JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i4
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 12 April 2026 | **Revised**: 30 April 2026 | **Accepted**: 19 Mei 2026

Perlindungan Hukum atas Sengketa Administrasi Pengelolaan Rumah Susun dalam PTUN

Joshua Nathan Sutedja[1], Matthew Frederick[2], Omar Dimitry Hoek[3], Lezhna Nayla Nurjihan[4], Dwi Putra Nugraha[5].
[1]Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta, Indonesia, 01051240076@student.uph.edu.
[2]Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta, Indonesia, 01051240120@student.uph.edu.
[3]Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta, Indonesia, 01051240118@student.uph.edu.
[4]Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta, Indonesia, 01051240126@student.uph.edu.
[5]Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta, Indonesia, dwi.nugraha@uph.edu.

Corresponding Author: 01051240076@student.uph.edu[1]

Abstract: *Disputes concerning the Association of Owners and Residents of Apartment Units (PPPSRS) demonstrate that the management of apartment buildings does not merely give rise to internal civil law issues, but may also generate administrative law disputes, particularly when they involve governmental actions, decisions, registrations, approvals, or even administrative silence. In this context, the State Administrative Court (Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN) plays a crucial role as a forum to assess whether administrative measures related to PPPSRS provide adequate legal protection to owners, residents, and the PPPSRS as an organization. This study aims to analyze how the PTUN positions PPPSRS within administrative disputes concerning apartment management and to evaluate the extent to which the PTUN provides legal protection and safeguards for PPPSRS through three decisions, namely Decision Number 12/P/FP/2019/PTUN-JKT, Decision Number 176/G/2024/PTUN.JKT, and Decision Number 15/G/2025/PTUN.JKT.*

Keyword: *State Administrative Court (PTUN); PPPSRS; legal protection.*

Abstrak: Sengketa mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menunjukkan bahwa pengelolaan rumah susun tidak hanya menimbulkan persoalan keperdataan internal, tetapi juga dapat melahirkan sengketa administrasi pemerintahan, khususnya ketika berkaitan dengan tindakan, keputusan, pencatatan, pengesahan, maupun sikap diam pejabat pemerintahan. Dalam konteks tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) menjadi forum penting untuk menilai apakah tindakan administrasi yang berkaitan dengan PPPSRS telah memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada para pemilik, penghuni, dan organisasi PPPSRS itu sendiri. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana PTUN memposisikan PPPSRS dalam sengketa administrasi rumah susun serta

menilai sejauh mana PTUN memberikan perlindungan dan naungan hukum terhadap PPPSRS melalui tiga putusan, yakni Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT, Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT, dan Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT.

Kata Kunci: PTUN; PPPSRS; perlindungan hukum

PENDAHULUAN

Rumah susun sebagai bentuk hunian vertikal semakin berkembang di kawasan perkotaan dan melahirkan hubungan hukum yang kompleks. Hubungan tersebut tidak hanya melibatkan pengembang dan pembeli satuan rumah susun, tetapi juga para pemilik, penghuni, pengurus, pengawas, pengelola, dan pemerintah daerah. Dalam struktur demikian, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menempati posisi penting sebagai wadah kelembagaan yang mewakili kepentingan para pemilik dan/atau penghuni dalam pengelolaan rumah susun.

Praktik pengelolaan rumah susun menunjukkan bahwa keberadaan PPPSRS tidak selalu berjalan tanpa sengketa. Perselisihan dapat timbul dalam pembentukan kepengurusan, pemilihan pengurus dan pengawas, penggunaan hak suara, keabsahan keanggotaan, pengelolaan iuran, sampai pada pencatatan dan pengesahan oleh pejabat pemerintahan. Keadaan ini menunjukkan bahwa persoalan PPPSRS tidak selalu berhenti sebagai konflik internal organisasi atau hubungan keperdataan semata. Keterlibatan pejabat pemerintahan dalam tindakan administrasi yang berkaitan dengan PPPSRS menjadikan sengketa tersebut dapat bergeser ke ranah hukum administrasi. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki arti penting dalam konteks tersebut. Kewenangan PTUN untuk menguji keputusan dan tindakan administrasi pemerintahan membuka ruang bagi para pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pejabat yang berkaitan dengan PPPSRS. Sengketa mengenai PPPSRS menjadi menarik untuk dikaji karena berada pada titik pertemuan antara konflik internal organisasi penghuni rumah susun dengan tindakan administrasi pemerintahan.

