



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG BERSTATUS
HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN
(Analisis Putusan No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo
No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst.)**

TESIS

**JOANITA JALIANERY
0806425456**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM PASCA SARJANA
JAKARTA
JUNI 2010**



Analisis hak milik..., Joanita Jalianery, FH UI, 2010.



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG BERSTATUS
HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN
(Analisis Putusan No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo
No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst.)**

TESIS

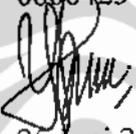
**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Hukum**

**JOANITA JALIANERY
0806425456**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM PASCA SARJANA
HUKUM EKONOMI
JAKARTA
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Joanita Jalianery, SH.
NPM : 0806425456
Tanda Tangan : 
Tanggal : 25 Juni 2010

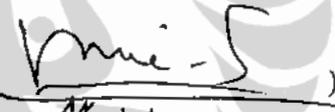
HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Joanita Jalianery, SH.
NPM : 0806425456
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Tesis : Analisis Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Berstatus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Analisis Putusan No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst.)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S.Hutagalung, SH., M.LI. ()

Penguji : Prof. Dr. Rosa Agustina, SH., MH. ()

Penguji : Hj. Surini Ahlan Syarif, SH., MH. ()

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 25 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul Analisis Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Berstatus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Analisis Putusan No.256/PDT/2009/ PT.DKI. Jo No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst.) Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).

Tesis ini dapat selesai juga atas dukungan dan bantuan dari banyak pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Arie S. Hutagalung, SH., MLI., selaku pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah bersedia meluangkan waktunya dengan banyak memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan dan bimbingan bagi penulis selama masa perkuliahan dan juga pada saat penulisan tesis ini;
2. Prof. Rosa Agustina, SH., MH., selaku Ketua Tim Penguji serta Hj. Surini Ahlan Syarif, SH., MH. selaku anggota Tim Penguji;
3. Bpk. Suyono Sanjaya, SH., CN., Legal General Manager pada PT Duta Pertiwi Tbk., yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menjadi narasumber wawancara dan memberikan informasi bagi kelengkapan tesis ini;
4. Rektor Universitas Palangkaraya dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Palangkaraya yang telah memberikan ijin belajar kepada penulis selama di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Kedua orang tua tercinta Ibu DR. Djenta Saha Skp., MARS. dan Bapak Elisa Jhonatan Inso, Kakaku dr. Florence Felicia dan Agus Setiawan, ST., serta adikku Maureen Marsenne, SE., M.Akt., yang telah memberikan dorongan dan dukungan baik moril maupun materiil yang tidak terhingga selama penulis menjalani pendidikan dan terutama saat penulis menyusun tesis ini;
6. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap kiranya Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Jakarta, 25 Juni 2010

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Joanita Jalianery
NPM : 0806425456
Program Studi : Hukum Ekonomi
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISIS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Analisis Putusan No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst.)

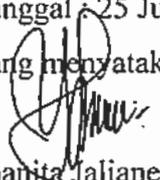
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Salemba

Pada Tanggal : 25 Juni 2010

Yang menyatakan


(Joanita Jalianery)

ABSTRAK

Nama : Joanita Jalianery
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Analisis Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Berstatus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Analisis Putusan No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo No.205/Pdt.g/2007/PN. Jkt.Pst.).

Tesis ini membahas perkara pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang hak atas tanah bersamanya berada di atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, dengan menganalisa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.256/PDT/2009/PT.DKI.Jo No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst. antara penghuni apartemen Mangga Dua Court dan PT Duta Pertiwi Tbk. Penelitian ini menggunakan Metode Penelitian Hukum Normatif. Hasil penelitian menyarankan hendaknya para calon pembeli teliti sebelum membeli satuan rumah susun. Selain itu, hendaknya BPN memuat keterangan status tanah secara lengkap dalam sertipikat yang diterbitkan bagi pemegang HMSRS. Penelitian lebih lanjut masih diperlukan untuk mengkaji Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001.

Kata kunci :

Rumah Susun, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, Apartemen Mangga Dua Court, PT Duta Pertiwi

ABSTRACT

Name : Joanita Jalianery
Study Program : Ilmu Hukum
Title : Analysis of Ownership Right of Apartment Unit that Stand on Land with Status Building Use Rights on Management Rights (Analysis of The Ruling of Jakarta High Court No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst.)

This thesis describes a case of the holder of ownership right of apartment unit that stand on land with Status Building Use rights on Management rights, by analyzing the ruling of Jakarta High Court No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst. between the resident of Mangga Dua Court Apartment and PT Duta Pertiwi Tbk. This study uses Normative Legal Research Methods. The results suggest potential buyers should be careful before buying the apartment units. In addition, BPN should contain a complete description of the status of land in the certificate issued to the holder of HMSRS. Further research is still needed to review the Decision of the Governor Province of Jakarta Number 122 Year 2001.

Keywords :

Apartment, Ownership Right of Apartment Units, Building Use rights on Management rights, Mangga Dua Court Apartment, PT Duta Pertiwi.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Kerangka Teori.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Konsep Tanah di Indonesia.....	14
B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Guna Bangunan.....	21
1. Ketentuan Umum.....	21
2. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	21
3. Subyek Hak Guna Bangunan.....	22
4. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	22
5. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	23
6. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan.....	24
7. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.....	25
8. Pembebanan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggung.....	25
9. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	26
10. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	27
C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Pengelolaan.....	29
1. Pengertian Hak Pengelolaan.....	29
2. Kewenangan Pemegang HPL.....	30
3. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah di Atas Tanah HPL dan Perpanjangan Hak Atas Tanah di Atas HPL.....	31
4. Perhitungan Uang Pemasukan Atas Pemberian HGB di atas HPL.....	33
D. Tinjauan Umum Mengenai Pembangunan Rumah Susun.....	34
1. Peraturan Perundang-undangan Tentang Rumah Susun... Susun.....	34
2. Pengertian Rumah Susun.....	36
3. Status Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun.....	36
4. Tata Cara Penjualan dan Pembelian Satuan Rumah Susun.....	37

5.	Prinsip-prinsip Kepemilikan dalam Satuan Rumah Susun.....	44
6.	Hak dan Kewajiban Pemilik Satun Rumah Susun.....	48
	a. Hak Pemilik Satuan Rumah Susun.....	48
	b. Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun.....	48
7.	Perhimpunan Penghuni.....	59
8.	Badan Pengelola.....	55
9.	Larangan-larangan Bagi Penghuni Rumah Susun.....	56
BAB III	PEMBAHASAN.....	58
A.	Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Pusat atas perkara Nomor: 256/PDT/2009/PT.DKI. Jo Nomor: 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst.....	58
B.	Analisa Putusan.....	61
C.	Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court bagi para penghuni apartemen, yang Tanah Bersamanya Berstatus Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku.....	69
D.	Kepemilikan Apartemen Mangga Dua Court Pasca Putusan Pengadilan Tinggi.....	72
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN.....	81
A.	Kesimpulan.....	81
B.	Saran.....	80
	DAFTAR PUSTAKA.....	81
	LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan penduduk di kota-kota besar terjadi dengan sangat pesat. Daya tarik kota besar dalam bentuk lapangan pekerjaan, hiburan, dan fasilitas-fasilitas kehidupan lainnya telah mendorong perpindahan penduduk menuju kota besar. Keadaan ini terjadi di berbagai kota besar di dunia, tidak terkecuali kota Jakarta. Pertambahan penduduk ini pula menimbulkan salah satu masalah sosial yaitu kurangnya lahan untuk tempat pemukiman bagi setiap penduduk yang datang dan bermukim di Jakarta.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka hijau yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk pemerajaan kota bagi daerah yang kumuh.¹

Sebagai salah satu solusi bagi masalah pemukiman, keberadaan rumah susun diharapkan di satu sisi dapat menjawab kebutuhan masyarakat akan tempat hunian yang layak, terjangkau harganya, mendukung aktifitas kesehariannya, serta dapat menjadi investasi kehidupan di masa depan. Di sisi lain keberadaan rumah susun bagi pemerintah merupakan salah satu upaya dalam rangka mengemban tugas pemerintah mensejahterakan kehidupan rakyat sesuai dengan amanat UUD 1945, oleh sebab itu untuk menampung kepentingan masyarakat dan pemerintah, keberadaan rumah susun di Indonesia diatur dalam UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS).

Meskipun UURS telah ada lebih dari 20 tahun, keberadaan rumah susun sendiri masih banyak menimbulkan masalah di lapangan. Hal ini disebabkan pengetahuan masyarakat masih minim akan pengaturan hukum

¹ Arie S.Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.281.

rumah susun, yang menyebabkan mereka dapat berselisih paham dengan pihak pengembangnya, dan bukan tidak mungkin menyebabkan kerugian pada pembeli satuan rumah susun itu sendiri. Salah satu kasus yang terjadi di lapangan adalah konflik antara Fifi Tanang sebagai salah satu penghuni dan pemilik apartemen Mangga Dua, Jakarta Pusat berhadapan dengan pihak pengembangnya yaitu PT Duta Pertiwi Tbk mengenai status tanah bersama apartemen Mangga Dua Court.

Pada salah satu media massa disebutkan, Fifi Tanang merupakan salah satu penghuni apartemen Manga Dua Court yang telah bermukim di sana selama lebih dari 16 tahun.² Keinginan Fifi Tanang selaku ketua Perhimpunan Penghuni (Perhimni) apartemen MDC dan penghuni lainnya untuk memiliki apartemen dengan hak kepemilikan yang penuh ternyata berakhir dengan kekecewaan. Apartemen itu ternyata berdiri di atas lahan milik Pemerintah DKI Jakarta yang statusnya berupa hak pengelolaan (HPL). Status HPL itu baru diketahui oleh Fifi Tanang/Perhimni MDC ketika pada tahun 2006 mereka bermaksud memperpanjang sertipikat hak milik atas satuan rumah susun ke Kantor Pertanahan Jakarta Pusat.

Fifi Tanang baru mengetahui ternyata apartemen dengan luas 9003 m² itu berdiri di atas lahan milik pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Fifi Tanang merasa telah dirugikan oleh pengembangnya, yaitu PT Duta Pertiwi. Ia mengira lahan itu berdiri di atas Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan tawaran dari pengembang bahwa apartemen itu akan dimiliki selamanya, maka Fifi Tanang pun bersedia membeli unit apartemen dengan harga US\$225 ribu itu dengan mencicil selama tiga tahun.³

Sengketa ini berawal saat jangka waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dari Tanah Bersama Apartemen Mangga Dua Court ("Apartemen MDC") yang terletak di atas SHGB No.2981/Mangga Dua Selatan akan berakhir pada tanggal 19 Juli 2008. Berkaitan dengan hal tersebut, maka pada tanggal 2 Maret 2006 Pengurus Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court ("Perhimni MDC") menyampaikan surat No.Ref.L-016/PPMDC/Litr/III/06 perihal Permohonan Perpanjangan SHGB

² TEMPO, 18-24 Mei 2009, hal.102.

³ *Ibid*

No.2981/Mangga Dua Selatan atas bidang tanah seluas 9003 m³ (sembilan ribu tiga meter persegi) kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Bapak Ir.Desrizal K.Gindow, MSc. Kemudian, pada tanggal 13 April 2006, diterima surat dari BPN Jakarta Pusat No.375/09.01-PT kepada Perhimni MDC mengenai dokumen yang diperlukan dalam proses perpanjangan Sertipikat HGB tanah bersama dari Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

Setelah dokumen yang diperlukan diberikan kepada BPN Jakarta Pusat, maka pada tanggal 5 Juni 2006, BPN Jakarta Pusat mengirimkan berkas-berkas dokumen kepada BPN Propinsi DKI Jakarta. Selanjutnya pada tanggal 20 Juni 2006, BPN Propinsi DKI Jakarta mengeluarkan Surat Keputusan No.013/08-550.2-09.01.2006 tentang pemberian perpanjangan SHGB No.2981/Mangga Dua Selatan sebagai Tanah Bersama kepada Perhimni MDC.

Pengeluaran perpanjangan SHGB No.2981/Mangga Dua Selatan tersebut juga disertai dengan kewajiban bagi Perhimni MDC untuk membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp.289.247.000,- (dua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Perhimni MDC pada tanggal 23 Juni 2006. Di samping itu pada tanggal 27 Juni 2006, pihak Perhimni MDC juga telah membayar biaya Permohonan Perpanjangan HGB sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) dan biaya Permohonan Perpanjangan Hak atas Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun-SHMSRS (147 sertipikat) sebesar Rp.3.675.000,- (tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Setelah pembayaran tersebut, Perhimni MDC menyerahkan Sertipikat Hak Milik masing-masing unit Apartemen MDC kepada BPN Jakarta Pusat untuk diberikan catatan dan pengesahan perpanjangan Hak Guna Bangunan pada masing-masing sertipikat tersebut.

Namun demikian, pada tanggal 7 Juli 2006 Kantor Pertanahan Jakarta Pusat memberikan Surat no.758/09.01-PT kepada Perhimni MDC yang menyatakan bahwa setelah dilakukan penelitian lebih lanjut, ternyata SHGB No.2981/Mangga Dua Selatan berada di atas Hak Pengelolaan (HPL)

No.1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah DKI (Pemda DKI) Jakarta. Dengan demikian, perpanjangan SHGB No.2981/Mangga Dua Selatan menjadi batal dan ditangguhkan sampai Perhimni MDC memenuhi kewajibannya menurut peraturan yang berlaku. Dan ini berarti Perhimni MDC harus membayar uang perpanjangan SHGB yang lebih besar lagi (lebih kurang 16 kali dari yang dibayar sebelumnya) kepada PEMDA DKI Jakarta untuk memperpanjang Sertipikat HGBnya. Hal ini disebabkan peraturan yang mengatur biaya perpanjangan HGB untuk tanah yang dimiliki PEMDA DKI Jakarta berbeda dengan peraturan yang mengatur biaya perpanjangan HGB untuk tanah yang dimiliki negara.

Dengan adanya surat dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan no.758/09.01-PT bertanggal 7 Juli 2006, pihak Perhimni MDC menyampaikan keberatan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), dan dokumen dalam proses perpanjangan HGB sampai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk perpanjangan HGB atas Tanah Bersama Apartemen MDC tidak pernah dicantumkan bahwa tanah bersama Apartemen MDC berstatus HGB yang berada di atas HPL. Akhirnya BPN Jakarta Pusat menunjukkan adanya Perjanjian Kerjasama antara PT Duta Pertiwi dengan Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 6 Juni 1984, di mana lahan di area Mangga Dua berada di bawah Hak Pengelolaan Lahan No.1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemda DKI Jakarta.

Perhimni MDC selanjutnya menyampaikan Surat No.L-057/PPMDC/Ltr/VII/06 kepada PT.Duta Pertiwi Tbk., perihal Status Tanah Bersama Apartemen Mangga Dua Court tersebut. Dan dijawab oleh PT Duta Pertiwi Tbk dengan Surat No.113/LGL/VIII/2006 yang menyatakan bahwa :

1. Status hak atas tanah bersama Apartemen MDC adalah sesuai yang tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah tersebut;
2. Jika Peraturan Pemerintah yang berlaku mengenai perpanjangan jangka waktu sertipikat dikenakan biaya-biaya oleh instansi yang berwenang, maka sudah sepatutnya pihak-pihak yang memiliki dan menikmati unit

hunian di atas sertipikat tersebut wajib mematuhi dan memenuhi peraturan yang berlaku.

Atas surat tanggapan dari PT Duta Pertiwi ini, maka pada tanggal 25 Agustus 2006 Perhimni MDC melaporkan permasalahan ini kepolisian Daerah Metro Jaya dengan Laporan Pengaduan No.Pol.3212/K/VIII/2006/SPK Unit II. Dan pada tanggal 6 Juni 2007, Perhimni MDC mendaftarkan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Pusat.

Dari sinilah awal ketertarikan penulis untuk mempelajari bagaimana pengaturan dan pengurusan kepemilikan satuan rumah susun dalam penulisan tesis ini. Penulis tertarik untuk menelaah lebih lanjut perihal pengaturan rumah susun dan prakteknya di lapangan yang meliputi: Bagaimana status kepemilikan satuan rumah susun apartemen Mangga Dua Court yang berdiri di atas tanah yang berstatus HGB di atas HPL dan bagaimanakah kepemilikan satuan rumah susun tersebut selanjutnya bagi para penghuni yang tergabung dalam Perhimni MDC. Alasan-alasan di atas inilah yang telah mendorong penulis untuk menyusun tesis dengan judul **ANALISIS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Analisis Putusan No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo No.205/Pdt.g/2007/PN.Jkt.Pst.)**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, antara lain :

1. Bagaimana status kepemilikan satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court bagi para penghuni apartemen, yang tanah bersamanya berstatus HGB di atas HPL berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimanakah kepemilikan satuan rumah susun tersebut selanjutnya bagi para penghuni yang tergabung dalam Perhimni MDC pasca Putusan Pengadilan Tinggi?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain :

1. Untuk memperoleh gambaran dan informasi berkenaan dengan status kepemilikan rumah susun apartemen Mangga Dua Court bagi para penghuni apartemen yang tanah bersamanya berstatus HGB di atas HPL berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk memperoleh gambaran dan informasi berkenaan dengan bagaimana kepemilikan satuan rumah susun tersebut selanjutnya bagi para penghuni yang tergabung dalam Perhimni MDC pasca Putusan Pengadilan Tinggi.

Kegunaan penelitian ini antara lain :

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah untuk memperkaya bahan studi Hukum Benda khususnya Hak Atas Satuan Rumah Susun di Fakultas-fakultas Hukum di Indonesia.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi praktisi hukum dan masyarakat, mengenai pengaturan dan praktek pengalihan hak atas satuan rumah susun di daerah DKI Jakarta.

D. Kerangka Teori

Penelitian ini menggunakan **Teori Positivisme Hukum**. Positivisme hukum dikenal sebagai suatu teori hukum yang menganggap bahwa pemisahan antara hukum dan moral, merupakan hal yang teramat penting. Positivisme membedakan secara tajam antara : "*what it is for a norm to exist as a valid law standard*" dengan "*what it is for a norm to exist as a valid moral standard*". Jadi positivisme secara tegas membedakan "apa yang membuat suatu norma menjadi eksis sebagai suatu standar hukum yang valid" dan "apa yang membuat suatu norma menjadi eksis sebagai suatu standar moral yang valid".⁴

⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) : Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2009), Hal.55.

