8. Bukti P-8 : Fotokopi sesuai dengan asli Akta Pendirian Persaeroan Terbatas PT. Dewata Maju Makmur, tanggal 24 Oktober 2008, No. 13, yang dibuat dihadapan Notaris Mahayani Widiana Kedel, S.H; -----
9. Bukti P-9 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Peraturan Bupati Badung No. 1 Tahun 2008 tentang Kondominium Hotel (Kondotel); -----
10. Bukti P-10 : Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Sakala Suites No. 031/PP/DMM-SS/X/2012 tertanggal 3 Oktober 2012; -----
11. Bukti P-11 : Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali, No. 020/PP/DMM-SS/II/2012 tertanggal 2 Februari 2012; -----
12. Bukti P-12 : Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali, No. 025/PP/DMM/V/2012 tertanggal 22 Mei 2012; -----

Halaman 50 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

13. Bukti P-13 : Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian  
Pengelolaan Unit Condotel Sakala Suites  
No. 080/PP/DMM-SS/VIII/2013 tertanggal  
1 Agustus 2013; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para  
Penggugat dalam sengketa ini mengajukan 1 (satu) orang saksi ahli,  
sebagai berikut ; -----

**Dr. I KETUT WESTRA, S.H.,M.H.**, dibawah sumpah yang pada pokoknya  
menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa benar Saksi ahli dalam hukum perjanjian, dan menurut pengetahuan Saksi bahwa Perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerduta Pasal 1313 pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih;-----
- Bahwa benar untuk sahnya suatu perjanjian yaitu mengacu pada pasal 1320 KUHPerduta secara garis besar ada 2 syarat yang harus dipenuhi yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif, **Syarat Subyektif** yaitu menyangkut kesepakatan para pihak artinya dimana para pihak yang membuat perjanjian adalah sepakat; jadi kesepakatan adalah unsur esensial dari suatu perjanjian dan yang kedua adalah unsur kecakapan adalah dimana para pihak yang membuat perjanjian cakap dalam lalu lintas hukum artinya cakap dari segi umur yang telah memenuhi sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, sedangkan **Syarat Obyektif** yaitu adanya hal tertentu artinya dalam suatu perjanjian harus ada obyek yang ditentukan secara riil dan konkrit ini berkaitan dengan obyek dari perjanjian;-----

Halaman 51 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Kausa yang halal artinya bahwa suatu perjanjian itu lahir dari sebab yang halal tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan; -----
- Bahwa benar apabila keempat syarat tersebut yaitu kesepakatan, cakupan, hal tertentu dan kausa yang halal, sudah dipenuhi oleh para pihak dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut sah secara hukum, apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan” sedangkan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut “batal demi hukum”, baik dapat dibatalkan maupun batal demi hukum harus melalui gugatan ke pengadilan;-----
- Bahwa benar jika mengacu pada pasal 1338 KUHPerdara menyangkut tentang kekuatan mengikat dan kepastian hukum dari suatu perjanjian bahwa dalam pasal ini ditentukan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, perjanjian ini harus dilakukan dengan itikad baik dan perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak artinya bahwa ini merupakan implementasi dari asas pacta sunt servanda;-----
- Bahwa keputusan mengenai pengesahan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), didalam prosedur pembentukan telah diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tercantum dalam lampiran, dan mengenai lampiran ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan karena lampiran ini akan menjelaskan lebih detail secara fakta bahwa mekanisme maupun prosedur yang harus ditempuh sesuai dengan peraturan perundang-undangan;-----

Halaman 52 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar ada dua landasan hukum berkaitan dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) tersebut yaitu ada Peraturan Menteri tahun 1995 dan ada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23 tahun 2018; -----
- Bahwa benar Saksi hanya mengkaji dari substansi yang ada didalam perundangan Peraturan Menteri itu sendiri sehingga Saksi hanya memberikan pandangan bahwa apa yang sudah tertera dalam peraturan perundang-undangan itu bersifat mengikat;-----
- Bahwa Bupati mempunyai kewenangan untuk mengesahkan tetapi perlu diperhatikan mengenai prosedur dan mekanisme yang ada sepanjang pengesahan yang dilakukan oleh Bupati sudah sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ada dalam peraturan perundang-undangan atau norma yang menjadi legal standing dari pengesahan tersebut maka pengesahan tersebut sah;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan T-1 sampai dengan T-17 dan telah dibubuhi meterai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya di dalam Persidangan, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut: -----