Kajian mengenai PPPSRS selama ini pada umumnya lebih menekankan aspek pengelolaan rumah susun, hubungan hukum antar anggota, atau konflik antara penghuni dan pengelola. Perhatian yang secara khusus menempatkan PTUN sebagai arena perlindungan hukum bagi PPPSRS masih relatif terbatas. Keterbatasan tersebut semakin terlihat apabila sengketa PPPSRS dianalisis melalui putusan-putusan pengadilan yang menunjukkan bentuk objek sengketa yang berbeda, baik berupa keputusan administrasi, pencatatan, pengesahan, maupun sikap diam pejabat pemerintahan. Meskipun terdapat tantangan prosedural yang rigid, efektivitas PTUN dalam memberikan perlindungan hukum tetap terbuka lebar. Hal ini terkonfirmasi dalam yurisprudensi seperti Putusan PTUN Jakarta Nomor 265/G/2018/PTUN.JKT, di mana pengadilan mampu memberikan kepastian hukum melalui pembatalan keputusan tata usaha negara yang terbukti cacat secara prosedural maupun substansial. Pembacaan terhadap putusan-putusan semacam ini penting untuk menilai pola pendekatan pengadilan dalam mengklasifikasikan objek sengketa, menilai kedudukan hukum para pihak, dan menentukan ruang perlindungan hukum yang tersedia bagi PPPSRS.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana PTUN memposisikan PPPSRS dalam sengketa administrasi rumah susun dan untuk menilai sejauh mana PTUN memberikan perlindungan hukum terhadap PPPSRS. Analisis dilakukan melalui beberapa putusan PTUN guna melihat pola pertimbangan pengadilan terhadap objek sengketa, kedudukan hukum para pihak, dan batas antara sengketa administrasi pemerintahan dengan konflik internal organisasi. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini

diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai peran PTUN sebagai lembaga yang secara efektif melindungi dan menaungi hak-hak PPPSRS beserta anggotanya.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada pengkajian norma hukum positif, asas hukum, serta penerapannya dalam praktik peradilan tata usaha negara yang berkaitan dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Penelitian hukum normatif dipilih karena permasalahan yang dikaji menitikberatkan pada bagaimana hukum mengatur kedudukan PPPSRS dalam sengketa administrasi serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap sengketa tersebut. Fokus penelitian tidak terletak pada perilaku masyarakat secara empiris, melainkan pada konstruksi hukum, interpretasi norma, dan pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dan pendekatan kasus *(case approach)*. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan rumah susun, kewenangan PPPSRS, serta hukum administrasi negara, antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021. Pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa PPPSRS, yaitu Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT, Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT, dan Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT, guna melihat pola pertimbangan hakim dalam menentukan objek sengketa, *legal standing* para pihak, serta batas antara sengketa administrasi dan konflik internal organisasi.

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta dokumen resmi yang memiliki kekuatan mengikat. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli yang membahas hukum administrasi negara, hukum perumahan, dan penyelesaian sengketa rumah susun. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber pendukung lainnya yang membantu memahami istilah serta konsep hukum yang digunakan dalam penelitian.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan *(library research)*, yaitu dengan menelusuri, menginventarisasi, dan mengkaji berbagai literatur serta dokumen hukum yang relevan dengan objek penelitian. Selanjutnya, bahan hukum yang telah diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis. Analisis dilakukan dengan menguraikan isi norma hukum, membandingkan antara ketentuan normatif dengan praktik dalam putusan pengadilan, serta menafsirkan pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa PPPSRS. Melalui metode tersebut, penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai posisi PPPSRS dalam ranah Peradilan Tata Usaha Negara serta menilai sejauh mana PTUN berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum terhadap sengketa administrasi pengelolaan rumah susun.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sengketa PPPSRS dalam PTUN