Apakah sesuatu itu hukum atau bukan hukum, sama sekali tidak ditentukan oleh apakah sesuatu itu adil atau tidak adil. Positivisme menerima kemungkinan adanya hukum yang tidak adil atau yang dirasakan tidak adil, tetapi ia tidak berhenti menjadi hukum hanya karena ia dirasakan tidak adil.⁵

Analisis penganut positivis melibatkan pengkonsentrasian pada kajian tentang undang-undang *sebagai keberadaannya* ("as it is"), yakni, undang-undang yang diberlakukan bagi warga negara. Bagi kaum positivis, hukum dipahami sebagai berikut:⁶

1. Hukum adalah seperangkat alat perintah,
2. Yang dibuat oleh penguasa tertinggi (negara),
3. Ditujukan kepada warga masyarakat.
4. Hukum berlaku lokal (dalam yurisdiksi negara pembuatnya).
5. Hukum harus dipisahkan dari moralitas.
6. Selalu tersedia sanksi eksternal bagi pelanggar hukum.

Bagi penganut 'Positivisme Hukum', studi tentang sifat hukum seharusnya merupakan studi tentang hukum yang benar-benar terdapat dalam sistem hukum, dan bukan hukum yang seyogianya ada dalam norma-norma moral.⁷

Pada penelitian ini, teori Positivisme Hukum akan dipakai sebagai alat analisa, apakah adanya peraturan perundang-undangan yang baru yang mengatur tentang HGB di atas HPL yaitu SK Gubernur DKI Jakarta No.122 Tahun 2001 dapat diterapkan dan dilaksanakan pada perkara sengketa apartemen MDC ini.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara

⁵ *Ibid*

⁶ *Ibid*, hal.64

⁷ *Ibid*

meneliti bahan pustaka atau meneliti data sekunder.⁸ Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder memiliki ciri-ciri antara lain: data sekunder pada umumnya ada dalam keadaan siap terbuat (*ready-made*), bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, serta data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu dan tempat.⁹

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji selanjutnya menyatakan bahwa penggunaan data sekunder memiliki keuntungan dan kerugian. Keuntungan penggunaan data sekunder yang pertama adalah penghematan tenaga dan biaya karena dengan melakukan analisa terhadap data sekunder, maka penelitian dapat diadakan terhadap ruang lingkup bidang yang seluas-luasnya, dengan biaya yang sehemat mungkin. Keuntungan berikutnya adalah kemungkinan untuk memperkuat dan memperluas dasar-dasar menarik generalisasi dari hasil-hasil penelitian. Keuntungan ketiga yaitu data sekunder dapat digunakan sebagai bahan untuk mengadakan evaluasi terhadap hasil-hasil penelitian terdahulu sebelum seorang peneliti melakukan penelitian sesungguhnya. Dengan demikian, maka penelitian yang sesungguhnya akan dapat dilakukan atas dasar/fondasi yang lebih kuat lagi. Selain itu keuntungan penggunaan data sekunder juga dapat menimbulkan gagasan-gagasan baru untuk lebih mengembangkan data sekunder terdahulu yang tidak lengkap.¹⁰

Adapun kerugian dari penggunaan data sekunder meliputi: pertama, data sekunder umumnya tidak lengkap untuk ruang lingkup dan masalah yang diteliti. Selanjutnya, data sekunder harus diolah secara sistematis sesuai dengan sistematika atau kerangka penelitian yang sedang dilakukan. Kerugian lain penggunaan data sekunder yaitu tidak diketahuinya proses pengumpulan dan pengolahan data sekunder oleh peneliti sebelumnya. Di samping itu, kerugian penggunaan data sekunder khususnya di Indonesia, seringkali sukar untuk mengetahui lokasi terhimpunnya data sekunder tersebut secara tepat.¹¹

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hal.13-14.

⁹ *Ibid*, hal.24.

¹⁰ *Ibid*, Hal.35

¹¹ *Ibid*, Hal.36-37.

Menurut Soerjono Soekanto, di dalam penelitian hukum kepustakaan, data sekunder mencakup:¹²

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:
 - a. Norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang Undang Dasar 1945
 - b. Peraturan Dasar:
 - i. Batang Tubuh Undang Undang Dasar 1945
 - ii. Ketetapan-ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
 - c. Peraturan perundang-undangan:
 - i. Undang-undang dan peraturan → yang setaraf
 - ii. Peraturan pemerintah dan peraturan yang setaraf
 - iii. Keputusan Presiden dan peraturan yang setaraf
 - iv. Keputusan Menteri dan peraturan yang setaraf
 - v. Peraturan-peraturan Daerah
 - d. Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, seperti, hukum adat
 - e. Yurisprudensi
 - f. Traktat
 - g. Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku seperti, Kitab Undang-undang Hukum Pidana (yang merupakan terjemahan yang secara yuridis formal bersifat tidak resmi dari *Wetboek van Strafrecht*).
2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.
3. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

Pada penelitian ini, yang menjadi bahan-bahan hukum antara lain:

1. Bahan hukum primer, yaitu antara lain Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, peraturan perundang-

¹² *Ibid*, Hal.13.

- undangan di bidang pertanahan lainnya yang terkait seperti Undang-undang Rumah Susun No.16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.122 Tahun 2001. Tesis ini terutama mengkaji putusan pengadilan Jakarta Pusat atas kasus sengketa Apartemen Mangga Dua Court, yaitu Putusan Pengadilan tingkat banding dengan nomor putusan: 256/PDT/2009/PT.DKIJo.Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst.
2. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku bacaan, bahan kuliah, serta artikel-artikel dari media massa yang pokok bahasannya berkaitan dengan topik penelitian ini;
 3. Bahan hukum tersier berupa Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, dan Kamus Bahasa Inggris.

Sebagai salah satu cabang ilmu sosial, maka penelitian hukum juga dikenal sebagai penelitian yang bersifat kualitatif. Menurut Strauss (dan Corbin), pada pokoknya ada tiga komponen utama dalam setiap penelitian kualitatif. Komponen-komponen tersebut antara lain : data, prosedur analitis dan interpretatifnya, serta laporannya yang verbal. Data diperoleh melalui observasi dan wawancara yang diproses dan dianalisis, yang kemudian disusun dan disajikan secara deskriptif dalam bentuk laporan penelitian.¹³

Oleh karena alasan-alasan tersebut, pelaksanaan penelitian ini terbagi menjadi beberapa tahapan, yaitu :

Pertama, adalah tahapan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu memperoleh data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan, yaitu mengumpulkan data sekunder, baik dari bahan hukum primer (yaitu peraturan perundang-undangan yang berkenaan mengatur tentang tanah dan rumah susun), bahan hukum sekunder (yaitu buku-buku dan karya-karya akademis), maupun bahan hukum tersier (yaitu majalah atau artikel surat kabar yang membahas kasus yang sedang diteliti).

Kedua, adalah tahap wawancara, yaitu mencari data lain untuk melengkapi data kepustakaan. Wawancara ini dilakukan terhadap pihak yang

¹³ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung : CV Alfabeta, 2005), hal.215.

terkait dengan masalah yang diteliti, yaitu Bpk. Suyono Sanjaya, SH., CN., Legal General Manager PT Duta Pertiwi Tbk.

Ketiga, tahap pengolahan data-data yang terkumpul, analisis dan penyusunan laporan penelitian. Data yang didapat dari penelitian tahap pertama dan tahap kedua diolah dan dianalisis secara deskriptif. Hasil dari analisa data dituangkan dalam bentuk laporan penelitian (tesis).

F. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

a. Bab I: Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

b. Bab II: Tinjauan Pustaka

Bab ini pertama-tama membahas Konsep Tanah di Indonesia. Kemudian dibahas tinjauan umum mengenai Hak Guna Bangunan yang memaparkan tentang ketentuan umum, pengertian Hak Guna Bangunan, subyek Hak Guna Bangunan, terjadinya Hak Guna Bangunan, jangka waktu Hak Guna Bangunan, kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, hak pemegang Hak Guna Bangunan, pembebanan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggungan, peralihan Hak Guna Bangunan, dan hapusnya Hak Guna Bangunan. Selanjutnya dibahas tentang tinjauan umum mengenai Hak Pengelolaan, yang meliputi: pengertian Hak Pengelolaan, kewenangan pemegang Hak Pengelolaan, tata cara pemberian hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dan perpanjangan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan, serta perhitungan uang pemasukan atas pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Pada bagian akhir bab II, yaitu bagian D dibahas tinjauan umum mengenai pembangunan rumah susun, yang meliputi peraturan perundang-undangan tentang rumah susun, pengertian rumah susun, status tanah untuk pembangunan rumah susun, tata cara

penjualan dan pembelian satuan rumah susun, prinsip-prinsip kepemilikan dalam satuan rumah susun, hak dan kewajiban pemilik satuan rumah susun, perhimpunan penghuni rumah susun, badan pengelola rumah susun, dan larangan-larangan bagi penghuni rumah susun.

c. Bab III: Pembahasan

Bagian ini pertama-tama memuat Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Pusat atas perkara Nomor: 256/PDT/2009/PT.DKI. Jo Nomor: 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst, selanjutnya bagian ini memuat Analisa Putusan, Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court bagi para penghuni apartemen yang Tanah Bersamanya Berstatus Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku, serta Kepemilikan Apartemen Mangga Dua Court Pasca Putusan Pengadilan Tinggi.

d. Bab IV: Penutup

Bab ini terdiri dari kesimpulan yang berisi para penghuni satuan rumah susun yang berdiri di atas HGB di atas HPL dalam melakukan perbuatan hukum terhadap bangunan dan tanahnya, harus senantiasa dengan ijin pemegang HPLnya yaitu Pemda setempat. Disimpulkan juga bahwa para penghuni apartemen MDC setelah dikalahkan melalui putusan pengadilan banding, dihadapkan pada pilihan untuk membayar uang pemasukan kepada Pemda DKI agar HGBnya dapat diperpanjang. Saran atau rekomendasi dari penelitian ini yaitu pertama, hendaknya para calon pembeli teliti sebelum membeli satuan rumah susun, dan hendaknya dengan adanya kasus ini, BPN bekerja dengan lebih cermat dengan cara memuat informasi selengkapnya tentang status tanah dalam sertipikat yang diterbitkan bagi pemegang sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Saran berikutnya adalah penelitian lebih lanjut untuk mengkaji Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan

Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Tanah di Indonesia

Untuk dapat memahami bagaimana sebidang tanah dapat dibebani lebih dari satu jenis hak, misalnya dengan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, maka perlu sebelumnya dipahami bagaimana konsep tanah yang berlaku di Indonesia.

Sebutan “tanah” dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan UUPA (Undang-undang Pokok Agraria).¹⁴ Maka pada saat kita membicarakan tanah dalam kaitannya dengan hukum maka kita akan melihat pada UUPA sebagai payung dari segala peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan di Indonesia.

Pada pasal 1 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa : “Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Pasal ini menunjukkan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa yang masuk dalam wilayah negara Indonesia merupakan milik bangsa Indonesia.

Selanjutnya, Pasal 4 UUPA menyatakan :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang ...”

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya) – Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Ed. Revisi, Cet.12, (Jakarta : Djambatan, 2008), hal.18.

Dengan demikian jelaslah, bahwa *tanah* dalam pengertian yuridis adalah *permukaan bumi* (ayat 1).¹⁵

Pasal 4 UUPA menunjukkan bahwa tanah di Indonesia dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.¹⁶ Hak penguasaan oleh negara ini didasarkan pada pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang menyebutkan : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Kandungan makna dalam pasal tersebut memiliki dua garis besar, yaitu: Pertama, negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kedua, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pengelolaan sumber daya alam yang dilakukan dan diusahakan oleh negara bermuara pada satu tujuan yaitu menciptakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹⁷

Selanjutnya, dalam hukum tanah, hak menguasai negara ini dijabarkan dalam pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyebutkan:

“*Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:*

- a. *Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;*
- b. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;*
- c. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai air dan ruang angkasa.”*

Melalui pasal 2 ayat (2) UUPA ini, ditunjukkan bahwa Negara berwenang untuk mengelola tanah dalam arti mengatur penguasaan dan penggunaan tanah dalam tujuannya mencapai kesejahteraan rakyat.

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

¹⁷ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media dan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2009), hal. 82.

Pemerintah adalah penyelenggara Negara. Dengan demikian, pengembalian dari tugas pengelolaan tanah ini dijalankan oleh pemerintah. Salah satu bagian dari pengelolaan tanah adalah pemberian hak-hak atas tanah.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.¹⁸ Hak-hak atas tanah menurut UUPA, disebutkan dalam pasal 16, yaitu:

a. Hak Milik

Hak Milik menurut ketentuan pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berbunyi :

- (1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan, atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut KUHPerdara yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan pasal 6 UUPA, yang menyatakan : Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.¹⁹

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh di antara hak-hak atas tanah yang ada, karena boleh digunakan untuk segala keperluan yang terbuka bagi hak-hak atas tanah yang lain, tanpa batas waktu.²⁰

¹⁸ Boedi Harsono, *Op cit*, hal.18.

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2008), hal.29-30.

²⁰ Boedi Harsono, *Op cit*, hal.295.

b Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP No.40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.²¹

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (menurut Pasal 35 ayat (1) bersambung dengan pasal 39.UUPA).²² Hak Guna Bangunan juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Hak Guna Bangunan lebih lanjut akan dijabarkan dalam bagian B: Tinjauan Umum Mengenai Hak Guna Bangunan.

d. Hak pakai

Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak. Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Ed.1, Cet.5, (Jakarta : Kencana, 2009), hal.99.

²² H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), Hal.31.

bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.²³

Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang merupakan hak primer²⁴, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara, pasal 16 ayat (1) UUPA juga menyebut hak atas tanah lainnya, yang disebut juga hak-hak atas tanah sekunder, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak-hak primer, antara lain :

- (1) Hak Sewa
- (2) Hak membuka tanah
- (3) Hak memungut hasil hutan
- (4) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53.

Namun demikian, untuk hak-hak atas tanah yang disebutkan pasal 16 ayat (1) ini Boedi Harsono memberi beberapa catatan :

Untuk menselaraskannya dengan tata susunan hak-hak atas tanah dalam Hukum Adat, dalam Pasal 16 disebut *Hak Membuka Tanah* dan *Hak Memungut Hasil Hutan* dalam rangkaian hak-hak atas tanah, yang dimaksudkan oleh Pasal 4 ayat 1. Padahal hak-hak tersebut bukan hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah, seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat 2. Hak-hak tersebut merupakan bentuk “pengejawantahan” Hak Ulayat dalam hubungan para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya.Hak membuka tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, adalah hak-hak dalam Hukum Adat yang *menyangkut tanah*, bukan hak atas tanah. Dengan membuka tanah ulayat yang diikuti dengan penggunaannya secara nyata, barulah tercipta hak atas tanah yang bersangkutan. Sedang, secara tegas Pasal 46 ayat 2, bahwa *dengan mempergunakan hak memungut*

²³ Urip Santoso, *Op cit*, hal.114-115.

²⁴ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal.264.

*hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.*²⁵

Berdasarkan paparan hak-hak atas tanah di atas, bagaimana halnya dengan Hak Pengelolaan? Hak Pengelolaan bukanlah hak atas tanah, namun hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.²⁶

UUPA dalam kaitannya dengan hak pengelolaan menyebutkan dalam Penjelasan Umum Bagian II Nomor 2, bahwa: "Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam *pengelolaan* pada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4)".

Selanjutnya, pengaturan hak pengelolaan dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Pasal 4 PMA No.9/1965 ini menyebutkan: "Dengan menyimpang seperlunya dari ketentuan-ketentuan tersebut dalam Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953, maka tanah-tanah Negara yang oleh sesuatu Departemen, Direktorat atau Daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya akan diberikan kepada instansi tersebut dengan hak pakai sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria". Dilanjutkan dengan pasal 5 yaitu: "Apabila tanah-tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 di atas, selain dipergunakan oleh instansi-instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan *dengan sesuatu hak* kepada pihak

²⁵ Boedi Harsono, *Op cit*, hal.288-289.

²⁶ Arie S. Hutagalung, "Kajian Hukum Mengenai Penjaminan Tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan", makalah disampaikan dalam Diskusi tentang Penyusunan Panduan Pemeriksaan di Bidang Agraria, (Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, Jakarta: 20 Oktober 2008).

ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan *hak pengelolaan*”.

Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan di atas Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, di mana dalam pasal 2 disebutkan : “Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan *Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai*, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.”

Berdasarkan paparan ketentuan-ketentuan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah di wilayah Indonesia, yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya, dikuasai oleh Negara. Dalam tujuannya untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka Negara dapat memanfaatkan atau mendayagunakan tanah tersebut demi kepentingan masyarakat, salah satunya dengan menyerahkannya kepada Badan Penguasa (misalnya Pemerintah Daerah) untuk dikelola lebih lanjut. Pengelolaan ini berarti dapat dipergunakan sendiri, atau diberikan kepada pihak ketiga dengan sesuatu hak. Hak yang dapat diberikan kepada pihak ketiga ini berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Dari paparan di atas juga dapat disimpulkan bahwa hak pengelolaan termasuk dalam wilayah hukum publik karena berkenaan dengan kebijakan pemerintahan untuk kepentingan masyarakat luas, sedangkan hak-hak atas tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan termasuk dalam bidang hukum perdata karena telah diberikan untuk kepentingan pihak ketiga dan tujuannya sudah bersifat pribadi. Dengan demikian, maka dapat dipahami, apabila pada suatu bidang tanah terdapat lebih dari satu hak atas tanah, misalnya seperti Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Guna Bangunan

1. Ketentuan Umum

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan.

Peraturan perundangan yang dimaksud di sini adalah PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan 38.

2. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana disebutkan sebelumnya, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (menurut Pasal 35 ayat (1) bersambung dengan pasal 39 UUPA).

Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan, adalah²⁷ :

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996 menyebutkan tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :
 - a. Tanah Negara;
 - b. Tanah Hak Pengelolaan; atau
 - c. Tanah Hak Milik.
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
3. Dapat beralih/dialihkan kepada pihak lain
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

²⁷ H. Ali Achmad Chomzah, *Op Cit*, hal.31.

3. Subyek Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996, maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

1. Warga negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subyek Hak; Hak Guna Bangunan sebagai tersebut di atas. maka sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) ditentukan bahwa :

“Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.”

Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak itu hapus karena hukum. (Pasal 20 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996).

4. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan pasal 48 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No.40 Tahun 1996).

b. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No.40 Tahun 1996).

c. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh Pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah (Pasal 24 PP No.40 Tahun 1996).

Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

5. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 26 sampai dengan Pasal 29 PP No.40 Tahun 1996. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

a. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan ini diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka

waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna bangunan, adalah :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik, sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

b. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak guna bangunan ini atas permohonan pemegang Hak Guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

c. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

6. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 PP No.40 tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna bangunan tersebut.

7. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 32 PP No.40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak :

- a. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu;
- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- c. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain ; dan
- d. Membebani dengan Hak Tanggungan.

8. Pembebanan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggungan

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA jo. Pasal 33 PP No.40 Tahun 1996). Prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan, adalah :

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan sebagai perjanjian pokoknya;
2. Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perjanjian ikutan;
3. Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan. Prosedur pembebanan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggungan ini diatur dalam UU No.4 Tahun 1996 jo Pasal 44 PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

9. Peralihan Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 ayat (3) UUPA jo.Pasal 34 PP No.40 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya :

- a. surat wasiat atau surat keterangan sebagai sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang bewenang,
- b surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh pejabat yang bewenang,
- c. bukti identitas para ahli warisnya, dan
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Prosedur peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan diatur dalam Pasal 34 PP No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 42 PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan. Bentuk pengalihan tersebut dapat berupa jual beli,

tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari kantor Lelang.

Peralihan Hak Guna Bangunan tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemegang Hak Guna Bangunan kepada penerima Hak Guna Bangunan yang baru.

Prosedur pemindahan Hak Guna Bangunan karena jual beli, tukar menukar, hibah, dan penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 34 PP No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepal BPN No.3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan Hak Guna Bangunan karena lelang diatur dalam Pasal 34 PP No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 41 PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Pada peralihan Hak Guna Bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian pula dengan peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan.

10. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
 - Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
 - Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Hak Guna Bangunannya dicabut;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan menyebabkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemilik tanah (Pasal 36 PP No.40 Tahun 1996).

Pasal 37 dan Pasal 38 PP No.40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu :

1. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan

wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

2. Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
3. Pembongkaran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
4. Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
5. Apabila hak bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Pengelolaan

1. Pengertian Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan (HPL) adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.²⁸

HPL pada hakekatnya bukan hak atas tanah, tetapi mengambil istilah yang digunakan Boedi Harsono "gempilan" Hak Menguasai dari Negara. Artinya pemegang HPL mempunyai kewenangan untuk mempergunakan hak yang dihaki untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, tujuan utama pemberian hak kepada pemegang HPL adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang

²⁸ Pasal 1 angka 2 PP Nomor 40 Tahun 1996.

haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan negara yang diatur dalam pasal 2 UUPA.²⁹

2. Kewenangan Pemegang HPL

Berdasarkan Pasal 3 PMDN No.5 Tahun 1974, pemegang HPL mempunyai kewenangan untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan; .Yang dimaksud merencanakan adalah membuat dan menyusun suatu rencana (*planning*) tentang peruntukan (*bestemiling*), dan rencana penggunaan (*use planning*) terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga secara optimalisasi pemanfaatan tanah dalam rangka untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya; Sebagai pemegang hak yang diatur dan dilindungi oleh hukum, maka sudah semestinya pemegang HPL tersebut berwenang untuk menggunakan tanah itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya. Bahkan harus diberi makna, bahwa pemegang HPL tersebut berwenang pula untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya itu, sehingga ia dapat meminta perlindungan hukum terhadap gangguan di dalam ia memanfaatkan haknya itu.
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 (PMA 3/1999), sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku. Dalam hal ini, pemegang HPL, selain berwenang untuk menggunakan tanah HPL itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya, pemegang HPL berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah HPL itu kepada

²⁹ Boedi Harsono, sebagaimana dikutip oleh Arie Sukanti Hutagalung dalam makalah "Kajian Hukum Mengenai Status HGB di atas HPL", Hal.3.

pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan tertentu, baik mengenai peruntukan, penggunaan maupun mengenai jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat. Bagian-bagian tanah HPL tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.³⁰

3. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Di Atas Tanah HPL dan Perpanjangan Hak Atas Tanah di Atas HPL

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa tujuan pemberian HPL adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Bagian-bagian tanah HPL tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

Apabila mengacu pada PMDN 1/1977, dalam ketentuan Pasal 2 disebutkan :

Terhadap bagian-bagian tanah HPL yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk Pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala kantor Pertanahan Setempat) untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang HPL yang bersangkutan.

Selanjutnya, menurut Pasal 3 disebutkan bahwa :

Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah HPL kepada pihak ketiga atau developer oleh pemegang HPL, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang HPL dan pihak ketiga yang bersangkutan.

³⁰ Ramli Zein, sebagaimana dikutip oleh Arie Sukanti Hutagalung dalam makalah "Kajian Hukum Mengenai Status HGB di atas HPL", Hal.3-4.

Sesuai dengan Surat Pengantar PMDN 1/1977 perjanjian dimaksud harus memuat antara lain keterangan mengenai :

1. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
2. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
3. Jenis penggunaannya;
4. Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya, dalam hal ini, Hak Guna Bangunan.
5. Jenis-jenis Bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan.
6. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
7. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Setelah pihak ketiga atau *developer* memperoleh penunjukan/ penyerahan dari pemegang HPL, maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan HGB tersebut dengan perantaraan pemegang HPL, dan pemegang HPL mempunyai kewajiban untuk melengkapi berkas permohonan tersebut dan meneruskannya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantr Pertanahan Setempat, disertai usul-usul tentang syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak. Dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah itu di kantor Sub-Direktorat Agraria setempat (sekarang Kantor Pertanahan setempat), maka hak atas tanah dari pihak ketiga atau *developer* tersebut telah memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat dan tunduk pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang mengatur hak-hak itu seperti halnya hak atas tanah yang lain.

Sebagaimana halnya dengan Tanah Negara, selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut, HPL yang bersangkutan tetap berlangsung atau tidak hapus (Pasal 5 PMDN 1/1977). Selanjutnya setelah jangka waktu HGB atau HPL yang dibebankan itu berakhir atau apabila tanah HGB hapus sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) PP 40 Tahun 1996 dan HPL hapus sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 ayat (1) PP 40 Tahun

1996 maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang HPL sesuai dengan Pasal 36 ayat (2) dan Pasal 56 ayat (2) PP 40 Tahun 1996.

4. Perhitungan Uang Pemasukan atas Pemberian HGB di Atas HPL

Perhitungan uang pemasukan atas pemberian HGB di atas HPL mengacu pada Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (PP No.46/2002) sebagai berikut :

- i. Uang Pemasukan dalam rangka pemberian HGB
 - a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yaitu :
 $1\% \times (NPT - NPTTKUP)$, atau
 $1\% \times (\text{Nilai Perolehan Tanah} - \text{Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan})$
 - b. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun yaitu :

$$\frac{JW \text{ HGB yang diberikan}}{30} \times 1\% (NPT - NPTTKUP)$$
- ii. Uang pemasukan dalam rangka perpanjangan atau pembaharuan HGB:
 - a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun :
 $1\% \times (NPT - NPTTKUP) \times 50\%$
 - b. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun :

$$\frac{JW \text{ HGB yang diberikan}}{30} \times 1\% (NPT - NPTTKUP) \times 50\%$$

Khusus untuk wilayah Jakarta, besar uang pemasukan untuk perpanjangan HGB/HP atau hak lainnya di atas bidang tanah HPL diatur dalam pasal 7 Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yaitu sebesar :

$$5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)}$$

D. Tinjauan Umum Mengenai Pembangunan Rumah Susun

1. Peraturan Perundang-undangan Tentang Rumah Susun

Pengaturan hukum tentang rumah susun di Indonesia sebagaimana disebutkan sebelumnya, telah ada di Indonesia sejak munculnya Undang-undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) pada tanggal 31 Desember 1985. Namun demikian, sebelum lahirnya UURS, ada tiga peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumah susun. Ketiga peraturan perundang-undangan tersebut antara lain :

- 1) **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975** tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang Ada di Atasnya Serta Penerbitan Sertifikasinya;
- 2) **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1977** tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya.
- 3) **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983** tentang Tata Cara Permohonan Dan Pemberian Izin Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang Disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-bagian pada Bangunan Bertingkat.

Peraturan-peraturan di atas berpangkal pada tafsiran, bahwa dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian tersebut, karena Hukum Indonesia menggunakan apa yang disebut *asas pemisahan horizontal*, yaitu asasnya Hukum Adat, yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Dalam rangka asas tersebut, setiap benda yang menurut *wujud dan tujuannya* dapat digunakan sebagai *satu kesatuan yang mandiri*, dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. Maka bagian-bagin suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut wujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut hukum kita dapat dimiliki secara pribadi. Sehubungan dengan itu, dalam **Penjelasan Peraturan Nomor 14/1975** tersebut dinyatakan bahwa : "... *peraturan ini bukan*

menciptakan hukum materiil baru, melainkan hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini".³¹

Setelah UURS, beberapa peraturan perundang-undangan yang juga mengatur lebih lanjut mengenai rumah susun antara lain :

- 1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 26 April 1988);
- 2) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989);
- 3) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989);
- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 17 Maret 1992);
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Mei 1992).
- 6) Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 17 nopember 1994 Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- 7) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995 tanggal 26 Juni 1996 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

³¹ *Ibid*, Hal. 353

2. Pengertian Rumah Susun

Pasal 1 UURS menyebutkan bahwa yang diartikan dengan **Rumah Susun** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Secara lebih detail, penjelasan Pasal 1 angka (1) UURS tersebut dikemukakan pengertian yuridis dari Rumah Susun, yaitu : “Rumah Susun yang dimaksud dalam undang-undang ini adalah istilah yang diberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian Apartemen, atau untuk hunian *Office* dan Retail Mall, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai suatu kesatuan sistem pembangunan.”

Sedangkan pengertian **Hak Milik Satuan Rumah Susun** (HMSRS) menurut pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) UURS adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas Satuan Rumah Susun, HMSRS yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, dan “benda bersama”, di mana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun bersangkutan.

3. Status Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun

Rumah Susun merupakan suatu bangunan untuk hunian maupun usaha yang menurut UURS hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³²

Menurut UUPA, tanah Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh orang-perorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan

³² Pasal 7 UURS.

hukum tertentu yang disebut dalam PP No.38 Tahun 1963, yaitu Bank-bank milik negara, Perhimpunan, Koperasi, Badan-badan keagamaan, dan badan-badan sosial yang ditunjuk. Tanah Hak Guna Bangunan dapat dipunyai perorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan tanah Hak Pakai juga dapat dimiliki oleh orang-rang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.³³

Dengan demikian, bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan memiliki satuan rumah susun, jika tanah tempat dibangunnya rumah susun yang bersangkutan berstatus Hak Pakai.

4. Tata Cara Penjualan dan Pembelian Satuan Rumah Susun

Tata cara penjualan dan pembelian satuan rumah susun menurut UU Rumah Susun adalah sebagai berikut³⁴ :

Untuk pertama kali semua sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat atas nama Penyelenggara Pembangunan. Sertifikat tersebut harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual, sebab sertifikat HMSRS merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Dengan demikian, jual beli yang terjadi antara penyelenggara pembangunan dan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan Hak milik atas Satuan Rumah Susun dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli. Pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta PPAT (Pasal 10 UU No.16 Tahun 1985), yang daerah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan.

Akta yang dibuat PPAT itu merupakan surat tanda bukti telah dilakukannya jual beli satuan rumah susun yang bersangkutan. Setelah

³³ Arie S.Hutagalung, *Op cit*, Hal.55

³⁴ *Ibid.*

akta tersebut selesai ditandatangani, maka HMSRS yang dijual itu berpindah kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Jual beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT tersebut, agar perbuatan hukumnya mengikat pihak ketiga dan memenuhi syarat publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada buku tanah dan salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pendaftaran, diserahkan kepada pembeli, selaku pemilik baru satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai tanda bukti pemilikannya.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka untuk dapat menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan, penyelenggara pembangunan rumah susun harus mendapatkan izin layak huni dari pemerintah daerah, sedangkan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang bersangkutan.

Walaupun telah disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1), bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah selesai. Namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan Penjualan dan Pemilikan atas satuan rumah susun di mana rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut belum selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.

Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994

tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut.

Dengan demikian, dimungkinkan pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli.

Inti dari perikatan jual beli tersebut adalah :

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
 - a. Nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - b. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
 - c. Luas satuan rumah susun;
 - d. Harga jual satuan rumah susun;
 - e. Ketentuan pembayaran uang muka;
 - f. spesifikasi bangunan;
 - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
 - h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika ketalaian berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Obyek yang diperjualbelikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.
 - b. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni.
 - c. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Perumahan Rakyat, dengan melampirkan :
 1. salinan surat izin prinsip,
 2. salinan surat keputusan pemberian izin lokasi,

3. bukti pengadaan dan pelunasan tanah,
4. salinan surat izin mendirikan bangunan, dan
5. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

Kewajiban lain adalah menyediakan dokumen pembangunan perumahan, seperti :

1. sertipikat hak atas tanah,
2. rencana tapak,
3. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
4. gambar rencana struktur beserta perhitungannya; dan
5. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya, dan kewajiban-kewajiban lainnya.

Selain kewajiban untuk menyediakan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman antara lain :

1. Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
2. Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita cara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan :
 - (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
 - (b) kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.

3. Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
4. Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
5. Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
6. Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* (keadaan kahar) yang di luar kemampuan para pihak, pengusaha dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
7. Menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya di hadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.
8. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut.

Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

d. Kewajiban-kewajiban pemesan;

1. Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
2. Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni.
3. Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :
 - (a) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan
 - (b) biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
 - (c) biaya untuk memperoleh Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
4. Setelah akta jual beli ditandatangani tetapi sebelum sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat :
 - (a) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman , yang besarnya tidak lebih dari 1% dari harga jual.
 - (b) Jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.

5. Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
- e. Mengenai penyelesaian perselisihan, jika terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung oleh para pihak.

5. Prinsip-prinsip Kepemilikan dalam Satuan Rumah Susun

Batasan pemilikan satuan rumah susun diatur dalam Pasal 41 PP No.4 Tahun 1988 sebagai berikut³⁵ :

- (1) Hak Milik atas Satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara

³⁵ *Ibid*, hal.13-14

vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

Pengaturan di atas merupakan batasan pemilikan individu dalam satuan rumah susun. Selain kepemilikan secara individu, dalam rumah susun dikenal juga kepemilikan bersama, yang antara lain berupa :

(1) Tanah Bersama

Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.³⁶

(2) Bagian Bersama

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun yang terdiri atas :

- a. Pondasi;
- b. Kolom-kolom;
- c. Sloof;
- d. Balok-balok luar;
- e. Penunjang;
- f. Dinding-dinding struktur utama;
- g. Atap;
- h. Ruang masuk;
- i. Koridor;
- j. Selasar;
- k. Tangga;
- l. Pintu-pintu dan tangga darurat;
- m. Jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun
- n. Jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi;
- o. Ruang untuk umum.

³⁶ *Ibid*, hal.14.

Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan link bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

(3) Benda Bersama

Benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama. Benda Bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas :

- a. Jaringan air bersih;
- b. Jaringan listrik;
- c. Jaringan gas (untuk hunian);
- d. Saluran pembuangan air hujan;
- e. Saluran pembuangan air limbah;
- f. Saluran dan atau pembuangan sampah;
- g. Tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/lat komunikasi lain;
- h. Alat transportasi yang berupa lift atau escalator sesuai tingkat kebutuhannya;
- i. Alat pemadam kebakaran;
- j. Alat/sistem alarm;
- k. Generator listrik (untuk menggunakan lift);
- l. Pertamanan yang ada di atas tanah bersama;
- m. Peralatan parkir;
- n. Penangkal petir;
- o. Fasilitas olah raga dan rekreasi di atas tanah bersama.

Pembatasan antara kepemilikan individu dengan kepemilikan bersama ini berfungsi untuk memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban dari masing-masing penghuni atas rumah susun yang dihuni secara bersama-sama.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam pasal 6 UURS jo PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis

dan administratif yang lebih berat, karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan kenikmatan dalam penghuniannya.³⁷

Penjelasan pasal 6 UURS menyebutkan persyaratan teknis antara lain mengatur mengenai :

- a. Ruang;
- b. Struktur, komponen dan bahan bangunan;
- c. Kelengkapan rumah susun;
- d. Satuan rumah susun;
- e. Bagian dan benda bersama;
- f. Kepadatan dan tata letak bangunan;
- g. Prasarana dan fasilitas lingkungan.

Sedangkan persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengenai :

1. Izin lokasi (SP3L dan SIPPT) khusus untuk wilayah DKI Jakarta;
2. Advice planning;
3. Izin mendirikan bangunan;
4. Izin layak huni;
5. Sertipikat tanahnya.

Pasal 5 ayat (2) UURS menyebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh :

1. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah (BUMN/BUMD)
2. Koperasi
3. Badan Usaha Milik Swasta
4. Swadaya Masyarakat
5. Kerja sama antar badan-badan tersebut sebagai penyelenggara.

BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruhnya atau sebagian milik negara. yaitu pemerintah pusat/pemerintah daerah, antara lain : Perusahaan daerah, Perusahaan Umum, Persero. Sebaliknya, yang dimaksud dengan Badan Usaha Milik Swasta yang modalnya modal nasional, Badan Usaha Milik Swasta yang modalnya campuran asing dan nasional, dan Badan Usaha

³⁷ *Ibid*, hal.33.

Milik Swasta yang 100% modal asing. Sepanjang Badan Usaha Milik Swasta tersebut memenuhi syarat sebagai Badan Hukum Indonesia, pengembang wajib memberitahukan hal-hal yang menjadi kewajiban calon pemilik satuan rumah susun sebelum dijual.

6. Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun

Adapun hak dan kewajiban dari Pemilik Satuan Rumah Susun menurut UURS antara lain³⁸ :

a. Hak Pemilik Satuan Rumah Susun

1. Sudah dengan sendirinya pemilik satuan rumah susun berhak untuk menghuni satuan rumah susun yang dimilikinya serta menggunakan bagian-bagian bersama, tanah bersama dan benda-benda bersama, masing-masing sesuai dengan peruntukannya.
2. Ia juga berhak untuk menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan.
3. Ia juga berhak untuk menunjuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan *membebaninya dengan Hak Tanggungan*, seperti halnya Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun.
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat *beralih* karena *pewarisan*.
5. Juga dapat dipindahkan kepada pihak lain melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau legat.

b. Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun

1. Para pemilik satuan rumah susun atau penghuninya berkewajiban membentuk *Perhimpunan Penghuni*. Perhimpunan penghuni merupakan suatu badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun dan penghuninya, yang

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, cet.12, (Jakarta : Djambatan, 2008), Hal.362 -363.

bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi.