1. Bukti T-1 : Fotokopi sesuai dengan asli List Persyaratan Administrasi berkenaan dengan Permohonan Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang diajukan oleh Alipatra Theosabrata, yang diterima petugas tanggal 3 Agustus 2018; -----  
Halaman 53 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali, tanggal 30 Juli 2018, Nomor: 005/PPPSRS-CSSB/VII/18 Perihal: Permohonan Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali; -----
3. Bukti T-3 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Akta Pemisahan dan Uraian Pertelaan Rumah Susun (Condotel) Sakala Suites Bali dan Nilai Perbandingan Proporsionalnya, tanggal 21 Februari 2014, yang disahkan di Mangupura Nomor: 593.82/1981/Ad.Pem.Um, tanggal 23 April 2014; -----
4. Bukti T-4 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Notaris Ambo Enre, S.H., Nomor: 5, tanggal 12 Maret 2018, perihal Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali; -----
5. Bukti T-5 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali, yang disahkan pada tanggal 12 Maret 2018; -----

Halaman 54 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T-6 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Daftar Pemilik Condotel Sakala Suites; -----
7. Bukti T-7 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Perkumpulan Komunikasi Kondotel Sakala Suite Tanjung Benoa Bali tertanggal 8 Januari 2018, yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Pemilik Unit Condotel Sakala Suite, Perihal Undangan Briefing Persiapan Pembentukan P3SRS pada tanggal 27 Januari 2018; -----
8. Bukti T-8 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Panitia Rapat Condotel Sakala Suites Bali tertanggal 9 Februari 2018 Nomor: 001/SAKALA/II/2018 yang ditujukan kepada seluruh Pemilik Satuan Rumah Susun (Condotel) Sakala Suites Bali, perihal: Undangan Rapat Anggota, dengan agenda rapat: Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Bali, Pemilihan dan Pengangkatan Pengurus P3SRS Condotel Sakala Suites Bali dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS Condotel Sakala Suites Bali, yang dilaksanakan tanggal 23 Februari 2018; -----
9. Bukti T-9 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Panitia Rapat Condotel Sakala Suites Bali tertanggal 23 Februari 2018 Nomor: 002/SAKALA/II/2018

Halaman 55 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### 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

yang ditujukan kepada seluruh Pemilik Satuan Rumah Susun (Condotel) Sakala Suites Bali, perihal: Undangan Ke 2 Rapat Umum, dengan agenda rapat: Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Bali, Pemilihan dan Pengangkatan Pengurus P3SRS Condotel Sakala Suites Bali dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS Condotel Sakala Suites Bali, yang dilaksanakan tanggal 12 Maret 2018; -----

10. Bukti T-10 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Tata Tertib Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), Pemilihan Pengurus P3SRS, dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS Condotel Sakala Suites Bali tanggal 23 Februari 2018; -----
11. Bukti T-11 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), Pemilihan Pengurus Perhimpunan dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 23 Februari 2018; -----

Halaman 56 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

12. Bukti T-12 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ketua dan Sekretaris Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali, tanggal 30 Juli 2018; -----
13. Bukti T-13 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Kuasa Khusus Nomor: 002/PPPSRS-CSSB/VIII/18, tertanggal 25 Juli 2018 dari Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali; -----
14. Bukti T-14 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Undangan dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Badung, tanggal 7 Agustus 2018, Nomor: 005/4914/Pem, perihal Permohonan Pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, Dengan Lampiran Daftar Hadir Rapat tanggal 13 Agustus 2018 sesuai dengan fotokopi; -----
15. Bukti T-15 : Fotokopi sesuai dengan asli Nota Dinas dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Badung Nomor: 014/5501/Pem, tanggal 10 September 2018, perihal Permohonan Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali; -----

Halaman 57 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

16. Bukti T-16 : Fotokopi sesuai dengan asli Keputusan Bupati Badung tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor: 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018, tanggal 14 September 2018; -----
17. Bukti T-17 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat dari PT. Total Camakila Development Nomor: 09/DMM-TCD/IX/2018, tanggal 17 September 2018 Perihal: Tanggapan Atas Surat No.: 005/4914/Pem tanggal 07 Agustus 2018; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini, Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun telah diberi kesempatan untuk itu; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dan diberi tanda T.II Intv-1 sampai dengan T.II Intv-36 sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dengan perincian sebagai berikut ; -----