Sengketa mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) pada dasarnya tidak hanya berada dalam ranah internal organisasi, tetapi juga dapat masuk ke ranah hukum administrasi negara ketika tindakan, keputusan, atau sikap diam pejabat pemerintahan berpengaruh terhadap kedudukan hukum para pemilik dan penghuni. Dalam kerangka ini, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) pada prinsipnya berfungsi memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak perseorangan maupun masyarakat atas Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi negara. (Ismail Rumadan, 2012) Di sisi lain, aspek *legal standing* menjadi penting karena menentukan apakah pihak yang merasa dirugikan benar-benar memiliki akses untuk menggugat atau memohon perlindungan di PTUN. (Oce Madril dan Jery Hasinanda, 2021) Selain itu, perkembangan hukum administrasi melalui Undang-Undang Administrasi Pemerintahan juga memperluas ruang perlindungan tersebut, termasuk melalui mekanisme keputusan fiktif positif, yaitu ketika permohonan yang tidak ditindaklanjuti pejabat dianggap dikabulkan secara hukum, meskipun tetap memerlukan penegasan melalui putusan pengadilan agar memberikan kepastian hukum. (Kartika Widya Utama, 2015) Atas dasar itu, sengketa PPPSRS dalam penelitian ini perlu diteliti bukan hanya sebagai konflik antaranggota, melainkan sebagai persoalan perlindungan hukum administratif atas hak-hak warga terhadap tindakan dan kelalaian pejabat pemerintahan.

Dalam konteks tersebut, sengketa PPPSRS menjadi relevan untuk dianalisis melalui perspektif hukum administrasi karena kedudukan pengurus, pencatatan organisasi, maupun pengesahan susunan kepengurusan tidak dapat dilepaskan dari campur tangan pejabat pemerintahan. Ketika pejabat menerbitkan keputusan, melakukan pencatatan, atau justru tidak menanggapi permohonan yang diajukan oleh warga, tindakan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum langsung bagi para pemilik dan penghuni, khususnya berkaitan dengan pengelolaan rumah susun dan representasi kepentingan anggota dalam PPPSRS. Dalam keadaan demikian, PTUN tidak hanya berfungsi menguji keabsahan keputusan tertulis, tetapi juga menjadi forum untuk menilai apakah tindakan atau kelalaian pejabat telah merugikan kepentingan hukum warga. (Yodi Martono Wahyunadi, 2014)

Kerangka tersebut tampak dalam tiga putusan yang dianalisis dalam penelitian ini, yaitu Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT, Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT, dan Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT. Ketiga putusan tersebut menunjukkan bahwa sengketa PPPSRS dapat muncul dalam bentuk yang berbeda-beda, baik karena adanya keputusan administratif yang secara langsung mengesahkan atau mencatat kepengurusan, maupun karena sikap diam pejabat yang tidak menindaklanjuti permohonan warga. Dengan demikian, ketiga putusan ini tidak hanya menggambarkan dinamika internal organisasi PPPSRS, tetapi juga memperlihatkan bagaimana hukum administrasi negara bekerja dalam menentukan ada atau tidaknya perlindungan hukum bagi para pihak yang merasa dirugikan. Meskipun ketiga putusan tersebut sama-sama berkaitan dengan kedudukan hukum PPPSRS dalam ranah administrasi pemerintahan, Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT memiliki arti penting yang lebih mendasar bagi penelitian ini. Hal tersebut disebabkan karena perkara tersebut tidak hanya mempersoalkan keabsahan hasil pencatatan dan pengesahan kepengurusan, tetapi juga menguji bagaimana perlindungan hukum diberikan ketika pejabat pemerintahan tidak merespons permohonan warga. Dengan kata lain, perkara ini menempatkan isu keputusan fiktif positif sebagai pintu masuk untuk menilai apakah PTUN benar-benar dapat melindungi hak-hak anggota PPPSRS terhadap tindakan maupun kelalaian pejabat administrasi negara.

Analisis Putusan 15/G/2025/PTUN.JKT

Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT diajukan oleh Lusi, Riswan, dan Tjoa Seng Hie sebagai Para Penggugat terhadap Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta sebagai Tergugat. Dalam perkara ini, PPPSRS Hunian dan Non Hunian Apartemen Paladian Park masuk sebagai Tergugat II Intervensi, karena kepengurusannya berkepentingan langsung mempertahankan objek sengketa. Objek sengketanya adalah Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Nomor 7856/RR.02.04 tanggal 5 Desember 2024. Para penggugat mendalilkan bahwa sebagai pemilik dan/atau penghuni yang merupakan anggota PPPSRS, mereka memiliki hak suara dan hak untuk berpartisipasi dalam musyawarah pembentukan serta pemilihan pengurus. Alasan gugatan mereka cukup luas, yaitu mencakup: tidak diundangnya seluruh pemilik secara resmi, adanya persoalan dalam tahapan verifikasi, adanya calon pengurus/pengawas yang dinilai tidak memenuhi syarat, serta adanya kekeliruan materiil dalam objek sengketa karena Paladian Park dicatat sebagai rumah susun "hunian dan non hunian", padahal menurut penggugat bangunan tersebut adalah hunian murni. Selain itu, para penggugat juga menyatakan bahwa terbitnya surat pencatatan memberi legitimasi kepada pengurus untuk menarik dan mengelola dana warga, sehingga hak anggota terdampak langsung.