Perhimpunan Penghuni tersebut dapat menunjuk atau membentuk suatu *Badan Pengelola*, yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan pengoperasian peralatan yang merupakan milik bersama, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama dan digunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang berhubungan dengan itu.

2. *Pembiayaan Kegiatan* Perhimpunan penghuni dan Badan Pengelola *ditanggung bersama* oleh para pemilik satuan rumah susun dan para penghuni, masing-masing sebesar imbalan menurut nilai perbandingan proporsionalnya.
3. Jika jangka waktu hak atas tanah bersamanya berakhir, para pemilik satuan rumah susun berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan.

7. Perhimpunan Penghuni

Perihal Perhimpunan Penghuni rumah susun diatur dalam SK Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No.06/KPTS/BKP4N/1995, tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.³⁹

Maksud dan tujuan perhimpunan ini adalah :

- a. untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam UU no.16 Tahun 1985 dan PP No.4 Tahun 1988 tentang rumah susun dan peraturan perundang-undangan;
- b. Untuk membina, mengatur serta mengurus kepentingan bersama di antara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan

³⁹ Arie S. Hutagalung, *Op cit*, hal.76

kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

- c. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- d. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) di antara penghuni;
- e. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan di antara penghuni satuan rumah susun.

Adapun tugas pokok perhimpunan penghuni antara lain :

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam ruma susun dan lingkungannya;
- c. Mengangkat pengurus sesuai dengan hasil rapat umum perhimpunan penghuni
- d Mengawasi pekerjaan badan pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama; benda bersama, dan tanah bersama.

Jenis Rapat Perhimpunan Penghuni terdiri atas :

- a. Rapat pengurus perhimpunan penghuni;
- b. Rapat umum perhimpunan penghuni;

Rapat umum perhimpunan penghuni terdiri atas :

1. Rapat Umum Tahunan;
2. Rapat Umum Luar Biasa – adalah rapat umum di luar rapat umum tahunan.

Yang menjadi anggota perhimpunan adalah subyek yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni.

Para anggota perhimpunan penghuni berhak untuk :

1. Memilih dan dipilih menjadi pengurus perhimpunan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan;
2. Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam rapat umum atau rapat umum luar biasa sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan;
3. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
4. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan.

Sebaliknya, para anggota perhimpunan berkewajiban :

1. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan, termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan Tata Tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam rapat umum atau rapat umum luar biasa atau oleh pengurus atau oleh badan pengelola yang disetujui oleh pengurus;
2. Memenuhi segala peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat yang mengatur tentang rumah susun;
3. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh perhimpunan atau badan pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara pengurus dan badan pengelola ataupun berdasarkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga penghuni, seperti :
 - a. Membayar biaya pemeliharaan (*service charge*).

Biaya ini adalah tanggung jawab pemilik, kecuali bila pemilik mengalihkannya kepada penghuni. Biaya pemeliharaan untuk setiap satuan rumah susun dihitung dari total biaya pengelolaan rumah susun sehari-hari sesuai anggaran yang ditetapkan perhimpunan penghuni. Biaya ditanggung bersama oleh pemilik satuan rumah susun

berdasarkan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) unit rumah susunnya.

b. Membayar biaya utilitas umum (*utility charge*)

Biaya ini dimaksudkan sebagai cadangan untuk penggantian/perbaikan bagian bersama atau benda bersama yang telah aus atau rusak atau yang telah berakhir umur ekonomisnya. Besarnya biaya yang ditanggung oleh masing-masing pemilik/penghuni gedung berdasarkan NPP-nya dan biaya ini biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama perhimpunan penghuni.

c. Membayar *sinking fund*.

Biaya ini adalah biaya yang digunakan sebagai cadangan untuk membangun kembali rumah susun jika keadaan rumah susun tersebut sudah tidak layak lagi untuk dihuni karena umur bangunannya sudah lama. Besarnya biaya ini juga berdasarkan NPP.

d. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya, atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

e. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimiliki atau dihuninya;

f. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok pengurus perhimpunan penghuni dan badan pengelola;

g. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma peri kehidupan bermasyarakat bangsa Indonesia.

Keanggotaan perhimpunan penghuni berakhir bilamana :

a. Penghuni pindah atau tidak berdomisili di lingkungan rumah susun yang bersangkutan;

b. Ada pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

Kedaulatan perhimpunan berada pada anggota perhimpunan penghuni berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya. Macam hak suara anggota dalam perhimpunan antara lain :

a. Hak suara penghunian,

Yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas bersama, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Setiap anggota perhimpunan diwakili oleh satu suara;

b. Hak suara pengelolaan,

Yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun;

c. Hak suara pemilihan,

Yaitu hak suara anggota perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun, pemilihan pengurus dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional setiap satuan rumah susun.

Pengaturan pengurus perhimpunan penghuni diatur sebagai berikut:

1. Pengurus perhimpunan penghuni dipilih dari dan oleh anggota Perhimpunan Penghuni untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
2. Pengurus perhimpunan penghuni dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama.
3. Bagi anggota pengurus yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memegang jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.
4. Pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus Perhimpunan penghuni ditetapkan dalam Tata Kerja Pengurus yang disahkan oleh Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni.

5. Pada menjelang akhir masa bakti kepengurusan, pengurus perhimpunan penghuni berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada anggota perhimpunan penghuni mengenai berakhirnya masa bakti tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.
6. Anggota pengurus perhimpunan penghuni berhenti karena :
 - a. Atas permintaan sendiri;
 - b. Meninggal dunia;
 - c. tidak lagi memiliki hak hunian dalam satuan Rumah Susun tersebut;
 - d. Diberhentikan karena tindakan indisipliner;
 - e. menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
7. Pengisian lowongan antar waktu pengurus perhimpunan penghuni disebabkan karena hal-hal sebagaimana dimaksud oleh butir 6 (enam) tersebut, dilakukan oleh Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni.
8. Untuk mengisi lowongan antar waktu sebagaimana dimaksud dalam butir 7 (tujuh) itu, dapat dilakukan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang calon.

Pengurus berwenang untuk :

1. Membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
2. Pengurus berwenang untuk melakukan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak mentaati aturan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga, aturan tata tertib, keputusan rapat umum, keputusan rapat pengurus, dan perjanjian dengan badan pengelola;
3. Ketua dan sekretaris berwenang mewakili perhimpunan penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan baik mengenai pengurusan maupun

yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

Adapun kewajiban pengurus antara lain :

1. Memberikan pertanggungjawaban kepada rapat umum perhimpunan penghuni;
2. Menyampaikan laporan kepada perhimpunan penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan badan pengelola;
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian perhimpunan penghuni, dan melaksanakan putusan rapat umum perhimpunan penghuni;
4. Membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi, dan seimbang dalam perhimpunan penghuni;
5. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perikatan perjanjian dengan badan pengelola;
6. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan rapat umum perhimpunan penghuni, keputusan rapat pengurus, Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni serta perjanjian dengan badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari dinas perumahan, Pemerintah Daerah, dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib penghunian;
7. Menjalin hubungan kerja sama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

8. Badan Pengelola

Pengelolaan rumah susun dilakukan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni yang berbentuk badan hukum dan profesional, yang harus dilengkapi dengan unit organisasi,

personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang bersangkutan.⁴⁰

Penunjukan badan pengelolaan dilakukan dengan :

- a. Pengurus perhimpunan penghuni dapat menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun;
- b. Jika badan pengelola yang ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara profesional, maka pengurus perhimpunan dapat mengganti badan pengelola tersebut dan menunjuk badan pengelola yang lain yang lebih profesional;
- c. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam batas yang dapat ditangani sendiri, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Tugas badan pengelola itu sendiri adalah :

- a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. Memberikan laporan secara berkala keada pengurus perhimpunan penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Sedangkan hak dan kewajiban badan pengelola adalah :

- a. Membuat tata tertib dan peraturan lain yang berhubungan dengan pengelolaan rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus perhimpunan penghuni;
- b. Menetapkan dan memungut iuran pengelolaan kepada setiap penghuni.

9. Larangan-larangan Bagi Penghuni Rumah Susun

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli, atau memanfaatkan satuan rumah susun dilarang :

⁴⁰ *Ibid*, Hal.83.

- a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun;
- b. Menjadikan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama, dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Merubah peruntukan satuan rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian;
- d. Menambah bangunan di luar rumah susun baik untuk kepentingan pribadi, kepentingan tetangga, dan atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus perhimpunan penghuni.
- e. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran atau sambungan listrik, air bersih (PAM), Gas Bumi (Gas Negara), saluran telpon pribadi maupun saluran telpon umum.
- f. Menjadikan teras, tangga, gang (ruang untuk blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan diri pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus Perhimpunan Penghuni.
- g. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian, seperti anjing, ayam, burung, dan sebagainya.
- h. Memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/tanah lantai dasar tersebut;
- i. Menutup bagian ruangan jalan tangga darurat;
- j. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Pengurus Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

BAB III PEMBAHASAN

A. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Pusat atas perkara Nomor: 256/PDT/2009/PT.DKI. Jo Nomor: 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst

Para pihak dalam putusan ini adalah :

1. Pembanding I /Terbanding II: Fifi Tanang (semula penggugat I);
2. Pembanding I/Terbanding II: Tjandra Widjaya (semula penggugat II);
3. Pembanding II/Terbanding I: PT Duta Pertiwi Tbk.(semula tergugat I);
4. Pembanding III/Terbanding III: Muktar Widjaja (semula tergugat II);
5. Pembanding IV/Terbanding IV: Notaris Arikanti Natakusumah, SH. (semula tergugat III);
6. Terbanding V: Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (semula tergugat IV);
7. Terbanding VI: Gubernur DKI Jakarta cq. PEMDA DKI Jakarta cq. Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta (semula tergugat V).

Putusan ini merupakan putusan banding atas putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst, yang memutuskan :

1. Menyatakan Tergugat I, II, dan III telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum
2. Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk membayar biaya Rekomendasi/Pemasukan untuk memperoleh Rekomendasi dari PEMDA DKI Jakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan, guna memperpanjang Hak Guna Bangunan No.2981/Mangga Dua Selatan, seluas 9003 m² yang di atasnya berdiri Apartemen Mangga Dua Selatan (objek sengketa) secara bersama-sama, sebesar jumlah yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

Putusan pengadilan tingkat pertama ini didasarkan oleh pertimbangan :

1. Pengertian perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara telah mengalami perluasan pengertian dimana melanggar hukum tidak saja diartikan sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang saja tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar unsur kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;
2. Melihat pada pasal 1457 KUHPerdara bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;
3. Selanjutnya, memperhatikan pasal 1491 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban Penjual kepada Pembeli, adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual dengan aman dan kedua terhadap adanya cacat barang yang tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembeliannya;
4. Sayangnya suatu jual beli harus ada persetujuan dan kesepakatan antara Penjual dan Pembeli sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa ternyata dari perjanjian jual beli antara Tergugat dan Penggugat ditemukan adanya cacat tersembunyi berkaitan dengan tidak diberitahukannya keadaan objek jual beli berupa Apartemen Mangga Dua Court yang berdiri atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik PEMDA DKI Jakarta, yang mengakibatkan pembebanan kepada pembeli (Penggugat) atas biaya rekomendasi perpanjangan HGB atas tanah tersebut, dengan demikian menurut Majelis Hakim perbuatan tersebut termasuk ke dalam perbuatan penipuan sehingga dapat dijadikan alasan pembatalannya;
5. Dengan tidak diberitahukannya status keadaan tanah yang berupa HGB di atas HPL oleh tergugat I, II, dan III kepada para penggugat, merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1491 KUHPerdara karena dengan sengaja menyembunyikan keadaan tersebut;
6. Kapasitas tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat publik berkewajiban untuk membela kepentingan tidak

hanya para tergugat, akan tetapi juga kepentingan para penggugat agar jual beli berjalan sesuai asas-asas hukum jual beli yang berlaku;

7. Tergugat IV dan V tidak berkaitan langsung dengan objek sengketa, maka gugatan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap mereka ditolak.
8. Akibat tidak diberitahukannya keadaan tanah objek sengketa mengakibatkan para penggugat dikenai beban biaya untuk membayar uang pemasukan (rekomendasi) kepada PEMDA DKI Jakarta untuk memperpanjang HGB atas objek sengketa, sehingga adalah patut biaya tersebut dibebankan kepada Tergugat I, II, dan III.

Melihat pada putusan pengadilan tingkat pertama, majelis hakim pada Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya tidak sependapat dengan pertimbangan majelis hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa pembanding II, pembanding III, dan pembanding IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian yaitu tidak memberitahukan status tanah objek sengketa berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) kepada pembanding I dalam jual beli atas satuan rumah susun. Hal ini diajukan dengan alasan:

1. Bahwa pembanding II dan III tidak menjual satuan rumah susun kepada pembanding I sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hunian di Mangga Dua Court Condominium Area Perdagangan Mangga Dua No.105/PPJB/DP/MC/VII/91 tanggal 30 Desember 1991, melainkan kepada Abraham Tjahya. Oleh sebab itu tidak dapat dikatakan Pembanding II dan Pembanding III tidak memberitahukan status tanah apartemen MDC kepada pembanding I;
2. Bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi pembanding II dan III untuk memberitahukan status tanah objek sengketa adalah HGB di atas HPL karena informasi mengenai hak-hak atas tanah secara terbuka dapat diperoleh di Kantor Pertanahan setempat bagi mereka yang belum jelas status tanah/rumah yang menjadi obyek jual beli;
3. Bahwa pembanding II dan III belum dinyatakan bersalah oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap karena melakukan

perbuatan pidana penipuan dalam jual beli unit rumah susun dengan peming I.

Oleh karena dalil peming I bahwa peming II dan III telah melakukan perbuatan melanggar hukum tidak terbukti, maka gugatan peming I ditolak. Dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutuskan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor perkara 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst.

B. Analisa Putusan

Tuntutan utama dari Perhimni MDC dalam perkara ini adalah PT Duta Pertiwi dan PPAT yang bertugas saat itu dinyatakan bersalah, telah melakukan perbuatan melanggar hukum melalui putusan pengadilan karena tidak memberikan informasi status tanah yaitu HGB di atas HPL kepada para penghuni saat pembelian unit satuan rumah susun tersebut. Meskipun tuntutan Perhimni MDC ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, namun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memenangkan pihak PT Duta Pertiwi karena dalil perbuatan melanggar hukum tidak terbukti.

Kewajiban pengembang rumah susun kepada pembeli menurut peraturan perundangan yang berlaku, di antaranya adalah menyediakan dokumen sertipikat hak atas tanah.⁴¹ Dengan demikian, saat penawaran satuan rumah susun apartemen MDC kepada para pembeli, PT Duta Pertiwi wajib menyampaikan informasi mengenai status tanah sambil menunjukkan sertipikat hak atas tanah di mana apartemen tersebut berada. Apabila PT Duta Pertiwi tidak menyatakan informasi ini kepada pembeli, maka PT Duta Pertiwi dapat dituntut karena melalaikan salah satu kewajibannya kepada para penghuni apartemen MDC.

Berdasarkan pertimbangan dari majelis hakim Pengadilan Tinggi, terlihat bahwa PT Duta Pertiwi tidak melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun apartemen MDC dengan para penggugat, melainkan dengan Abraham Tjahya. Dengan demikian maka informasi mengenai status tanah bersama apartemen MDC yaitu HGB di atas HPL sepatutnya diberikan PT Duta Pertiwi kepada Abraham Tjahya. Apabila kemudian para penggugat membeli

⁴¹ Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

satuan rumah susun dari Abraham Tjahya, maka seharusnya informasi tersebut disampaikan oleh Abraham Tjahya kepada para penggugat. Apabila para penggugat membeli unit apartemen dari pihak selain PT Duta Pertiwi, maka hendaknya para penggugat bersikap proaktif dalam mencari informasi mengenai status tanah bersama apartemen tersebut. Oleh karena itu, pertimbangan majelis hakim mengenai tidak ada kewajiban hukum bagi PT Duta Pertiwi untuk menyampaikan status tanah kepada para penggugat dapat dibenarkan. Hal ini didukung pula bahwa PT Duta Pertiwi dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli belum dinyatakan bersalah oleh pengadilan karena melakukan perbuatan pidana penipuan dalam jual beli unit rumah susun dengan Perhimni MDC.

Meninjau pula dari sudut pandang PPAT yang membuat Akta Jual Beli saat itu, tuduhan Perbuatan Melanggar Hukum ini juga dapat ditolak. Hal ini didasarkan pada alasan bahwa PPAT membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli dengan berdasar kepada Sertipikat HGB dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah ada, di mana sertipikat-sertipikat tersebut tidak menyebutkan status tanah HGB di atas HPL, hanya menyebutkan status tanah HGB. Pengecekan yang dilakukan PPAT ke kantor pertanahan sebatas mengenai apakah sertipikat yang ada sesuai dengan yang ada pada kantor Pertanahan, apakah tanah sedang dalam sengketa, dan apakah tanah sedang dibebani dengan hak tanggungan. Apabila dari pengecekan yang dilakukan, sertipikat tanah sama dengan yang tercatat di kantor pertanahan, tanah tidak dalam sengketa dan tidak dibebani hak tanggungan, maka PPAT akan melanjutkan proses pembuatan akta jual beli. Oleh karena itu, dalil para penggugat bahwa PPAT turut menyembunyikan informasi tentang status tanah dari para pembeli satuan rumah susun tidak dapat dibenarkan.

Selain tuntutan perbuatan melanggar hukum, ada beberapa pendapat dari para penggugat yang termuat dalam putusan tingkat pertama yang berkaitan dengan status tanah HGB di atas HPL yang perlu juga menjadi catatan. Pendapat-pendapat tersebut antara lain:

Istilah HGB murni tidak dikenal dalam Ilmu hukum, menurut PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, pada pasal 21 disebutkan HGB hanya dapat berdiri di atas Hak Milik,

HPL, dan Tanah Negara. Mungkin saja maksud dari para penggugat sebagai HGB murni adalah HGB di atas tanah negara. Untuk membedakannya dengan HGB di atas HPL, para penggugat dapat menyebutkannya cukup “HGB” saja, atau menyebutkan HGB di atas tanah Negara.