1. Bukti T II Intv-1 : Fotokopi sesuai dengan asli Akta Nomor: 5, tanggal 12 Maret 2018, perihal Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites, yang dibuat oleh Notaris Ambo Enre, S.H; -----

Halaman 58 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

2. Bukti T II Intv-2 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Akta Pemisahan dan Uraian Pertelaan Rumah Susun (Condotel) Sakala Suites Bali, tanggal 21 Februari 2014, yang disahkan di Mangupura Nomor: 593.82/1981/Ad.Pem.Um, tanggal 23 April 2014; -----
3. Bukti T II Intv-3 : Fotokopi sesuai dengan asli Akta Nomor: 15, tanggal 06 April 2017, perihal Perkumpulan Komunitas Kondotel Sakala Suite Tanjung Benoa Bali, yang dibuat oleh Notaris Sri Ismiyati, S.H.,M.Kn;-----
4. Bukti T II Intv-4 : Fotokopi sesuai dengan asli Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-0007350.AH.01.07.Tahun 2017 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perkumpulan Komunitas Kondotel Sakala Suite Tanjung Benoa Bali, tertanggal 03 Mei 2017; -----
5. Bukti T II Intv-5 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Undangan dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Badung Nomor: 005/4914/Pem, tanggal 7 Agustus 2018, perihal Permohonan Pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, dengan acara Rapat Koordinasi dalam rangka klarifikasi dan verifikasi permohonan pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 13 Agustus 2018; -----

Halaman 59 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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

6. Bukti T II Intv-6 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Daftar Hadir Rapat Koordinasi dalam rangka klarifikasi dan verifikasi permohonan pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 13 Agustus 2018; -----
7. Bukti T II Intv-7 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Notulen Rapat Koordinasi dalam rangka klarifikasi dan verifikasi data dan dokumen terhadap permohonan pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 13 Agustus 2018;
8. Bukti T II Intv-8 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi foto Rapat Koordinasi dalam rangka klarifikasi dan verifikasi data dan dokumen terhadap permohonan pengesahan PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 13 Agustus 2018;
9. Bukti T II Intv-9 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum The Clients'Law Firm Nomor: 01/SOM/TCLF/I/2018 tanggal 9 Januari 2018, perihal: Somasi I, yang ditujukan kepada Direksi PT. Total Camakila Development; -----
10. Bukti T II Intv-10 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Terima Surat Somasi I Nomor: 01/SOM/TCLF/I/2018, yang diterima tanggal 22 Januari 2018; -----
11. Bukti T II Intv-11 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Halaman 60 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

The Clients'Law Firm Nomor:

010/SOM/TCLF/I/2018 tanggal 24 Januari

2018, perihal: Somasi II, yang ditujukan

kepada Direksi PT. Total Camakila

Development; -----

12. Bukti T II Intv-12 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda

Terima Surat Somasi II Nomor:

010/SOM/TCLF/I/2018, yang diterima tanggal

27 Januari 2018; -----

13. Bukti T II Intv-13 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat

dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum

The Clients'Law Firm Nomor:

012/SOM/TCLF/I/2018 tanggal 31 Januari

2018, perihal: Somasi III, yang ditujukan

kepada Direksi PT. Total Camakila

Development; -----

14. Bukti T II Intv-14 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda

Terima Surat Somasi III Nomor:

012/SOM/TCLF/I/2018, yang diterima tanggal

01 Februari 2018; -----

15. Bukti T II Intv-15 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Foto

Tanda Terima Surat Somasi I, II dan III, yang

telah diterima oleh PT. Total Camakila

Development; -----

16. Bukti T II Intv-16 : Fotokopi sesuai dengan asli Foto Tanda

Terima Surat Somasi I, II dan III, yang

Halaman 61 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

## 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)

Halaman 61



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterima oleh PT. Total Camakila

Development; -----

17. Bukti T II Intv-17 : Fotokopi sesuai dengan asli Daftar Hadir Briefing Pembentukan Panitia Rapat Umum Pembentukan P3SRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 27 Januari 2018; -----