Dari sudut pertimbangan hukum, perkara ini sangat memperlihatkan dominannya persoalan eksepsi, khususnya mengenai *legal standing* dan prematuritas gugatan. Tergugat dan Tergugat II Intervensi mempersoalkan apakah para penggugat benar-benar memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa. Penggugat I dipersoalkan karena unit yang ia tempati tercatat atas nama mantan suaminya; Penggugat III dipersoalkan karena unit yang disebutkannya dimiliki oleh badan hukum, tetapi gugatan diajukan atas nama pribadi, bukan atas nama perseroan pemilik unit. Selain itu, Tergugat juga mendalilkan bahwa gugatan masih prematur karena keberatan administratif sebenarnya telah ditanggapi melalui surat tanggal 20 Desember 2024 dan para penggugat belum menempuh banding administratif sebelum menggugat ke PTUN. Dari fakta yang dicatat dalam putusan, majelis memeriksa secara khusus kedudukan dan kepentingan hukum para penggugat, termasuk bukti-bukti mengenai domisili, status penghuni, dan keterlibatan dalam tahapan sosialisasi PPPSRS. Relevansi putusan ini terhadap perlindungan hak PPPSRS sangat kuat, karena perkara ini menunjukkan bahwa meskipun hak-hak anggota seperti hak untuk diundang, hak suara, dan hak atas kepastian pembentukan PPPSRS secara normatif diakui, pengadilan tetap dapat menutup akses ke pemeriksaan pokok sengketa apabila penggugat dianggap tidak memiliki kedudukan hukum yang cukup jelas atau belum menempuh seluruh upaya administratif. Amar putusan ini, sebagaimana tampak dari arah pertimbangan dan eksepsi yang diajukan, berujung pada gugatan tidak diterima *(niet ontvankelijke verklaard)*. Dengan demikian, putusan ini memperlihatkan bahwa persoalan perlindungan hak PPPSRS di PTUN bukan semata-mata terletak pada ada atau tidaknya pelanggaran, melainkan pada seberapa jauh anggota mampu membuktikan posisinya sebagai pihak yang secara langsung dirugikan dan telah menempuh jalur administratif yang diwajibkan.

Analisis Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT

Dalam Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT, pihak penggugat adalah Dr. B. Hartono dan Harjadi Jahja, sedangkan pihak tergugat adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta. Dalam perkara ini juga hadir PPPSRS Apartemen Robinson sebagai Tergugat II Intervensi, yaitu pihak yang berkepentingan langsung mempertahankan keabsahan keputusan yang digugat. Objek sengketanya adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Nomor 473 Tahun 2023 tentang pencatatan dan pengesahan susunan pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Robinson periode 2023–2026. Para

penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik unit apartemen dan karena itu juga anggota PPPSRS yang memiliki kepentingan hukum untuk menggugat keputusan tersebut. Mereka berpendapat bahwa keputusan Tergugat cacat karena pengelolaan apartemen belum dilakukan oleh badan pengelola berbadan hukum yang memiliki izin usaha dan kompetensi sebagaimana dipersyaratkan oleh UU Rumah Susun, PP No. 13 Tahun 2021, dan Permen PUPR No. 14 Tahun 2021. Dengan demikian, mereka tidak hanya menggugat soal kepengurusan secara internal, melainkan juga menyoal apakah pejabat administrasi negara telah bertindak benar ketika memberikan legitimasi administratif kepada kepengurusan PPPSRS di tengah dugaan pelanggaran syarat pengelolaan rumah susun.