Salah satu dalil penggugat adalah bahwa HGB di atas HPL tidak dapat dijadikan jaminan hutang dan bank tidak mau menerima SHMSRS yang berstatus Hak Pengelolaan karena Bank tidak dapat mengeksekusi jaminan yang dapat diambil kapan saja oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (PEMDA DKI) sehingga sama sekali tidak ada jaminan keamanan tentang status kepemilikan barang yang dijamin, ataupun jika Bank mau menerima akan tetapi nilai pemberian kreditnya menjadi sangat kecil, karena jaminan seperti ini sangat riskan bagi Bank. Pendapat ini tidak benar, karena berdasarkan pasal 12 ayat (1) Undang-undang rumah susun No. 16 Tahun 1985, disebutkan:

“Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan:

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.”

Ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU No.16/1985 ini juga diperkuat oleh Pasal 4 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi: “Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan”. Dalam penjelasan pasal 4 ini disebutkan bahwa: “Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik”. Berdasarkan ketentuan pasal ini, maka SHMSRS dapat dijadikan jaminan hutang ke bank, dan karena diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka para penggugat tidak perlu takut bank akan menolak.

Namun demikian, pada penjelasan umum UU No.4 Tahun 1996 pada angka 5 disebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan harus memenuhi syarat dapat dialihkan. HPL sebagai Hak menguasai dari Negara tidak dapat dialihkan. Untuk itu, berdasarkan pasal 34 ayat (7) PP No.40 Tahun 1996, disebutkan bahwa: “Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak

Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan". Pasal ini diatur lebih lanjut dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.630.1-3433 tentang Perihal Agunan Sertipikat di atas tanah Hak Pengelolaan, disebutkan "...pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan itu juga memerlukan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan yang akan berlaku sebagai persetujuan untuk pengalihannya apabila kemudian diperlukan dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan". Berdasarkan ketentuan peraturan-peraturan ini, apartemen MDC yang berdiri di atas HGB di atas HPL dapat dibebankan Hak Tanggungan ke bank, di mana pemegang HPL-nya yaitu Pemda DKI harus memberikan persetujuan. Dengan adanya persetujuan tertulis dari Pemda DKI tersebut, tentunya bank tidak perlu merasa khawatir untuk memberikan nilai pertanggungan yang besar bagi para pemegang SHMSRS Apartemen MDC, saat mereka hendak membebankan sertifikatnya dengan Hak Tanggungan. Adanya persetujuan tertulis dari Pemda DKI juga dapat menjadi dasar bagi bank untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya (membayar hutangnya). Eksekusi dilakukan bank dengan berdasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Para penggugat juga menyatakan bahwa dengan berubahnya status tanah dari HGB menjadi HGB di atas HPL membuat nilai investasi menurun. Berdasarkan wawancara dengan Bpk. Suyono Sanjaya, SH, CN, Legal General Manager pada PT Duta Pertiwi Tbk, nilai jual kios di ITC Mangga Dua, dulu hanya 100-200 juta rupiah, namun saat ini harga jualnya sudah mencapai 500 juta sampai dengan 1 Milyar. Seiring dengan perkembangan daerah Mangga Dua sebagai salah satu pusat perdagangan di Ibukota Jakarta, nilai jual apartemen Mangga Dua Court juga dipastikan meningkat. Apartemen Mangga Dua Court merupakan pilihan hunian yang menguntungkan bagi para pemilik kios di ITC Mangga Dua, karena letaknya yang berdekatan, sehingga pemilik kios akan banyak menghemat waktu, tenaga dan biaya untuk transportasinya. Apalagi mengingat perkembangan daerah Ancol yang juga merupakan daerah yang berdekatan dengan Mangga Dua Court, yang mulai mendirikan apartemen-apartemen juga, menunjukkan permintaan masyarakat untuk tersedianya

apartemen atau rumah susun meningkat. Sehingga tidak tepat apabila dikatakan nilai investasi apartemen MDC menurun.

Para penggugat juga menyatakan, bahwa dengan diberitahukannya status tanah yaitu HGB di atas HPL oleh pengembang kepada para calon pembeli akan berpengaruh terhadap keputusan pembeli untuk tidak membeli rumah susun. Menanggapi hal ini, Bpk.Suyono berpendapat bahwa dalam dunia perdagangan, status tanah bukanlah masalah besar yang perlu menjadi halangan. Mangga Dua merupakan pusat perdagangan yang menjanjikan keuntungan. Beliau menyebutkan bahwa sampai saat ini, masih banyak orang yang berminat untuk membeli kios di ITC Mangga Dua. Saat seorang pedagang memilih Mangga Dua sebagai tempat aktifitas bisnisnya, tentunya pedagang tersebut telah memperhitungkan bahwa ada biaya tambahan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan di mana kios atau apartemen di mana ia tinggal berada. Banyaknya peminat terhadap kios di ITC Mangga Dua, yang tanahnya juga merupakan tanah HGB di atas HPL sama seperti apartemen MDC, menjadi indikasi bahwa anggota masyarakat yang ingin berdagang di daerah Mangga Dua tidak menjadikan status tanah HGB di atas HPL sebagai penghalang untuk membeli property di daerah Mangga Dua. Bahkan setelah melakukan perhitungan atas biaya-biaya yang menjadi resiko yang timbul dengan berdagang dan bermukim di daerah Mangga Dua, minat masyarakat yang besar untuk berbisnis di daerah Mangga Dua menunjukkan bahwa mereka telah memperkirakan akan tetap mendapatkan keuntungan.

Para penggugat yang mewakili penghuni Apartemen MDC memiliki salah satu kekhawatiran terhadap status tanah HGB di atas HPL di mana apartemen mereka berdiri, bahwa Pemda DKI dapat mengambil tanah kapan saja. Kekhawatiran ini dapat dimaklumi karena para penggugat kurang memahami bahwa status HGB tersebut diberikan Pemda DKI kepada PT Duta Pertiwi dengan berdasarkan pada perjanjian kerjasama agar PT Duta Pertiwi mengembangkan daerah Mangga Dua sesuai dengan RTRW atau Rencana Tata Ruang Wilayah untuk daerah Mangga Dua. Pada dasarnya pengambilan tanah oleh Pemda DKI merupakan tindakan yang tidak sembarangan, di mana Pemda DKI harus membuat kebijakan berupa merubah RTRW daerah Mangga Dua Court sebelum

melakukan pengambilan tanah di mana apartemen MDC berada. Pemda DKI tentu saja harus mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana Pemda DKI tidak dapat begitu saja mengusir para penghuni apartemen, apabila masa HGBnya belum berakhir. Di samping itu, apabila masa perpanjangan HGB juga telah habis dan telah pula habis masa pembaharuan haknya. Pemda tidak dapat menolak pembaharuan hak berikutnya apabila RTRW tersebut belum diubah.

Pada saat terjadi *force majeure*, atau musibah yang menyebabkan apartemen MDC musnah, pemilik tidak akan kehilangan haknya begitu saja. Dengan SHMSRS yang mereka miliki dan yang juga tercatat di BPN, mereka akan mendapatkan perlindungan hukum atas hak-haknya sebagai para pemilik unit-unit satuan rumah susun. Ini berarti, apabila setelah gedung apartemen musnah, pertama-tama mereka akan memperoleh ganti rugi dari asuransi. Selanjutnya apabila Pemda tidak mengizinkan pembangunan apartemen lagi dengan alasan demi kepentingan umum atau perubahan RTRW padahal ijin HGB masih berlaku, para penghuni apartemen dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan perundang-undangan ini menyebutkan pada pasal 17 ayat (3), bahwa taksiran nilai tanah menurut jenis tanah, untuk Hak Guna Bangunan yaitu:

- a. yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen)
- b. yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuan, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat 1 (satu) tahun;

Mengacu kepada ketentuan-ketentuan di atas, sebagai masyarakat beraktifitas dan bermukim di atas tanah yang berstatus HGB di atas HPL milik Pemda DKI, para penghuni Apartemen MDC tidak perlu takut akan diperlakukan tidak adil oleh Pemda DKI. Karena pengaturan sejak pemberian hak sampai

dengan pencabutan hak atas tanah beserta ganti ruginya telah diatur dalam Hukum Tanah di Indonesia. Namun demikian, perlu diingat pula, bahwa semua hak atas tanah di Indonesia berfungsi sosial⁴², sehingga kalau kepentingan umum memang menginginkan, maka pencabutan hak atas tanah harus diterima, bahkan oleh seorang pemegang Hak Milik sekalipun. Demikian pula seandainya RTRW DKI Jakarta untuk wilayah Mangga Dua telah berubah, misalkan untuk pembangunan Jalan, Lapangan Udara, atau peruntukan lain yang berbeda dengan yang ada selama ini, dan Pemda DKI meminta para penghuni Apartemen MDC untuk pindah, maka mereka harus menerima kebijakan tersebut.

Keputusan pengadilan tingkat I atas kasus ini kiranya memiliki beberapa catatan antara lain:

Majelis hakim dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa pengertian perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta telah mengalami perluasan pengertian dimana melanggar hukum tidak saja diartikan sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang saja tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar unsur kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian; sehingga menghukum tergugat I, II, dan III atas gugatan Perbuatan Melanggar Hukum. Sementara itu, Tergugat IV dan V tidak berkaitan langsung dengan objek sengketa, maka gugatan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap mereka ditolak.

Majelis hakim dalam memberikan putusannya tidak mempertimbangkan Kantor pertanahan atau BPN, yang merupakan tergugat IV untuk berhati-hati dalam bekerja. Pada kasus ini BPN juga berkaitan langsung dengan objek sengketa. Peran BPN khususnya BPN Jakarta Pusat, dalam dilihat dalam hal :

1. Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2981 tertanggal 21 Februari 1995 tidak mencantumkan keterangan "HGB di atas HPL", yang seharusnya dimuat dalam kotak "i";
2. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertanggal 29 Desember 1995, tidak memuat keterangan "HGB di atas HPL", yang seharusnya dicantumkan dalam kotak "l".

⁴² Pasal 6 UUPA

3. Menanggapi permohonan perpanjangan sertipikat HGB, BPN mengeluarkan Surat Keterangan Status Tanah tanggal 24 Mei 2006, tercantum status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB. Bukan HGB di atas HPL.
4. Mengeluarkan Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 29 Mei 2006 No.330/2006 tercantum status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB. Bukan HGB di atas HPL.
5. Surat Keputusan BPN No.013/08-550.2-09.01-2006 untuk pembayaran perpanjangan Sertipikat Tanah Apartemen Mangga Dua Court dengan status HGB. Bukan HGB di atas HPL.
6. Pada tanggal 20 Juni 2006, BPN Propinsi DKI Jakarta atas dasar berkas-berkas yang diberikan oleh BPN Jakarta Pusat mengeluarkan Surat Keputusan No.013/08-550.2-09.01.2006 tentang pemberian perpanjangan SHGB No.2981/Mangga Dua Selatan sebagai Tanah Bersama kepada Perhimni MDC.
7. Selanjutnya pada tanggal 7 Juli 2006 BPN Jakarta Pusat memberikan Surat No.758/09.01-PT kepada Perhimni MDC yang menyatakan bahwa setelah dilakukan penelitian lebih lanjut, ternyata SHGB No.2981/Mangga Dua Selatan berada di atas Hak Pengelolaan (HPL) No.1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah DKI (Pemda DKI) Jakarta.

Berdasarkan pada penjabaran di atas, terlihat BPN bekerja dengan tidak cermat. Penerbitan surat-surat tanah tercatat tidak lengkap dan baru dikoreksi setelah BPN memberikan persetujuan perpanjangan HGB kepada Perhimni MDC. Penerbitan surat-surat tanah yang tidak lengkap pada kelanjutannya menyebabkan pencatatan dan penerbitan surat tanah yang berpotensi menimbulkan salah paham dan sengketa hukum seperti yang terjadi saat ini. Seandainya saja sejak awal, yaitu sejak Sertipikat HGB No.2981 memuat keterangan "HGB di atas HPL", sengketa antara Perhimni MDC dan PT Duta Pertiwi tidak perlu terjadi.

Semestinya Majelis Hakim baik di pengadilan tingkat pertama maupun pengadilan tingkat banding, mempertimbangkan kelalaian BPN dalam putusannya, dan memberikan sanksi kepada BPN. Karena aktifitas kerja baik PT Duta Pertiwi maupun Notaris yang saat itu membuat Akta Jual Beli, didasarkan kepada surat-surat tanah yang telah diterbitkan oleh BPN. Demikian juga para

pemegang SHMSRS yang terhimpun dalam Perhimni MDC meletakkan dasar argumentasinya pada surat-surat tanah dan surat keterangan yang dibuat dan diterbitkan oleh BPN yang mereka miliki. Kiranya dengan sanksi yang dijatuhkan oleh pengadilan, BPN bekerja dengan lebih baik di kemudian hari sehingga sengketa tanah di masyarakat dapat diminimalisir.

C. Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court bagi para penghuni apartemen, yang Tanah Bersamanya Berstatus Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku

Sebagaimana diatur dalam pasal 7 UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apartemen MDC merupakan rumah susun yang berdiri di atas HGB di atas HPL. Hal ini dimungkinkan karena sesuai dengan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999. HGB di atas HPL terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No.40 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan di atas HPL ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 25 PP No.40 Tahun 1996). Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak guna

bangunan ini atas permohonan pemegang Hak Guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.⁴³ Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya (Pasal 27 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996 dan Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999). Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat (Pasal 27 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996).

Perpanjangan dan pembaruan HGB di atas HPL untuk wilayah DKI Jakarta merujuk pada Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Pasal 2 ketentuan ini menyebutkan bahwa untuk dapat memperoleh sesuatu hak di atas bidang tanah HPL yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, maka pemohon hak harus mendapatkan rekomendasi dari Gubernur DKI Jakarta selaku pemegang HPL. Untuk mendapatkan rekomendasi tersebut, pemohon hak harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 3, dan membayar uang pemasukan yang telah ditetapkan Pemda dan diatur selanjutnya dalam pasal 7.

Pasal 3 menyebutkan bahwa persyaratan untuk memperoleh rekomendasi diajukan pemohon secara tertulis kepada Gubernur DKI Jakarta dan disampaikan melalui sekretariat TP2R (Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi) yang berkedudukan di Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta Gedung Balai Kota Lantai VII Jl. Medan Merdeka Selatan No.8-9 Jakarta Pusat, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :

- a. Keterangan/identitas pemohon :
 - Fotocopy KTP DKI Jakarta untuk pemohon perseorangan
 - Fotocopy Akta Pendirian, Keterangan Domisili di DKI Jakarta dan NPWP untuk pemohon Badan Hukum.

⁴³ Pasal 26 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan HP atas Tanah.

- b. Fotocopy perjanjian jual beli atau perjanjian penyerahan penggunaan tanah HPL kepada pemohon atau perjanjian hak sewa/peralihan hak sewa yang sah menurut hukum
- c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah dan Camat setempat untuk tanah Desa dan tanah eks Kota Praja
- d. Gambar Ketetapan Rencana Kota yang berlaku dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota setempat
- e. Fotocopy bukti pembayaran PBB terakhir atas nama pemohon untuk tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja
- f. Surat pernyataan kesanggupan membayar uang pemasukan bermeterai cukup.

Sedangkan pasal 7 angka (a) menyebutkan besarnya uang pemasukan untuk perolehan atau perpanjangan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atau hak lainnya di atas bidang Hak Pengelolaan adalah sebesar: $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$. Apabila pemohon hak telah membayar uang pemasukan kepada Pemda DKI selaku pemegang HPL, maka pemohon akan mendapatkan rekomendasi untuk memperpanjang HGB. Selanjutnya pemohon hak dapat mengajukan permohonan perpanjangan HGB kepada Badan Pertanahan Nasional. Untuk perpanjangan HGB ini, pemohon harus memenuhi persyaratan berkas, dan membayar uang pemasukan kepada Negara berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional menyebutkan:

- i. Uang Pemasukan dalam rangka pemberian HGB
 - a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yaitu :

$$1\% \times (\text{NPT} - \text{NPTTKUP}), \text{ atau}$$

$$1\% \times (\text{Nilai Perolehan Tanah} - \text{Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan})$$
 - b. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun yaitu :

$$\frac{\text{JW HGB yang diberikan}}{30} \times 1\% (\text{NPT} - \text{NPTTKUP})$$

30

- ii. Uang pemasukan dalam rangka perpanjangan atau pembaharuan HGB :
- a. Pemberian HGB untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun :
- $$1\% \times (\text{NPT} - \text{NPTTKUP}) \times 50\%$$
- c. Pemberian HGB untuk jangka waktu kurang dari 30 (tiga puluh) tahun:
- $$\frac{\text{JW HGB yang diberikan}}{30} \times 1\% (\text{NPT} - \text{NPTTKUP}) \times 50\%$$

30

Apabila saat masa HGB habis dan pemegang HGB tidak memenuhi ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada sebagaimana dijabarkan di atas, maka HGBnya hapus⁴⁴, dan tanahnya kembali kepada pemegang HPL⁴⁵.

Para penghuni satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court yang tanah bersamanya berstatus HGB di atas HPL, dapat memiliki apartemen tersebut selama jangka waktu HGBnya belum berakhir. Untuk memperpanjang dan memperbaharui HGB, serta untuk melakukan perbuatan hukum terhadap rumah susun dan tanah bersamanya, misalnya meletakkan Hak Tanggungan, para penghuni apartemen harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Pemda DKI selaku pemegang HPL. Agar dapat terus memiliki rumah susun tersebut, maka para penghuni apartemen harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang ada. Salah satunya adalah membayar uang rekomendasi pemegang HPL, dan membayar uang pemasukan kepada negara untuk biaya perpanjangan HGB. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi, maka HGB di mana rumah susun berdiri akan hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang HPL, yaitu Pemda DKI. Ini berarti para penghuni apartemen harus pergi dari tanah dan rumah susun tersebut.