18. Bukti T II Intv-18 : Fotokopi sesuai dengan asli Notulen Briefing Pembentukan Panitia Rapat Umum Pembentukan P3SRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 27 Januari 2018; -----

19. Bukti T II Intv-19 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Foto Pembentukan Panitia Rapat Umum Pembentukan P3SRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 27 Januari 2018; -----

20. Bukti T II Intv-20 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor: 001/SAKALA/II/2018, tanggal 9 Februari 2018, perihal Undangan Rapat Anggota, dengan agenda rapat: Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Bali, Pemilihan dan Pengangkatan Pengurus P3SRS Condotel Sakala Suites Bali dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS Condotel Sakala Suites Bali, yang dilaksanakan tanggal 23 Februari 2018; -----

Halaman 62 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T II Intv-21 : Fotokopi sesuai dengan asli Daftar Hadir Rapat Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Bali; -----
22. Bukti T II Intv-22 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Foto Rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA-I); -----
23. Bukti T II Intv-23 : Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Pemilihan Pengurus Perhimpunan dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 23 Februari 2018; -----
24. Bukti T II Intv-24 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Terima Undangan Rapat Anggota, tanggal 15 Februari 2018; -----
25. Bukti T II Intv-25 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor: 002/SAKALA/II/2018, tanggal 23 Februari 2018, perihal Undangan Ke 2 Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Bali; -----
26. Bukti T II Intv-26 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Daftar Hadir Rapat Kedua Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Bali; -----

Halaman 63 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bukti T II Intv-27 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Foto Rapat Umum Tahunan Anggota Ke II; -----
28. Bukti T II Intv-28 : Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Pemilihan Pengurus Perhimpunan dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 12 Maret 2018; -----
29. Bukti T II Intv-29 : Fotokopi sesuai dengan asli Tanda Terima Undangan Rapat Kedua Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 01 Maret 2018; -----
30. Bukti T II Intv-30 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali, Nomor: 005/PPPSRS-CSSB/VII/18, tanggal 30 Juli 2018 perihal: Permohonan Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali; ---
31. Bukti T II Intv-31 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Pernyataan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Condotel Sakala Suites Tanjung Benoa Bali, tanggal 30 Juli 2018; -----

Halaman 64 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### 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

32. Bukti T II Intv-32 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 08 Desember 2017 dari Taslim (Direktur Utama PT. Satria Gesit Perkasa kepada PT. Dewata Maju Makmur; -----
33. Bukti T II Intv-33 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 30 November 2017 dari Nico Krisnanto kepada PT. Dewata Maju Makmur; -----
34. Bukti T II Intv-34 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 30 November 2017 dari Nico Krisnanto kepada PT. Dewata Maju Makmur; -----
35. Bukti T II Intv-35 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Pencabutan Kuasa tertanggal Desember 2017 dari Yuvita Lingga Hioe kepada PT. Dewata Maju Makmur; -----
36. Bukti T II Intv-36 : Fotokopi sesuai dengan asli Fotokopi Tanda Terima Jilid I Surat Pencabutan Kuasa Asli di dalam Perjanjian Pengelolaan, yang diserahkan oleh Aliparta Theosabrata kepada Rossalia. O. H., tanggal 22 Februari 2018; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini, Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun telah diberi kesempatan untuk itu; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 28 Februari 2019, sedangkan Halaman 65 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi mengajukan Kesimpulannya tertanggal 27 Februari 2019; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dalam perkara ini selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ; -----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, untuk dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa : -----  
Surat Keputusan Bupati Badung Tentang Pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Kondotel Nomor : 014/6100/PPPSRS/PEM/IX/2018, tertanggal 14 September 2018 (*vide* Bukti T-16); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah menyerahkan Jawaban tertanggal 6 Desember 2018, dan Tergugat II Intervensi menyerahkan Jawabannya tertanggal 13 Desember 2018, yang menguraikan perihal eksepsi dan pokok sengketa; -----

**DALAM EKSEPSI ;** -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang dalil eksepsi yang

Halaman 66 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### 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

diajukan oleh Tergugat, dan Tergugat II Intervensi. Adapun uraian dalil eksepsi Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa, tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa dalam rangka penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, lebih lanjut diatur dalam ketentuan Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Rumah Susun dimana menyebutkan bahwa pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I;-----
- Bahwa, jika terdapat sengketa terhadap hal tersebut maka berdasarkan ketentuan Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada pokoknya menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa dibidang rumah susun diupayakan melalui musyawarah mufakat, bila musyawarah mufakat tidak tercapai pihak dapat menggugat di pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum, atau dapat melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang disepakati para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa, berupa arbitrase, konsultasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehingga atas dasar tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang menyelesaikan sengketa ini; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi mengajukan dalil eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