Dalam pertimbangan hukumnya, majelis menyusun pemeriksaan secara sistematis dengan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, kemudian baru menilai pokok sengketa yang meliputi kewenangan pejabat TUN, prosedur, dan substansi penerbitan objek sengketa. Akan tetapi, salah satu bagian penting yang muncul dalam argumentasi yang kemudian diterima majelis adalah bahwa kerugian yang didalilkan para penggugat dinilai lebih merupakan persoalan internal antara pengurus PPPSRS dengan para anggota daripada kerugian yang timbul langsung dari KTUN yang digugat. Dengan kata lain, pengadilan memandang bahwa masalah yang dialami para penggugat tidak cukup langsung bersumber dari SK pengesahan itu sendiri, melainkan dari praktik pengelolaan apartemen oleh pengurus PPPSRS setelah kepengurusan terbentuk. Relevansinya terhadap perlindungan hak PPPSRS sangat besar, karena putusan ini menunjukkan bahwa walaupun anggota PPPSRS merasa dirugikan oleh keputusan administrasi yang memberi legitimasi kepada suatu kepengurusan, pengadilan belum tentu masuk ke pemeriksaan substansi apabila kerugiannya dipandang tidak timbul langsung dari KTUN. Amar putusan perkara ini menyatakan bahwa gugatan para penggugat tidak diterima, permohonan penundaan tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dan para penggugat dibebani biaya perkara. Putusan ini menjadi contoh konkret bahwa hak anggota PPPSRS di PTUN dapat gagal diperiksa secara substansial bukan karena tidak ada persoalan, melainkan karena konstruksi kerugiannya dianggap tidak memenuhi syarat hukum administrasi.

Analisis Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT

Dalam Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT, pihak yang berperkara adalah Andi Widiatno sebagai Pemohon melawan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta sebagai Termohon. Pemohon mendalilkan dirinya sebagai pemilik dan penghuni Apartemen Mangga Dua Court serta anggota PPPSRS yang mempunyai kepentingan langsung terhadap legalitas kepengurusan PPPSRS. Berbeda dengan dua perkara lainnya yang berbentuk gugatan TUN biasa, perkara ini diajukan dalam bentuk permohonan untuk memperoleh putusan atas penerimaan permohonan guna mendapatkan keputusan dan/atau tindakan badan atau pejabat pemerintahan, sehingga objek yang dipersoalkan bukan langsung KTUN tertulis yang dimohonkan pembatalannya, melainkan keputusan fiktif positif berupa sikap diam pejabat yang tidak menindaklanjuti serangkaian surat keberatan dan permohonan Pemohon. Keempat surat itu pada dasarnya meminta pejabat mencabut SK Dinas tentang pencatatan dan pengesahan susunan pengurus dan pengawas PPPSRS Apartemen Mangga Dua Court periode 2019–2022. Dalam persidangan, objek yang semula dirujuk sebagai SK Nomor 535 Tahun 2019 kemudian diklasifikasi menjadi SK Nomor 536 Tahun 2019 tertanggal 29 Juli 2019.

Dari sisi alasan permohonan, Pemohon mendasarkan keberatannya pada dalil bahwa susunan pengurus dan pengawas yang disahkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan AD/ART, khususnya menyangkut masa jabatan ketua yang telah berulang kali menjabat, adanya hubungan keluarga dalam susunan pengurus dan pengawas, serta

penggunaan hak suara yang dianggap tidak sesuai ketentuan. Pemohon menegaskan bahwa sebagai anggota PPPSRS yang membayar iuran pengelolaan dan dana endapan, ia mempunyai kepentingan hukum karena pengesahan pengurus tersebut memberikan kewenangan kepada pihak yang menurutnya tidak sah untuk mengelola dana anggota. Pertimbangan hukum majelis, sejauh yang tampak dari bagian putusan yang berhasil diekstrak, berpusat pada kewenangan pengadilan untuk memeriksa permohonan fiktif positif dan kedudukan hukum Pemohon. Majelis terlebih dahulu menilai apakah objek permohonan memang termasuk jenis permohonan yang dapat diuji melalui mekanisme Pasal 53 UU Administrasi Pemerintahan jo. PERMA No. 8 Tahun 2017, serta apakah Pemohon memenuhi kualifikasi sebagai pihak yang permohonannya dianggap dikabulkan secara hukum akibat tidak ditetapkannya keputusan atau tidak dilakukannya tindakan oleh pejabat pemerintahan. Dari sudut penelitian ini, putusan ini sangat relevan karena memperlihatkan bahwa ketika anggota PPPSRS berusaha menempuh PTUN untuk memperoleh perlindungan atas haknya, persoalan pertama yang dihadapi justru adalah akses formil ke pengadilan, bukan langsung pemeriksaan atas substansi penyimpangan kepengurusan. Hal itu menunjukkan bahwa perlindungan hak anggota PPPSRS melalui PTUN dalam konteks sikap diam pejabat masih problematis. Berdasarkan salinan yang berhasil diekstrak dari berkas yang kamu unggah, bagian amar putusan akhir untuk perkara ini tidak tampak utuh, sehingga untuk kalimat jurnal sebaiknya ditulis secara hati-hati bahwa perkara ini menunjukkan kuatnya penekanan pengadilan pada isu kewenangan dan legal standing sebelum masuk ke substansi permohonan.