D. Kepemilikan Apartemen Mangga Dua Court Pasca Putusan Pengadilan Tinggi

Tanah di mana Apartemen MDC berdiri dan juga pusat perdagangan Mangga Dua berada semula adalah daerah tempat-tempat pemakaman umum, yaitu Tempat Pemakaman Umum Mangga Dua Utara, Tempat Pemakaman

⁴⁴ Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996

⁴⁵ Pasal 36 PP No.40 Tahun 1996

Umum Mangga Dua Selatan, dan Tempat Pemakaman Umum Mangga Dua Mangkok. Dalam rangka untuk melaksanakan Rencana Umum Tata Ruang Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1985-2005, khususnya sebagai salah satu usaha untuk memecahkan kemacetan lalu lintas di daerah kota/Hayam Wuruk serta pengembangan dan peremajaan lingkungan Kelurahan Mangga Dua Utara, Kecamatan Penjaringan, yang masuk wilayah Jakarta Utara, dan Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, yang masuk wilayah Jakarta Pusat, maka Pemda DKI yang diwakili oleh Gubernur DKI Jakarta pada saat itu melakukan kerjasama dengan PT Duta Pertiwi, yang diwakili oleh Bpk. Rachmiat Sumengkar, yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama tertanggal 6 Juni 1984.

Oleh karena tanah-tanah di mana tempat-tempat pemakaman tersebut berada masih berstatus tanah Negara dalam penguasaan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka sebelum pembangunan, pengembangan dan peremajaan wilayah-wilayah tersebut dilaksanakan, Pemda DKI mengajukan permohonan kepada Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria untuk mendapat HPL atas tanah Negara bekas Tempat Pemakaman Umum Mangga Dua Utara, Tempat Pemakaman Umum Mangga Dua Selatan dan Tempat Pemakaman Umum Mangga Dua Mangkok. Setelah Pemda DKI memperoleh HPL, maka Pemda DKI memberikan HGB kepada PT Duta Pertiwi selama 20 (dua puluh) tahun, yang setiap kali dapat diperpanjang/diperbaharui dan dialihkan kepada pihak ketiga, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Melalui perjanjian kerja sama ini, PT Duta Pertiwi mendapatkan HGB untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sebagai kompensasi melakukan pembangunan wilayah Mangga Dua. Pembangunan yang dilakukan PT Duta Pertiwi ini meliputi pembangunan jalan, sekolah-sekolah, tempat ibadah, ruang terbuka, Puskesmas atau Rumah Sakit bersalin, Pasar, Karang Taruna, Dipo sampah, Pos Pemadam Kebakaran, dan gardu listrik. Dengan HGB yang diberikan kepadanya, PT Duta Pertiwi membangun juga sebuah rumah susun yang disebut sebagai Apartemen Mangga Dua Court. Berdasarkan perjanjian kerja sama ini, kantor pertanahan menerbitkan sejumlah sertifikat HGB untuk wilayah yang luas ini. Saat pembangunan apartemen MDC, digabungkan 4 (empat) buah sertifikat

HGB, yaitu nomor 2787, 2791, 2792, dan 2792/Mangga Dua Selatan. Setelah digabungkan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat HGB No.2981/Mangga Dua Selatan sebagai sertipikat tanah bersama apartemen MDC. Dari sertipikat HGB No.2981 inilah kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bagi apartemen MDC. Dalam sertipikat HMSRS ini tidak memuat keterangan bahwa tanah bersama di mana apartemen MDC berdiri berstatus HGB di atas HPL. Keterangan mengenai status tanah hanya menyebutkan HGB.

Sebagai orang awam, saat para penghuni apartemen MDC membeli rumah susun, mereka tidak memahami status tanah. Apa yang tertulis pada sertipikat HMSRS dan surat-surat yang mereka miliki selama ini adalah status tanah HGB. Selain itu, dengan adanya pejabat publik PPAT yang ikut serta dalam pengurusan surat-surat tanah, yaitu dalam pembuatan Akta Jual Beli, menyebabkan para penggugat merasa bahwa apa yang tertulis dalam surat-surat tersebut adalah benar sebagaimana adanya. Dan tidak melakukan pemeriksaan secara lebih terperinci lagi ke BPN.

Hal ini ditambah lagi saat Perhimni MDC mengajukan perpanjangan HGB pada tahun 2006, BPN yang telah melakukan pemeriksaan tanah, dan terlanjur mengeluarkan surat perpanjangan HGB, sehingga anggapan para penghuni apartemen MDC bahwa status tanah adalah HGB di atas tanah negara semakin kuat dan tidak mengasumsikan hal lain. Tentu saja mereka menjadi tidak dapat menerima dan sangat kecewa setelah BPN mengeluarkan surat koreksi terhadap status tanah dari HGB menjadi HGB di atas HPL, dan menanggukkan perpanjangan HGB yang sebelumnya telah disetujui.

Perubahan status tanah dari HGB menjadi HGB di atas HPL ini kemudian menjadi masalah bagi para penghuni karena ternyata mereka harus mengikuti ketentuan yang dibuat oleh Pemda DKI, yaitu ketentuan dalam Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 untuk memperpanjang HGB di mana apartemen MDC berada, dengan membayar uang pemasukan sebesar $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$ untuk mendapatkan rekomendasi dari Pemda DKI, dan membayar uang perpanjangan HGB. Sedangkan para penghuni telah membayar biaya perpanjangan HGB kepada negara. Selain jumlah uang pemasukan yang cukup besar, yang menjadi masalah

bagi para penghuni adalah kekhawatiran mereka, bahwa dengan status tanah HGB di atas HPL, posisi mereka sebagai pemilik satuan rumah susun menjadi lemah, oleh karena Pemda DKI dapat mengambil tanah tersebut kapan saja.

Karena kekhawatiran atas status tanah dan keberatan untuk membayar uang pemasukan itu kemudian menjadi motivasi pengurus Perhimni MDC untuk mengajukan perkara ini ke Pengadilan. Proses peradilan pun berjalan, di mana dalam Peradilan tingkat pertama Perhimni MDC sebagai penggugat dimenangkan oleh Majelis hakim. Namun pada tingkat banding, Majelis hakim pengadilan tinggi memenangkan PT Duta Pertiwi. Putusan Banding selanjutnya menimbulkan konsekuensi dimana para penghuni MDC harus membayar uang pemasukan kepada Pemda DKI Jakarta.

Kalahnya para penghuni MDC ini dalam persidangan bukan berarti mereka tidak mendapat perlindungan hukum, akan tetapi kesalahan akibat adanya ketentuan baru yang membuat biaya perpanjangan hak meningkat tidak dapat dibebankan begitu saja kepada PT Duta Pertiwi sebagaimana dituntut oleh Perhimni MDC. Pada perkara ini, terlibat banyak pihak, yang masing-masing memiliki pendapat untuk mempertahankan diri. Tidak terkecuali para penghuni apartemen MDC yang diwakili oleh Perhimni MDC. Pada intinya, semua pihak yang terlibat harus berhati-hati dalam bertindak.

Mengacu pada kasus ini, PT Duta Pertiwi selanjutnya harus menginformasikan status tanah kepada konsumen. Karena rumah susun dapat berdiri di atas beberapa hak atas tanah, di mana hak atas tanah ini dapat pula berada di atas HPL Pemda setempat. Status tanah ini selanjutnya menimbulkan akibat pada besarnya biaya perpanjangan hak yang harus dikeluarkan oleh konsumen di kemudian hari. Pada kasus ini sendiri, PT Duta Pertiwi tidak dapat dipersalahkan begitu saja, karena mereka bekerja berdasarkan surat-surat tanah yang diterbitkan oleh BPN. Apabila terdapat kekeliruan dalam informasi yang terdapat pada surat-surat tersebut, maka tidak dapat dikatakan PT Duta Pertiwi menyembunyikan status tanah sebenarnya dari konsumen untuk keuntungan pribadi.

Notaris sebagai pejabat publik juga tidak dapat dipersalahkan begitu saja, karena bekerja berdasarkan sertipikat-sertipikat tanah yang telah diterbitkan oleh

BPN. Namun demikian, untuk selanjutnya, demi kepentingan anggota masyarakat yang tidak memahami seluk beluk dan prosedur yang berkaitan dengan pengurusan surat-surat tanah, maka Notaris juga harus memeriksa riwayat tanah dan menginformasikannya kepada masyarakat yang menggunakan jasanya. Dengan demikian Notaris juga dapat membantu melindungi kepentingan hukum masyarakat, dan membantu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

BPN sebagai instansi pemerintah harus bekerja dengan cermat. BPN merupakan satu-satunya institusi pemerintah yang bertugas melakukan pendataan hak-hak atas tanah di Indonesia. Suatu hak atas tanah akan mendapatkan kekuatan hukum saat didaftarkan ke BPN. Dan sertipikat yang diterbitkan oleh BPN menjadi dasar bagi anggota masyarakat untuk mempertahankan haknya dan melakukan perbuatan hukum. Akan sangat disayangkan apabila ternyata sertipikat yang diterbitkan oleh BPN tidak dapat diandalkan oleh masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum, atau lebih buruk lagi sertipikat yang diterbitkan BPN malah menimbulkan sengketa di masyarakat.

Bagi Perhimni MDC, yaitu sebagai perwakilan dari para penghuni, para pengurus Perhimni MDC setidaknya selama tahun-tahun berjalan mendiami apartemen MDC, melakukan pengurusan kelengkapan surat-surat tanah. Apalagi, dalam salah satu gugatannya, para penggugat menyatakan bahwa PT Duta Pertiwi belum menyerahkan pertelaan. Seharusnya, para pengurus perhimni tetap meminta pertelaan pada PT Duta Pertiwi, dan mendesak agar pertelaan diberikan kepada mereka, karena seharusnya pertelaan merupakan hak para penghuni, yang didapatkan saat menerima SHMRS. Sembari mengurus surat-surat, para pengurus perhimni juga MDC dapat mengecek riwayat status tanah, yang dapat saja terlewatkan oleh notaris. Sehingga informasi mengenai status tanah tidak hanya dipercayakan kepada notaris saja, melainkan juga dimiliki oleh perhimni MDC. Informasi ini selanjutnya dapat mempersiapkan mereka saat ternyata muncul peraturan-peraturan yang berkenaan dengan status tanah yang menyebabkan adanya pengeluaran tambahan untuk memperpanjang HGB.

Para penghuni MDC sebagai konsumen tetap harus mencari informasi yang jelas tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan kediamannya. Apalagi sistem pencatatan hak atas tanah di Indonesia menganut asas Publisitas atau

terbuka untuk umum. Sehingga, setiap anggota masyarakat dapat memastikan informasi yang berkaitan dengan tanah ke BPN setempat. Hal ini bukan berarti pejabat publik tidak dapat dipercaya atau diandalkan, akan tetapi kehati-hatian juga merupakan bagian dari tanggung jawab konsumen dalam membeli suatu produk. Dalam hal terjadi kerugian di kemudian hari, konsumen tidak dapat mempersalahkan pihak lain, apabila dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan kelalaiannya. Sehingga dengan demikian, konsumen tidak akan mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan pada kasus ini, seandainya saja semua pihak telah menerapkan azas kehati-hatian, bahwa dengan status tanah HGB di atas HPL :

- Diinformasikan oleh PT Duta Pertiwi kepada konsumen saat penjualan property,
- Dikuatkan oleh keterangan dari Notaris kepada konsumen,
- Dicantumkan di dalam sertifikat atau akta yang diterbitkan oleh BPN,
- Benar-benar disadari dan diketahui oleh konsumen sejak awal memiliki unit apartemen,

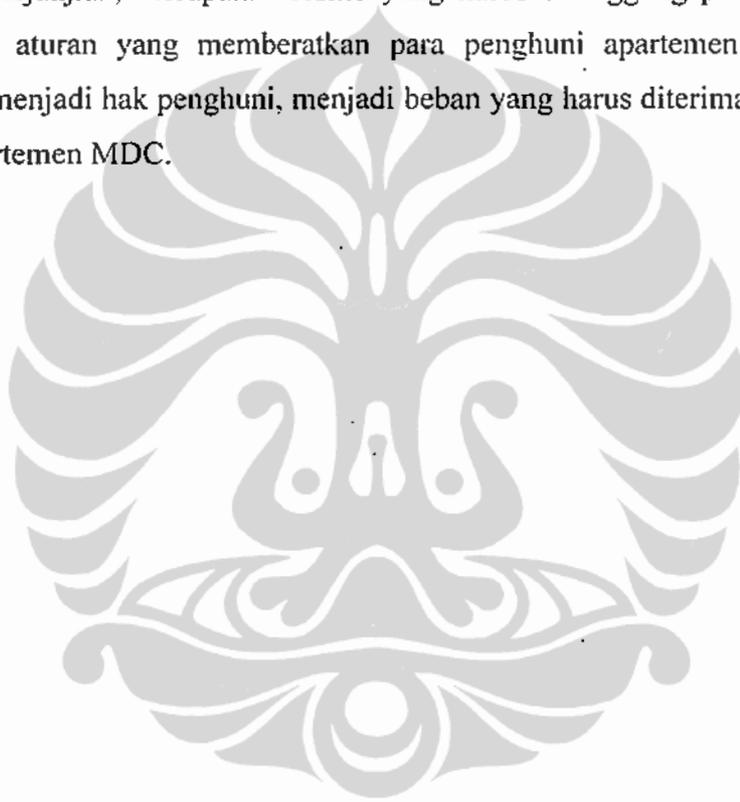
Dengan munculnya Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.122 Tahun 2001, maka memang semestinya para penghuni MDC membayar uang rekomendasi yang merupakan salah satu persyaratan perpanjangan HGB. Walaupun masih perlu pembahasan lebih lanjut soal besarnya satuan perhitungan untuk uang rekomendasi ini yaitu sebesar 5%, akan tetapi harus pula diingat bahwa bagaimanapun Pemda DKI Jakarta memiliki hak atas tanah di mana apartemen MDC berdiri, karena Pemda DKI merupakan pemegang HPL dari tanah tersebut.

Selain itu, peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemda DKI merupakan perintah yang harus dipatuhi oleh para penghuni apartemen MDC, karena kalau tidak diikuti akan mengakibatkan HGB apartemen MDC hapus karena tidak diperpanjang. Hal ini sejalan dengan pendapat kaum positivis, yang memahami hukum sebagai:

1. Hukum adalah seperangkat alat perintah,
2. Yang dibuat oleh penguasa tertinggi (negara),
3. Ditujukan kepada warga masyarakat.
4. Hukum berlaku lokal (dalam yurisdiksi negara pembuatnya).
5. Hukum harus dipisahkan dari moralitas.

6. Selalu tersedia sanksi eksternal bagi pelanggar hukum.

Oleh karena itu, agar dapat terus memiliki dan mendiami satuan rumah susun, maka para penghuni MDC harus membayar biaya-biaya yang merupakan bagian dari perpanjangan HGB. Ini merupakan resiko yang memang harus diterima oleh para penghuni apartemen MDC. Sebagaimana dimuat dalam Akta Jual Beli satuan rumah susun, antara penghuni dan pengembang, terdapat suatu klausula bahwa segala keuntungan maupun kerugian yang timbul sejak penandatanganan perjanjian, merupakan resiko yang harus ditanggung pembeli. Maka kemunculan aturan yang memberatkan para penghuni apartemen jauh setelah apartemen menjadi hak penghuni, menjadi beban yang harus diterima oleh para penghuni Apartemen MDC.



BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Para penghuni satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court yang tanah bersamanya berstatus HGB di atas HPL, dapat memiliki apartemen tersebut selama jangka waktu HGBnya belum berakhir. Untuk memperpanjang dan memperbaharui HGB, serta untuk melakukan perbuatan hukum terhadap rumah susun dan tanah bersamanya, misalnya menggunakan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan, para penghuni apartemen harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Pemda DKI selaku pemegang HPL. Agar dapat terus memiliki rumah susun tersebut, maka para penghuni apartemen harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang ada. Salah satunya adalah membayar uang rekomendasi pemegang HPL, dan membayar uang pemasukan kepada negara untuk biaya perpanjangan HGB. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi, maka HGB di mana rumah susun berdiri akan hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang HPL, yaitu Pemda DKI. Pemberian perpanjangan HGB juga diberikan melihat kepada RTRW DKI Jakarta. Apabila apartemen MDC masih sesuai dengan RTRW Pemda DKI, maka Pemda DKI akan memberikan rekomendasi perpanjangan HGB, sebaliknya, apabila Pemda DKI telah merubah RTRW, maka rekomendasi tidak diberikan dan HGB tidak dapat diperpanjang. Konsekuensinya para penghuni apartemen MDC harus pindah dan mencari tempat lain.

2. Setelah melewati persidangan tingkat pertama dan persidangan banding, para penghuni apartemen MDC sekarang dihadapkan pada pilihan untuk membayar uang pemasukan kepada Pemda DKI. Para Penghuni dapat

saja menolak untuk membayar, akan tetapi ini akan menyebabkan mereka kehilangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang selama ini mereka miliki. Oleh karena itu, agar dapat terus memiliki dan mendiami satuan rumah susun, maka para penghuni MDC harus membayar biaya-biaya yang merupakan bagian dari perpanjangan HGB. Ini merupakan resiko yang memang harus diterima oleh para penghuni apartemen MDC. Sebagaimana dimuat dalam Akta Jual Beli satuan rumah susun, antara penghuni dan pengembang, terdapat suatu klausula bahwa segala keuntungan maupun kerugian yang timbul sejak penandatanganan perjanjian, merupakan resiko yang harus ditanggung pembeli. Maka kemunculan aturan yang memberatkan para penghuni apartemen jauh setelah apartemen menjadi hak penghuni, menjadi beban yang harus ditanggung oleh para penghuni Apartemen MDC.