Halaman 67 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pemilik satuan rumah susun wajib membentuk PPPSRS sesuai ketentuan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, kemudian sesuai Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Rumah Susun, pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I; -----
- Bahwa, penerbitan Objek Sengketa didasarkan pada Akta Notaris Nomor 5 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali Di Notaris dan PPAT Ambo Enre, S.H., tanggal 12 Maret 2018. Bahwa cukup jelas gugatan Para Penggugat mempermasalahkan pembentukan PPPSRS yang didasarkan pada akta notaris tersebut, maka sudah sewajarnya gugatan Para Penggugat diajukan di Pengadilan Umum sesuai amanat Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang mengadili sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian mengenai dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, dan Tergugat II Intervensi disimpulkan bahwa dalil eksepsi tersebut pada pokoknya mengenai kewenangan mengadili Pengadilan (kompetensi absolut);-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tersebut, telah dibantah oleh Para Penggugat dalam Repliknya tertanggal 20 Desember 2018, yang pada pokoknya menolak

Halaman 68 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan tetap pada dalil gugatannya, dan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa dalam ketantuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa *"eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenangan mengadili sengketa yang bersangkutan"*, oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dalil eksepsi tentang Kewenangan Pengadilan (kompetensi absolut);-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah diatur tentang kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara dalam sistem peradilan di Indonesia yang berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Kewenangan Pengadilan untuk menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya yang dikenal dengan kompetensi atau kewenangan mengadili. Pengadilan Tata Usaha Negara mempunyai kompetensi menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yakni menyelesaikan sengketa tata usaha negara, diatur dalam ketentuan 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 yang berbunyi sebagai  
Halaman 69 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### 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)





berikut: "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";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan 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, terdapat unsur-unsur sengketa Tata Usaha Negara yang harus dipenuhi secara kumulatif, bilamana suatu sengketa hendak digolongkan sebagai suatu sengketa tata usaha negara, yaitu :-----

1. Timbul dalam bidang tata usaha negara; -----
2. Antara orang atau badan hukum perdata melawan badan atau pejabat TUN di baik pusat dan daerah akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa penjelasan unsur bidang tata usaha negara berisi tindakan hukum (*rechtshandelingen*) berdasarkan hukum publik yang sifatnya sepihak, individual dan final, yang melahirkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, salah satu bentuknya adalah keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual dan final (*beschikking*). Mencermati objek sengketa *a quo*, merupakan keputusan yang bersifat konkret, individual dan final, yang didasarkan pada ketentuan hukum publik berupa ketentuan peraturan perundangan tentang rumah susun, sehingga dapat diajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara bagi orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa;-----

Halaman 70 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penjelasan unsur kedua yaitu sengketa tata usaha negara terjadi antara badan atau pejabat tata usaha negara dengan perorangan atau badan hukum perdata, *incassu* sengketa *a quo* telah memenuhi unsur tersebut karena terjadi antara perorangan yakni Para Penggugat dalam hal ini badan hukum perdata, melawan Bupati Badung sebagai pajabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa meskipun objek sengketa termasuk dalam pengertian sengketa tata usaha negara namun Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan dalam sengketa *a quo*, terkait isu hukum keabsahan Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali, dalam mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran rumah tangga (AD/ART), yang selanjutnya tertuang dalam Akta Nomor 5, Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ambo Enre, S.H., tanggal 12 Maret 2018, yang diragukan kebenarannya oleh Para Penggugat (*vide* Bukti T-4=Bukti TII Intv-1);,-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari alat bukti surat Tergugat dan Tergugat II Intervensi, terungkap bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan penerbitan Objek Sengketa melalui kuasanya yang bernama Aliparta Theosabrata, yang telah melengkapi data pendukung dan telah dilakukan penelitian oleh Tergugat melalui daftar *check list* Permohonan Pengesahan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), tanggal 3 Agustus 2018 (*vide* Bukti T-1);-----