Batas Perlindungan Hukum PTUN terhadap Hak PPPSRS dan Anggotanya

Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT, Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT, dan Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT mengonfirmasi bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berperan sebagai kurator formil yang sangat rigid dalam sengketa PPPSRS. Perlindungan hukum bagi pemilik dan penghuni sering kali terbentur pada barikade prosedural, terutama terkait ambang batas legal standing yang sangat teknis. Sebagaimana teridentifikasi dalam Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT, ketidaksesuaian administratif antara subjek hukum penggugat dengan basis data kepemilikan unit—seperti unit yang masih tercatat atas nama mantan pasangan atau penggunaan nama pribadi untuk unit milik badan hukum menjadi pintu masuk bagi otoritas hakim untuk menjatuhkan putusan niet ontvankelijke verklaard (NO). Fenomena ini merefleksikan adanya dikotomi antara hak materiel warga sebagai pemilik satuan rumah susun dengan kedudukan hukum prosedural mereka di hadapan meja hijau yang sering kali memutus akses keadilan substansial.

Lebih lanjut, kecenderungan yudisial menunjukkan adanya demarkasi tegas antara konflik internal organisasi dengan tindakan administratif pejabat. Dalam Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT, kerugian yang didalilkan anggota dipandang sebagai persoalan internal kepengurusan, bukan implikasi langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Restriksi ini menciptakan celah perlindungan hukum (*protection gap*), di mana legitimasi administratif tetap bertahan meskipun terdapat indikasi cacat substansi dalam proses pemilihan pengurus. Bahkan, instrumen keputusan fiktif positif yang diuji dalam Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT pun masih menemui hambatan aksesibilitas. Upaya warga untuk memohon perlindungan atas sikap diam pejabat (*omission*) acapkali terhenti pada perdebatan syarat formil permohonan, sehingga esensi perlindungan hak anggota menjadi sekunder di bawah bayang-bayang formalitas kewenangan pengadilan.

Sebagai solusi strategis untuk melampaui hambatan tersebut, diperlukan penguatan mitigasi hukum sejak tahap pre-litigasi melalui sinkronisasi dokumen kepemilikan dan pemenuhan upaya administratif secara komprehensif guna menghindari eksepsi prematuritas. Penggugat harus mampu merekonstruksi narasi gugatan dari sekadar konflik internal menjadi

pembuktian pelanggaran Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya terkait penyalahgunaan wewenang (*abuse of power*) oleh pejabat yang tetap mengesahkan kepengurusan di atas dokumen yang cacat materiil. Bukti konkret efektivitas jalur ini terlihat dalam yurisprudensi Putusan PTUN Jakarta Nomor 265/G/2018/PTUN.JKT (Sengketa Apartemen Mediterania Marina Ancol), dimana pengadilan membatalkan SK pengesahan pengurus setelah warga berhasil membuktikan adanya anomali prosedur musyawarah yang diabaikan oleh regulator. Di samping itu, penguatan fungsi pengawasan oleh Dinas Perumahan melalui mekanisme mediasi dan perintah Musyawarah Anggota Luar Biasa (MALB) menjadi instrumen non-litigasi yang krusial. Integrasi antara ketelitian aspek formil dan ketajaman dalil administrasi menjadi kunci agar perlindungan hukum PTUN bagi anggota PPPSRS tidak sekadar menjadi janji normatif, melainkan menjadi instrumen penegakan hak yang nyata.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT, Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT, dan Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT, penelitian ini menunjukkan bahwa posisi PPPSRS dalam Peradilan Tata Usaha Negara bersifat ambivalen. Di satu sisi, PPPSRS beserta para pemilik dan penghuni satuan rumah susun telah memiliki ruang perlindungan hukum dalam rezim peradilan administrasi, khususnya ketika sengketa berkaitan dengan keputusan, tindakan, pencatatan, pengesahan, atau sikap diam pejabat pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum terhadap legitimasi kepengurusan dan pengelolaan rumah susun. Hal ini menegaskan bahwa sengketa PPPSRS tidak dapat semata-mata direduksi sebagai konflik internal organisasi atau persoalan keperdataan, melainkan dalam keadaan tertentu telah masuk ke ranah hukum administrasi negara.