B. Saran

1. Teliti sebelum membeli merupakan pedoman yang baik bagi setiap pembeli. Tidak terkecuali bagi mereka yang juga ingin membeli unit atau satuan rumah susun. Setiap calon pembeli harus mempelajari dengan teliti bagaimana aturan-aturan tentang rumah susun di Indonesia. Untuk memperolehnya sangat mudah karena kumpulan peraturan di bidang rumah susun baik sendiri, maupun yang dihimpun dengan peraturan lain yang terkait dan dijadikan buku juga banyak terdapat di toko-toko buku. Ada juga buku-buku yang berisi panduan membeli satuan rumah susun. Dengan mempelajari peraturan perundang-undangan dan panduan yang ditulis oleh orang-orang yang berpengalaman khususnya di bidang rumah susun, calon pembeli dapat memahami status tanah di mana rumah susun berdiri, hak dan kewajiban mereka selaku konsumen, dan hal lainnya yang berkaitan dengan rumah susun. Selain itu dianjurkan juga untuk bertanya kepada orang lain yang punya pengalaman membeli satuan rumah susun, agar sedikit calon pembeli memahami praktek jual beli rumah susun. Pembeli dapat juga mencari informasi dari media massa seperti koran dan majalah atau

membaca berita dari internet untuk menambah wawasan sehingga pembeli semakin memahami seluk beluk jual beli dan kepemilikan satuan rumah susun. Pada akhirnya, saat melakukan transaksi jual beli rumah susun, pembeli harus kritis mencermati proses jual beli dan pengalihan hak atas satuan rumah susun. Apabila perlu untuk hal-hal yang berkaitan dengan tanah, misalkan riwayat tanah dapat dipastikan atau diperiksa kembali ke BPN. Setiap anggota masyarakat yang berkepentingan berhak untuk melakukan pemeriksaan ke buku tanah di BPN, karena sistem pendaftaran hak atas tanah di Indonesia menganut prinsip terbuka untuk umum (asas publisitas). Sikap hati-hati saat melakukan transaksi jual beli atas satuan rumah susun ini akan mencegah kerugian bagi para pembeli di kemudian hari.

2. Perkara ini pada prinsipnya memperlmasalahkan tentang tidak dimuatnya status tanah dalam sertipikat HMSRS yang dimiliki oleh para penghuni apartemen MDC. Sehingga para penghuni apartemen MDC yang di pengadilan diwakili oleh Perhimni MDC, tidak bersedia membayar uang rekomendasi untuk memperpanjang HGB atas tanah bersamanya. Oleh sebab itu, hendaknya BPN atau Kantor Pertanahan selanjutnya bekerja dengan lebih cermat, di mana dalam penerbitan sertipikat BPN memuat informasi selengkapnya mengenai status tanah, sehingga mencegah terjadinya sengketa akibat ketidakjelasan status tanah. Berkaitan dengan perkara ini, hendaknya dalam sertipikat HMSRS selain dimuat keterangan tentang nomor warkah, juga dimuat keterangan pada kolom "l" bahwa status tanah bersama di mana apartemen tersebut berdiri adalah HGB di atas HPL.
3. Saat melakukan pengumpulan data, penulis menemukan suatu hal yang kiranya memerlukan penelitian lebih lanjut. Hal tersebut yaitu mengapa besar perhitungan uang pemasukan bagi pemerintah daerah lebih besar dari pada uang pemasukan kepada Negara, dalam rangka perpanjangan HGB. Uang pemasukan bagi Pemda DKI yang diatur dengan keputusan

Gubernur Nomor 122 tahun 2001 ditetapkan dengan besar 5%. Sedangkan uang pemasukan untuk Negara ditetapkan dalam PP No.46/2002 sebesar 1%. Apakah dimungkinkan aturan yang lebih rendah melampaui aturan yang lebih tinggi? Kiranya selain sebagai tambahan literatur, tesis ini dapat juga mengundang mahasiswa Fakultas Hukum di tingkat sarjana ataupun pascasarjana untuk mengadakan penelitian lebih lanjut dan komprehensif terhadap keberadaan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta ini.



DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*. Jakarta : Prenada Media Group. 2009.
- Erwiningsih, Winahyu. *Hak Menguasai Negara atas Tanah*. Yogyakarta: Total Media dan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islâm Indonesia, 2009.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya) – Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Ed. Revisi. Cet.12. Jakarta : Djambatan, 2008.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Hutagalung, Arie S. “Kajian Hukum Mengenai Penjaminan Tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan”. *Diskusi tentang Penyusunan Panduan Pemeriksaan di Bidang Agraria*. Jakarta: Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, 20 Oktober 2008.
- Hutagalung, Arie S. *Konominium dan Permasalahannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- Hutagalung, Arie S. Makalah “Kajian Hukum Mengenai Status HGB di atas HPL”.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana, 2008.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung : CV Alfabeta, 2005.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan No.11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.

Putusan Pengadilan Negeri No.205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst

Putusan Pengadilan Tinggi No.256/PDT/2009/PT.DKI. Jo.No.205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst

Majalah **Tempo** Edisi 18-24 Mei 2009



*Gubernur Kepala Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

KEPUTUSAN GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 122 TAHUN 2001

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN REKOMENDASI ATAS PERMOHONAN SESUATU HAK DI ATAS
SIDANG TANAH HAK PENGELOLAAN, TANAH DESA DAN TANAH EKS KOTA PRAJA
MILIK/DIKUASAI PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor Ad. 1.1/31/1969 tentang Ketentuan Pokok Tentang Penertiban dan Pemberian Hak Atas Tanah Desa Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanah Desa, tanah eks Kotapraja dan tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan dapat dimohonkan peningkatan hak oleh pemegang haknya sepanjang Pemerintah Daerah atau suatu kepentingan umum tidak membutuhkannya;
 - bahwa sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 239 Tahun 1998 tentang Ketentuan Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk keperluan pengajuan permohonan dalam rangka memperoleh peningkatan status hak atas tanah yang berasal tanah-tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a, pemegang haknya harus terlebih dahulu mendapat rekomendasi dari Gubernur;
 - bahwa sehubungan dengan huruf a dan b tersebut di atas dan untuk kelancaran dalam pelaksanaan pemberian rekomendasi atas permohonan sesuatu hak di atas bidang tanah hak pengelolaan tanah desa dan tanah eks Kotapraja milik/dikuasai Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan keputusan Gubernur.

- Mengingat :
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria;
 - Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
 - Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;

4. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
5. Undang-undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom;
9. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Hak Pelaksanaan Konversi Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Penibataian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;
13. Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah;
14. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
15. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
16. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor Ad. 1/1/31/1969 tentang Ketentuan Pokok Tentang Penertiban dan Pemberian Hak Atas Tanah Desa dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
17. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 223 Tahun 1977 tentang Pencabutan Hak Sewa Atas Tanah Negara Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
18. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Barang Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : KEPUTUSAN GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS ISUKOTA JAKARTA TENTANG TATA CARA PEMBERIAN REKOMENDASI ATAS PERMOHONAN SESUATU HAK DI ATAS BIDANG TANAH HAK PENGELOLAAN, TANAH DESA DAN TANAH EKS KOTA PRAJA MILIK / DIKUASAI PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
3. Gubernur adalah Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
5. Walikota-madya adalah Walikota-madya di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
6. Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Kota Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
7. Biro Perlengkapan adalah Biro Perlengkapan pada Sekretariat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
8. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Wilayah Kotamadya yang bersangkutan di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah adalah Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
10. Sekretariat Daerah adalah Sekretariat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
11. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan pada pemegangnya;
12. Tanah Desa adalah tanah-tanah yang diperoleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta berdasarkan pemekaran Propinsi DKI Jakarta yang areal tanahnya berasal dari Wilayah Propinsi lain (Jawa Barat) dimana tanah tersebut secara administratif berada dalam pengelolaan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta serta tanah-tanah yang sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 telah tercatat dikantor pajak Hasil Bumi sebagai tanah desa;
13. Tanah Eks Kota Praja adalah tanah negara yang dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dan disewakan kepada masyarakat;
14. Uang pemasukan adalah pembayaran kepada Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah Propinsi DKI Jakarta yang berasal dari penerimaan akibat pemberian rekomendasi (persetujuan tertulis) terhadap permohonan hak di atas tanah hak Pengelolaan, tanah desa dan tanah eks kota Praja;
15. Rekomendasi adalah Persetujuan tertulis dari Gubernur terhadap permohonan suatu hak di atas tanah Pemerintah Propinsi DKI Jakarta yang berasal dari tanah hak pengelolaan, tanah desa dan tanah eks kota pra-ja;

16. Pemohon adalah perorangan atau badan hukum yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, firma, kongsi, koperasi, yayasan, perkumpulan, lembaga, dana pensiun atau organisasi sejenisnya serta bentuk usaha tetap yang berdomisili di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
17. Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi yang selanjutnya disingkat TP2R adalah tim pertimbangan yang memberikan masukan kepada Gubernur sebagai bahan pertimbangan dalam memberikan persetujuan pemberian rekomendasi atas permohonan hak di atas bidang tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Kota Praja milik/dikuasai Pemerintah Daerah.

BAB II

PEMBERIAN REKOMENDASI

Pasal 2

Pemohon berhak untuk mendapatkan sesuatu hak di atas bidang tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah.

Pemberian sesuatu hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh setelah pemohon terlebih dahulu memperoleh rekomendasi dari Gubernur.

Untuk memperoleh rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon harus memenuhi persyaratan dan membayar uang pemasukan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Rekomendasi sebagaimana dimaksud ayat (2) digunakan sebagai salah satu dasar terhadap permohonan sesuatu hak kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

BAB III

PERSYARATAN PERMOHONAN REKOMENDASI

Pasal 3

Pemohon untuk memperoleh rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), terlebih dahulu harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Gubernur dalam hal ini Kepala Biro Perlengkapan, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :

a. Keterangan / identitas pemohon :

- Foto copy KTP DKI Jakarta untuk pemohon perorangan.
- Foto copy Akta Pendirian, Keterangan Domisili di DKI Jakarta dan NPWP untuk pemohon Badan Hukum
- Foto copy perjanjian jual beli atau perjanjian penyerahan penggunaan tanah HPL kepada pemohon atau perjanjian hak sewa/peralihan hak sewa yang sah menurut hukum.

- c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah dan Camat setempat untuk tanah Desa dan tanah eks Kota Praja.
 - d. Gambar Ketetapan Rencana Kota yang berlaku dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota setempat.
 - e. Foto copy bukti pembayaran PBB terakhir atas nama pemohon untuk Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja.
 - f. Surat pernyataan kesanggupan membayar uang pemasukan bermeterai cukup.
- (2) Permohonan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan melalui sekretariat TP2R yang berkedudukan di Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta Gedung Balai Kota Lantai VII Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 – 9 Jakarta Pusat.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN REKOMENDASI

Pasal 4

- (1) Permohonan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah diterima oleh TP2R, selanjutnya diteliti dan diproses secara administratif.
- (2) Berdasarkan penelitian administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan dapat :
 - a. Ditolak karena persyaratan belum lengkap maka dikembalikan kepada pemohon pada saat hari penyampaian permohonan tersebut.
 - b. Diterima secara administratif dan dilanjutkan pada proses selanjutnya.

Pasal 5

- (1) Permohonan yang diterima berdasarkan hasil penelitian administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b, oleh TP2R selanjutnya :
 - a. Dilakukan penelitian lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan.
 - b. Diadakan pengkajian dan rapat pembahasan paripurna dengan mempertimbangkan sekurang-kurangnya aspek kepentingan umum dan Ketetapan Rencana Kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Berdasarkan hasil penelitian lapangan, pengkajian dan rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan dapat ditolak atau disetujui.
- (3) Dalam hal permohonannya ditolak, maka penolakannya harus disertai dengan alasan yang jelas dan dibuatkan surat penolakan yang ditandatangani Gubernur dalam hal ini Kepala Biro Perlengkapan selambat-lambatnya 7 hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan.
- (4) Permohonan yang setuju berdasarkan pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, TP2R menyiapkan Surat Perintah Setor uang pemasukan berdasarkan Berita Acara Perhitungan Uang Pemasukan dalam jangka waktu paling lama 3 hari kerja terhitung sejak tanggal ditetapkan diterimanya permohonan berdasarkan pembahasan TP2R yang dibuat rangkap 5 (lima)

(5) Berdasarkan Surat Perintah Setor sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pemohon melakukan pembayaran ke Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah dan menyerahkan Tanda Bukti Setor pembayaran kepada TP2R dalam jangka waktu paling lama 7 hari kerja terhitung sejak tanggal Surat Perintah Setor dan menyerahkan tanda bukti Setor tersebut masing-masing :

1. lembar kedua kepada Dinas Pendapatan Daerah
2. lembar ketiga kepada Biro Keuangan
3. lembar keempat kepada Biro Perlengkapan

(6) TP2R menyiapkan perbal Surat Rekomendasi untuk ditandatangani pejabat yang berwenang sebagai berikut :

- luas tanah $\leq 500 \text{ m}^2$ kepada Kepala Biro Perlengkapan
- luas tanah $> 500 - 1000 \text{ m}^2$ kepada Asisten Keuangan
- luas tanah $> 1000 - 5000 \text{ m}^2$ kepada Sekretaris Daerah
- luas tanah $> 5000 \text{ m}^2$ kepada Gubernur

dalam jangka waktu paling lama 3 hari kerja terhitung sejak diterimanya tanda bukti setor.

(7) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus menandatangani Surat Rekomendasi dalam jangka waktu terhitung sejak disampaikannya perbal paling lama :

- a. 21 hari kerja untuk Gubernur
- b. 15 hari kerja untuk Sekretaris Daerah
- c. 10 hari kerja untuk Asisten Keuangan
- d. 5 hari kerja untuk Kepala Biro Perlengkapan

(8) Surat Rekomendasi yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disampaikan kepada pemohon dalam jangka waktu paling lama 3 hari kerja terhitung sejak tanggal surat rekomendasi tersebut dan tembusannya disampaikan kepada :

1. lembar kedua kepada Dinas Pendapatan Daerah
2. lembar ketiga kepada Biro Keuangan
3. lembar keempat kepada Biro Perlengkapan

Pasal 6

Bagan prosedur tata cara pemberian rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan 5, sebagaimana tercantum dalam lampiran Keputusan ini.

BAB V

UANG PEMASUKAN

Pasal 7

Perhitungan besarnya uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) adalah sebagai berikut :

- a. Perolehan atau perpanjangan Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atau hak lainnya di atas bidang tanah Hak Pengelolaan :
- 5 % x Luas tanah x NJOP
- b. Peralihan / pengoperan Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atau hak lainnya di atas bidang tanah Hak Pengelolaan :
- 2,5 % x Luas tanah x NJOP
- c. Permohonan hak di atas bidang Tanah Desa atau Tanah Eks Kota Praja.
- 25 % x Luas tanah x NJOP

BAB VI

TIM PERTIMBANGAN PEMBERIAN REKOMENDASI (TP2R)

Pasal 8

- (1) Untuk meneliti, memberikan pertimbangan dan memproses dalam rangka pemberian rekomendasi, dibentuk Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi (TP2R) yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Gubernur.
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan keputusan Gubernur dengan susunan keanggotaan sebagai berikut.

Ketua : Asisten Keuangan Sekretaris Daerah

Wakil Ketua : Kepala Biro Perlengkapan

Sekretaris : Kepala Bagian Pengendalian Inventaris Biro Perlengkapan

Anggota : 1. Unsur Dinas Pendapatan Daerah

2. Unsur Dinas Tata Kota/Suku Dinas yang bersangkutan

3. Unsur Kanwil/Kantor Pertanahan Kodya yang bersangkutan

4. Unsur Biro Perlengkapan

5. Unsur Biro Hukum

6. Unsur Biro Keuangan

7. Unsur Walikotaamadya yang bersangkutan

8. Unsur Unit terkait

Sekretariat : Biro Perlengkapan

- (3) Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi (TP2R) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas :

- a. menerima dan meneliti serta membahas secara administratif permohonan yang diajukan oleh pemohon.

1. melakukan penelitian lapangan dan membuat Berita Acara hasil penelitian.
2. menghitung uang pemasukan yang dituangkan dalam Berita Acara perhitungan uang pemasukan.
3. Menyiapkan perbal Surat Rekomendasi yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
4. menyiapkan surat jawaban penolakan atau persetujuan pemberian rekomendasi kepada Pemohon.

Untuk membantu kelancaran pelaksanaan tugas Tim sebagaimana dimaksud pada ayat 1) , ketua Tim dapat menambah jumlah anggota, pembantu anggota dan petugas sekretariat sesuai dengan kebutuhan.

BAB VII

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 9

Pengendalian terhadap proses penyelesaian dan perkerbitan pemberian rekomendasi dilakukan oleh TP2R.

Pengendalian terhadap rekomendasi yang telah diterbitkan dilaksanakan oleh Biro Perlengkapan.

Pengawasan terhadap pelaksanaan proses dan pemberian rekomendasi dilakukan oleh aparat pengawasan fungsional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII

PEMBIAYAAN

Pasal 10

Biayaan untuk pelaksanaan keputusan ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 11

Untuk menunjang kegiatan operasional tugas Tim dalam pelaksanaan pemberian rekomendasi kepada Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi (TP2R) diberikan biaya operasional sebesar 2,5 % dari hasil penerimaan uang pemasukan.

BAB IX

LARANGAN DAN SANKSI

Pasal 12

Yang merekomendasikan dilarang memindahtangankan rekomendasi kepada pihak lain, baik bentuk dan cara apapun juga.