Halaman 71 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun kelengkapan data guna permohonan penerbitan Objek Sengketa yaitu :-----

1. Surat Nomor : 005/PPPSRS-CSSB/VII/18, Tanggal 30 Juli 2018, Perihal : Permohonan Pengesahan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali (*vide* Bukti T-2=Bukti T II Intv-30);-----
2. Akta Pemisahan dan Uraian Pertelaan Rumah Susun (Condotel) Sakala Suites Bali (*vide* Bukti T-3 = Bukti T II Intv-2);-----
3. Dokumen AD/ART PPPSRS, yang tertuang dalam Akta Nomor 5 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ambo Enre, S.H., tanggal 12 Maret 2018, yang diragukan kebenarannya oleh Para Penggugat (*vide* Bukti T-4=Bukti T II Intv-1), dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 12 Maret 2018, (*vide* Bukti T-5);-----
4. Daftar Pemilik Condotel Sakala Suites (*vide* Bukti T-6);-----
5. Surat Perkumpulan Komunikasi Pemilik Unit Kondotel Sakala Suite, tanggal 8 Januari 2018, perihal undangan *briefing* mempersiapkan pembentukan PPPSRS yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 Januari 2018 di Hotel Peninsula, Jakarta, foto dokumentasi *briefing*, daftar hadir *briefing*, serta Notulen Briefing tanggal 27 Januari 2018 (*vide* Bukti T-7=Bukti T II Intv-16, T II Intv-17, T II Intv-18, dan T II Intv-19);-----
6. Surat Nomor : 001/SAKALA/II/2018, tanggal 9 Pebruari 2018, perihal Undangan Rapat Anggota, beserta tanda terima tanggal 15 Pebruari Halaman 72 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, dan daftar hadir rapat PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali (*vide* Bukti T-8= Bukti T II Intv-20, T II Intv-21, dan T II Intv-24);-----

7. Surat Nomor : 002/SAKALA/II/2018, tanggal 23 Pebruari 2018, perihal Undangan Ke-2 Rapat Umum, beserta tanda terima tanggal 1 Maret 2018, dan daftar hadir rapat PPPSRS Condotel Sakala Suites Bali (*vide* Bukti T-9=Bukti T II Intv-25, T II Intv-26, dan T II Intv-29);-----

8. Tata Tertib Rapat Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), Pemilihan Pengurus (P3SRS), dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga P3SRS Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 23 Pebruari 2018 (*vide* Bukti T-10);-----

9. Berita Acara Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), Pemilihan Pengurus Perhimpunan, dan Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 23 Pebruari 2018 (*vide* Bukti T-11= Bukti T II Intv-23);-----

10. Surat Pernyataan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali, tanggal 30 Juli 2018, yang pada pokoknya menyatakan kebenaran dokumen pendukung untuk pengesahan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali (*vide* Bukti T-12=Bukti T II Intv-31);

11. Surat Kuasa Khusus Nomor : 002/PPPSRS-CSSB/VIII/18, tanggal 25 Juli 2018, dimana Ferry Lawrentius Hollen Dkk memberikan kuasa khusus kepada Aliparta Theosabrata yang pada pokoknya mengurus pengesahan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Condotel Sakala Suites Bali (*vide* Bukti T-13);-----

Halaman 73 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kewajiban pemilik satuan rumah susun untuk membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), dimana pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut (*vide* Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun);-----

Menimbang, bahwa dimana hasil rapat pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, terkait sengketa *a quo* maka pengesahannya akan dilakukan oleh Bupati Badung yaitu Tergugat (*vide* Pasal 54 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun);-----

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan diatas pengesahan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang dilakukan oleh Tergugat merupakan suatu kewajiban, dan tidak ada kewenangan Tergugat untuk meneliti keabsahan data pendukung yang menjadi syarat dalam proses penerbitan Objek Sengketa *a quo*, karena keseluruhan data pendukung tersebut merupakan hasil kesepakatan dari Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali terkait pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun/condotel sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 5 tanggal 12 Maret 2018;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo* tidak terkait  
Halaman 74 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



dalam proses pedataan pemilik sarusun/condotel, rapat pembentukan perhimpunan, dan lain-lain yang berkaitan dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/Condotel Sakala Suites Bali (PPPSRS), karena sepanjang syarat yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi tersebut sudah dinyatakan lengkap maka kewenangan Tergugat tinggal mengesahkannya saja sebagaimana tertuang dalam obyek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa rapat umum PPPSRS terkait pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun/condotel, didasarkan pada hasil kesepakatan anggota rapat, yang kemudian dicantumkan dalam Akta Nomor : 5 tanggal 12 Maret 2018 merupakan perbuatan keperdataan yang berlaku asas hukum "*pacta sunt servanda*" yaitu setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan suatu perjanjian (vide keterangan Ahli Dr. I KETUT WESTRA, S.H.,M.H.);-----