Namun demikian, penelitian ini juga menemukan bahwa perluasan ruang perlindungan hukum secara normatif belum sepenuhnya diikuti oleh perlindungan hukum yang efektif dalam praktik. Hambatan utama justru terletak pada aspek formil, terutama terkait *legal standing*, ketepatan perumusan objek sengketa, hubungan kausal antara KTUN dan kerugian yang didalilkan, serta kewajiban menempuh upaya administratif terlebih dahulu. Akibatnya, pengadilan dalam beberapa perkara lebih banyak berfungsi sebagai penyaring prosedural daripada sebagai forum korektif substantif untuk menguji apakah tindakan atau kelalaian pejabat pemerintahan telah merugikan hak-hak anggota PPPSRS.

Putusan Nomor 12/P/FP/2019/PTUN-JKT mempunyai arti penting karena memperlihatkan bahwa mekanisme keputusan fiktif positif membuka kemungkinan bagi anggota PPPSRS untuk menuntut perlindungan atas sikap diam pejabat pemerintahan. Akan tetapi, Putusan Nomor 176/G/2024/PTUN.JKT dan Putusan Nomor 15/G/2025/PTUN.JKT memperlihatkan sisi lain, yakni bahwa akses terhadap pemeriksaan pokok sengketa dapat tertutup ketika penggugat tidak mampu membuktikan kedudukan hukum yang langsung dan spesifik, atau ketika pengadilan menilai kerugian yang didalilkan lebih tepat dipahami sebagai persoalan internal organisasi. Dengan demikian, problem utama perlindungan hukum terhadap PPPSRS di PTUN bukan terletak pada ketiadaan dasar hukum, melainkan pada adanya kesenjangan antara perluasan norma perlindungan dan penerapannya secara yudisial.

Secara teoritis, penelitian ini menegaskan bahwa sengketa PPPSRS merupakan sengketa hibrid yang berada pada pertautan antara hukum organisasi, hukum perumahan, dan hukum administrasi negara. Secara praktis, efektivitas perlindungan hukum menuntut dua hal sekaligus. Pertama, para anggota PPPSRS harus membangun konstruksi gugatan yang menempatkan kerugian mereka sebagai akibat langsung dari tindakan administrasi pejabat, bukan semata-mata sebagai perselisihan internal. Kedua, hakim PTUN perlu mengembangkan pendekatan yang lebih substantif dan progresif dalam menafsirkan akses keadilan, agar

perlindungan hukum tidak berhenti pada formalitas prosedural. Oleh karena itu, penguatan perlindungan hukum terhadap PPPSRS perlu diarahkan pada pembacaan yang lebih luas terhadap fungsi PTUN, yaitu bukan hanya sebagai penjaga legalitas administratif, tetapi juga sebagai instrumen efektif untuk menjamin partisipasi, representasi, dan kepastian hukum dalam tata kelola rumah susun.

REFERENSI

Madril, O., & Hasinanda, J. (2021). Perkembangan kedudukan hukum (legal standing) dalam pengujian administratif di Pengadilan Tata Usaha Negara dan uji materi di Mahkamah Agung. *Jurnal Hukum & Pembangunan, 51*(4), 952–970. https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no4.3296

Rumadan, I. (2012). Problematika eksekusi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara. *Jurnal Hukum dan Peradilan, 1*(3), 435–462. https://doi.org/10.25216/jhp.1.3.2012.435-462

Utama, K. W. (2015). Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif positif. *Notarius, 8*(2), 141–251. https://doi.org/10.14710/nts.v8i2.10259

Wahyunadi, Y. M. (2016). Kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam konteks Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. *Jurnal Hukum dan Peradilan, 5*(1), 135–154. https://doi.org/10.25216/jhp.5.1.2016.135-154