Menimbang, bahwa sehingga bilamana Para Penggugat mempermasalahkan keabsahan dalam rapat umum yang kemudian dinyatakan dalam akta, maka haruslah terlebih dahulu diselesaikan melalui penyelesaian sengketa keperdataan;-----

Menimbang, bahwa Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun memberikan pengaturan penyelesaian sengketa dibidang rumah susun diupayakan dengan musyawarah mufakat, apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum, atau mengupayakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan, melalui alternatif penyelesaian sengketa berupa

Halaman 75 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.





arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas memberi keyakinan bagi Majelis Hakim tindakan administrasi yang dilakukan Tergugat didasarkan pada perjanjian karena bersifat bilateral (kontraktual) berupa, Akta Nomor 5 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Condotel Sakala Suites Bali yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ambo Enre , S.H., tanggal 12 Maret 2018 (*vide* Bukti T-4=Bukti TII Intv-1), sehingga bilamana terdapat permasalahan hukum terhadap suatu perjanjian itu maka terlebih dahulu harus diselesaikan perihal keperdataannya, karena suatu perjanjian tidak bersifat sepihak (*unilateral*) maka bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun objek sengketa adalah berupa Keputusan Tata Usaha Negara, namun substansi pokok perkaranya adalah mengenai sengketa keperdataan yang merupakan kompetensi Peradilan Umum, bukan menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* (*vide* Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), sehingga dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut pengadilan beralasan hukum dan dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menguraikan pertimbangan hukum dari segi kewenangan mengadili pengadilan (kompetensi absolut), dinyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara  
Halaman 76 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berwenang memeriksa, memutus, serta menyelesaikan sengketa *a quo*;-----

## DALAM POKOK PERKARA -----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan diatas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap pokok perkaranya tidak perlu lagi dipertimbangkan dan terhadap permohonan Para Penggugat untuk menanggukkan pelaksanaan obyek sengketa *a quo* tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak serta gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam Amar Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama proses persidangan tanpa tergantung dari fakta maupun hal-hal yang diajukan para pihak, berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat bukti yang diajukan para pihak menjadi bahan pertimbangan namun untuk mengadili dan memutus sengketa *a quo* hanya digunakan alat bukti yang relevan, sedangkan alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ; -----

Halaman 77 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini; -----

## MENGADILI:

### DALAM PENANGGUHAN: -----

Menolak pelaksanaan penangguhan obyek sengketa yang diajukan Para Penggugat;-----

### DALAM EKSEPSI :-----

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut pengadilan ;-----

### DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.390.000,- (tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada hari Selasa Tanggal 5 Maret 2019 oleh kami HIMAWAN KRISBIYANTORO, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, KATHERINA YUNITA PARULIANTY, S.H.,M.H.,dan GAYUH RAHANTYO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan mana diucapkan dalam sidang yang dibuka dan terbuka untuk umum pada hari Kamis, Tanggal 14 Maret 2019 oleh Majelis Hakim

Halaman 78 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas dengan dibantu oleh NI WAYAN SENITARI, S.H., sebagai  
Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar  
dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, serta  
Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

KATHERINA YUNITA P., S.H.,M.H.

HIMAWAN KRISBIYANTORO, S.H.,M.H.

HAKIM ANGGOTA II

GAYUH RAHANTYO, S.H..

PANITERA PENGGANTI,

NI WAYAN SENITARI, S.H.

## PERINCIAN BIAYA PERKARA

1. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp.200.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.135.000,-
4. Biaya Sumpah	Rp 5.000
5. Leges	Rp. 3.000,-
6. Redaksi	Rp. 5.000,-
7. Meterai	<u>Rp. 12.000,-+</u>
	Jumlah Rp.390.000,-

(tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Halaman 79 dari 79 Halaman Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS.

### 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)