Pasal 13

- (1) Pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, rekomendasi yang telah diberikan dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal dikeluarkannya Rekomendasi, pemegang rekomendasi tidak menindaklanjuti ke Kantor Pertanahan Kody setempat maka surat Rekomendasi dinyatakan gugur.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 14

Pemohon yang telah mengajukan surat permohonan rekomendasi sebelum berlakunya keputusan ini dan sampai dengan ditetapkannya keputusan ini belum diterbitkan rekomendasi, maka harus menyesuaikan dengan keputusan ini, baik persyaratan maupun kewajiban pemohon.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

- (1) Dengan berlakunya keputusan ini maka ketentuan-ketentuan lain yang bertentangan dengan keputusan ini dinyatakan tidak berlaku lagi.
- (2) Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 Desember 2001

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



[Signature]
SUTIYOSO

Sebaran :

1. Ketua DPRD Propinsi DKI Jakarta.
2. Para Wakil Gubernur Propinsi DKI Jakarta.
3. Sekretaris Daerah Propinsi DKI Jakarta.
4. Para Asisten Sekdaprop DKI Jakarta.
5. Kepala Bawasda Propinsi DKI Jakarta.
6. Para Walikota/madya Propinsi DKI Jakarta.
7. Para Kepala Dinas Propinsi DKI Jakarta.
8. Para Kepala Biro Propinsi DKI Jakarta.
9. Para Kepala Kantor/Kantor di lingkungan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta

Ibukota Jakarta
 Nomor
 Tanggal

BAGAN PROSEDUR TATA CARA PEMBERIAN REKOMENDASI ATAS
 PERMOHONAN SESUATU HAK DI ATAS BIDANG TANAH HAK PENGELOLAAN, TANAH DESA DAN
 TANAH EKS KOTA PRAJA MILIK/DIKUASAI PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA

No	Pemrosesan Kegiatan	Pemohon	Sekretariat TP2R di Biro Perencanaan	TP2R	Gubernur / Pejabat yang berwenang	Ket.
1.	Permohonan	○	○			
2.	Penerimaan permohonan & penelitian administratif	○	○			
3.	Penelitian teknis			○		
4.	Peninjauan lapangan			○		
5.	Rapat pembahasan paripurna			○		
6.	Penyiapan & penyampaian perbal			○	○	
7.	Penyampaian hasil keputusan	○			○	

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
 IBUKOTA JAKARTA,



[Handwritten signature]
 SUTIYOSO

PUTUSAN
No. 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. FIFI TANANG, Selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, yang-beralamat di Jl. Mangga Dua Dalam, Jakarta 10730;
2. TJANDRA WIDJAYA, Selaku Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, yang beralamat di Jl. Mangga Dua Dalam, Jakarta 10730, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya Kantor Pengacara Prof.Mr.Dr.Sudargo Gautama & James Sudargo,SH. Advokat & Pengacara, beralamat di Jl. Mangga Besar IV No. 20 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Mei 2007, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Melawan :

1. PT. DUTA PERTIWI, Tbk. Yang beralamat di gedung JITC Mangga Dua Lt. 7-8 Jl. Mangga Dua Raya Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat I;
2. MUKTAR WIDJAJA, Selaku Direktur Utama PT. Duta Pertiwi,tbk. Beralamat di Jl. Sutan Syahrir No. 12 B. Rt.05/Rw.01 Kel. Gondang Dia Kec.Menteng Jakarta Pusat untuk selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II;
3. NOTARIS ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH beralamat di Jl. Mangga Besar Raya No. 1G, Jakarta Barat, Untuk selanjutnya disebut sebagai...Tergugat III;
4. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT, Beralamat di Jl. Tanah Abang 1 No.1 Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat IV;
5. GUBERNUR DKI JAKARTA cq. PEMDA DKI JAKARTA cq. BIRO PERLENGKAPAN PROVINSI DKI JAKARTA, Beralamat di Jl. Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas dan bukti-bukti dalam perkara ini;

Setelah pula mendengarkan pihak-pihak dan saksi-saksi dalam perkara

ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 6 Juni 2007, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah register perkara No. 205/Pdt.G/2007/ PN.Jkt.Pst. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA (POSITA).

PERSONA STANDI IN YUDICIO :

1. Bahwa, Penggugat I selaku Ketua PPRS Apartemen Mangga Dua Court, Penggugat II selaku Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court adalah para pemilik Rumah Susun Hunian Mangga Dua yang sejak lama menempati Apartemen Mangga Dua Court. (Bukti P-1);
 2. Bahwa, Penggugat I selaku Ketua PPRS Apartemen Mangga Dua Court, Penggugat II selaku Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court berwenang mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court untuk mengajukan gugatan demi kepentingan para pemilik apartemen, sesuai dengan Pasal 19 ayat (3) Anggaran Dasar (AD) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court yang berbunyi : "Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan Penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang hal-hal dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun ".(Bukti P-2)
- Bahwa, pada saat pertama kali Apartemen Mangga Dua Court yang terletak di Jl. Mangga Dua Dalam, Jakarta 10730 didirikan sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ditetapkan oleh Gubernur mempunyai status kepemilikan tanah adalah HGB MURNI (Bukti P-3), kemudian PT. Duta Pertiwi, Tbk. selaku Tergugat I menawarkan apartemen Strata Title kepada calon pembelinya adalah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga calon pembeli berminat untuk membelinya, dan kemudian terjadilah jual-beli Apartemen antara Tergugat I dengan para pembeli (sekarang para pemilik apartemen) yang dituangkan dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) (Bukti P-4) yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, bahkan PPJB tersebut kemudian dikukuhkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris Arikanti Natakusumah, S.H. (Tergugat III), dan dinamakan Akta Jual Beli (AJB). (Bukti P-5)
3. Bahwa, Tergugat III sebagai pejabat negara telah mengesahkan jual-beli tersebut dimana di dalam akta jual-beli tersebut terdapat obyek jual-beli yang meliputi benda bersama, bagiar bersama, dan tanah bersama. (Lihat Bukti P-5) Dalam akta jual-beli ini terlihat dengan jelas adanya tanah yang

dimiliki oleh para pemilik apartemen. Dengan merosotnya status kepemilikan Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court berarti tanah bersama itu tidak ada lagi karena milik dari Tergugat V. Seharusnya Tergugat III meneliti terlebih dahulu mengenai status tanah tersebut serta dapat menginformasikan terlebih dahulu kepada para calon pembeli apartemen sebelum sampai pada tahap pembuatan Akta Jual-Beli.

4. Bahwa, setelah diterbitkannya Akta Jual Beli, maka oleh Kantor Pertanahan diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang diberikan kepada masing-masing para pemilik apartemen dengan status HGB MURNI. (Bukti P-6)
5. Bahwa, pada saat para pemilik apartemen hendak memperpanjang sertifikat-sertifikat tersebut yang akan jatuh tempo Juli 2008, Penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court dikejutkan karena ternyata sertifikat para pemilik yang berstatus Hak Guna Bangunan MURNI berubah status menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan milik PEMDA DKI yang berarti bisa diambil kapan saja oleh pihak PEMDA DKI. (Bukti P-7)
6. Bahwa, perlu diingat pada tanggal 02 Maret 2006, Penggugat sebenarnya telah mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat HGB yang kemudian telah diproses oleh Tergugat IV. Terbukti Tergugat IV mengeluarkan Surat Keterangan Status Tanah 24 Mei 2006, Dokumen Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 29 Mei 2006 No. 330/2006, sampai dikeluarkannya Surat Keputusan No. 013/08-550.2-09.01-2006 untuk pembayaran yang harus disetorkan ke Tergugat V sebesar Rp.293.238.000,- (dua ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut : (Bukti P-8)

Perpanjangan Sertifikat HGB + Biaya *Konstatering Rapport* & Biaya

Transport + Biaya Permohonan Perpanjangan Hak (Sertifikat Induk)

= Rp.289.247.000,- + Rp. 291.000,- + Rp. 3.675.000,-

= Rp.293.238.000,- (dua ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Hal ini membuktikan status kepemilikan tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB dimana Tergugat IV telah memberikan Surat Keputusan tersebut. Namun selang beberapa waktu, setelah diteliti lebih lanjut, pada bulan Juli 2006 BPN (Tergugat IV) baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas HPL dengan dikeluarkannya Surat No.758/09.01 sehingga perpanjangan sertifikat dengan status HGB tersebut dibatalkan oleh Tergugat IV dengan alasan

status tanahnya adalah HGB di atas HPL sehingga terdapat biaya-tambahan--
rekomendasi kepada Pemegang HPL yaitu Tergugat V.

7. Bahwa, akibat status kepemilikan berubah menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di samping status kepemilikan menjadi tidak jelas, karena tidak adanya kepastian hukum, biaya perpanjangan menjadi melambung tinggi dan status tanah kepemilikan para pemilik apartemen menjadi hilang karena yang tadinya Hak Guna Bangunan MURNI merosot menjadi Hak Pengelolaan yang merupakan hak garap saja karena pemiliknya adalah pihak PEMDA DKI.
8. Bahwa, jika dari awal Tergugat I dalam menawarkan Strata Title Apartemen Mangga Dua Court dengan status HGB di atas HPL, kemungkinan besar para calon pembeli tidak akan membeli apartemen dan uang tersebut dapat digunakan untuk membeli aset maupun untuk investasi lain seperti membeli emas atau investasi dalam bentuk dolar Amerika. Misalnya, pada saat awal pembelian sebuah ruang apartemen dengan luas 150M² senilai Rp.295.520.000 (dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), jika dikompensasi dalam bentuk dollar Amerika adalah lebih kurang 184.700 USD dengan bunga 7%/tahun selama lebih kurang 15 tahun adalah 193.935 USD, Total 378.635 USD maka jika harga tersebut sekarang dikompensasi dengan nilai dolar Amerika saat ini (1 USD = ± Rp.9.000,-) akan menambah menjadi sebelas setengah kali lipat yaitu sebesar Rp.3.407.715.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah).
9. Bahwa, selain itu status yang berubah menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan mengakibatkan kerugian para pemilik apartemen dalam masalah pinjaman kepada pihak ketiga, misalnya saja Bank, Bank tidak mau menerima lagi sertifikat tanda bukti hak kepemilikan yang berstatus Hak Pengelolaan karena Bank tidak dapat mengeksekusi jaminan yang dapat diambil kapan saja oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (PEMDA DKI) sehingga sama sekali tidak ada jaminan keamanan tentang status kepemilikan barang yang dijamin, ataupun jika Bank mau menerima akan tetapi nilai pemberian kreditnya menjadi sangat kecil, karena jaminan seperti ini sangat riskan bagi Bank.
10. Bahwa, di samping itu juga, status Hak Pengelolaan sangat tidak menjamin keamanan dan tidak menjamin kepastian hukum terhadap hak kepemilikan Strata Title masing-masing pemilik.
11. Bahwa, kerugian yang akan dihadapi dan dialami oleh para pemilik apartemen pemegang Strata Title ini adalah :

- 1) Merosotnya harga jual Strata Title karena statusnya yang tadinya HGB MURNI menjadi HGB di atas HPL.
- 2) Tidak ada jaminan dan kepastian hukum untuk menjaminkan Strata Title diatas Hak Pengelolaan, sehingga Bank enggan menerima Strata Title yang didasarkan pada Hak Pengelolaan menjadi agunan/ jaminan kredit.
- 3) Jika terjadi *Force Majeur*, misalnya terjadi kebakaran terhadap gedung Strata Title ini, maka hak dari para pemilik apartemen menjadi hilang lenyap, karena sama sekali tidak ada alas hak / dasar hukum kepemilikan atas ruang bangunan Strata Title yang adalah berdasarkan pada Hak Pengelolaan PEMDA DKI, sehingga jelas setelah ruang bangunan di atas tanah pengelolaan yang dikuasai PEMDA DKI musnah maka masing-masing pemegang Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court juga habis. Padahal seharusnya para pemilik Apartemen Mangga Dua selain memiliki bangunan juga memiliki tanah, hal ini terbukti pada pembayaran pajak (Faktur Pajak) yang dilakukan oleh para pemilik Apartemen tercantum angsuran atas tanah selain angsuran atas bangunan. (Bukti P-9)



Bahwa, bukti-bukti yang menunjukkan status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB MURNI, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema di bawah ini:

Dalam IMB Apartemen Mangga Dua Court, tercantum status tanah adalah HGB MURNI

(Lihat Bukti P-3)



FAKTUR PAJAK

pada pembayaran pajak (Faktur Pajak) yang dilakukan oleh para pemilik apartemen, tercantum pembayaran angsuran atas tanah selain angsuran atas bangunan

(Lihat Bukti P-9)



PPJB

Tidak tercantum bahwa tanah Apartemen Mangga Dua Court berada di atas tanah Hak Pengelolaan

(Lihat Bukti P-4)



AJB

Tercantum objek jual beli yang meliputi benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama

(Lihat Bukti P-5)



SHMSRS Apartemen Mangga Dua Court

Tercantum status kepemilikan tanah para pemilik Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB MURNI

(Lihat Bukti P-1 & Lihat Bukti P-6)



Surat dari PT. Duta Pertiwi Tbk. (tergugat I) kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat tertanggal 13 Maret 1997 tentang Hal : Kerpemilikan Apartemen Mangga Dua Court Dalam Surat Tergugat I menyalakan bahwa tanah Apartemen Mangga Dua Court sudah dijual kepada para pemilik unit Apartemen Mangga Dua Court dan dengan demikian bukan lagi milik PT. Duta Pertiwi, Tbk. (Tergugat I)

(Bukti P-10)



Surat Keterangan Status Tanah dari BPN tanggal 24 Mei 2006 Tercantum status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB MURNI

(Lihat Bukti P-8)



Risalah Pemeriksaan Tanah dari BPN tanggal 29 Mei 2006 No. 330/2006 Tercantum status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB MURNI

(Lihat Bukti P-8)



Surat Keputusan BPN No. 013/08-550.2-09.01-2006 untuk pembayaran perpanjangan Sertifikat Tanah Apartemen Mangga Dua Court dengan status HGB MURNI

(Lihat Bukti P-8)



SPPT-PBB

Para pemilik apartemen selain membayar pajak atas bangunan juga membayar pajak atas bumi (Bukti P-11)

- 13. Bahwa, dengan demikian uang ataupun biaya yang sudah dikeluarkan oleh masing-masing pemegang Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court hilang tanpa bisa dituntut pengembaliannya, karena ruang bangunan Apartemen Mangga Dua Court ini berdiri di atas Hak Pengelolaan milik PEMDA DKI.
- 14. Bahwa, dalam Pasal 22 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi :

"Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan"

Jika memang benar terdapat HGB diatas HPL dan hal ini menjelaskan bahwa sepatutnya dan seharusnya pihak Tergugat I sudah tahu dari awal dan harus memberikan informasi yang jelas kepada para pemilik hunian tetapi sampai dengan detik ini pun tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk menjelaskan secara transparan kepada para pemilik hunian serta mengandung cacat tersembunyi dalam sertifikat Strata Title. Akibat cacat tersembunyi tersebut dalam sertifikat Strata Title sehingga timbul pemalsuan Hak Guna Bangunan dan oleh karenanya sekarang semua biaya yang sebenarnya harus dikeluarkan oleh Tergugat I dan menjadi beban Tergugat I jadi harus dibayarkan dan dibebankan kepada para pemilik Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court.

15. Bahwa, sesuai dengan Pasal 7 ayat (3) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut :

"Penyelenggara Pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :

- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan;
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
- c. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan".

16. Bahwa, menurut Pasal 30 PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yang berbunyi :

Ayat (1) : "Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya".

Ayat (2) : "Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Penyelenggara Pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- a) Sertifikat Hak atas Tanah
- b) Fatwa Pembuka Tanah
- c) Rencana Terpadu

- d) Gambar Rencana Arsitektur yang memuat denah dan pembangunan beserta PERTELAANNYA yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun
- e) Gambar Rencana Struktur beserta perhitungannya
- f) Gambar Rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama
- g) Gambar Rencana Jaringan dan Instalasi beserta perlengkapannya.
17. Bahwa, menurut Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berbunyi :
- Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:
- Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960.
 - Gambar Denah Tingkat Rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan Rumah Susun yang dimiliki.
 - "PERTELAAN" mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan.
- Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
18. Bahwa, menurut Pasal 31 PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yang berbunyi :
- Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas PERTELAAN yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
19. Bahwa, menurut Pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagi berikut :
- Ayat (1) : "Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci".
- Ayat (2) : "Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan".

Ayat (3) : "Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta :

- a. Tata cara pemanfaatan penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya.
- b. Uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

20. Bahwa, menurut Pasal 39 Ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun berbunyi sebagai berikut :

"Penyelenggara Pembangunan yaitu Tergugat I wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, kriteria dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan".

Bahwa, sesuai dengan, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 35 ayat (3), dan Pasal 39 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, serta Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun maka sangatlah penting diberikannya PERTELAAN untuk memisahkan batas-batas mana yang merupakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk dipergunakan sesuai dengan peruntukannya serta dapat menunjukkan dengan jelas pula mana yang menjadi milik pribadi. Selain itu dengan adanya PERTELAAN baru diketahui berapa besar biaya rekomendasi status HPL kepada pihak PEMDA DKI.

22. Bahwa, menurut Ketentuan Umum Pasal 1 sub 4, 5, dan 6 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dimaksud dengan :

- a. "Bagian Bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
- b. "Benda Bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- c. "Tanah Bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Dalam sub a terlihat jelas bahwa bagian bersama merupakan bagian yang dipergunakan bersama antar pemilik apartemen, hal ini justru disalahgunakan oleh Tergugat I dengan seenaknya saja telah mensertifikatkan ruang serba guna serta ruang lobby barat dan ruang lobby timur yang terdapat dalam Apartemen Mangga Dua Court yang seharusnya menjadi fasum dan fasos sesuai dengan Pasal 27 PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi : (Bukti P-12)

"Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku".

23. Bahwa, dari Pasal-Pasal tersebut di atas menjelaskan juga bahwa PERTELAAN sangat penting untuk diberikan pada para pemilik dan sudah seharusnya PERTELAAN diberikan bersamaan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I, maka dari itu Penggugat secara langsung meminta PERTELAAN kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Tergugat III dengan cara melayangkan surat tertulis, namun Tergugat III tidak memberikannya. (Bukti P-13)

24. Bahwa, sampai saat kasus ini diajukan ke Pengadilan, Penggugat I dan Penggugat II masih belum menerima Pertelaan yang seharusnya diberikan bersamaan pada saat penyerahan sertifikat hak milik dan tidak terpisah oleh Tergugat I sebagai developer dan diberikan kepada masing-masing pemilik di Rumah Susun Hunian Mangga Dua Court. (Lihat Pasal 30, Pasal 31, Jo. Pasal 35, Pasal 39 PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun)

25. Bahwa, mohon akta sampai sudah lebih kurang 15 (lima belas) tahun, Pertelaan yang wajib diberikan kepada para pemilik apartemen (Strata Title) di Apartemen Mangga Dua Court sampai saat ini masih juga belum diberikan oleh Tergugat I. Pelanggaran yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I tersebut menyebabkan ketidakjelasan mana yang merupakan batas pemilik (Tergugat I), mana yang batas milik bersama, dan mana yang merupakan batas para pemilik hunian.

26. Bahwa, sampai saat kasus ini diajukan ke Pengadilan pun, Penggugat I dan Penggugat II masih belum menerima Pertelaan yang seharusnya diberikan bersamaan pada saat penyerahan sertifikat hak milik dan tidak terpisah oleh Tergugat I sebagai developer, sehingga mengakibatkan tidak jelasnya berapa besar biaya yang harus dibayarkan oleh pemilik hunian kepada PPRS dan PPRS kepada PEMDA DKI.

27. Bahwa, mengingat sangat pentingnya Pertelaan tersebut sebagai dasar penentuan mana yang merupakan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama maka akibat tidak diberikan oleh Tergugat I, hal tersebut menyulitkan untuk menentukan secara pasti berapa besar biaya yang harus dikeluarkan oleh para pemilik. Di samping itu, karena tidak adanya pertelaan, maka setiap pemegang Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court mengalami kerugian sehingga tidak dapat mengetahui, menikmati, memakai fasilitas bersama berupa : ruang serba guna, ruang lobby barat dan timur, dan ruang lainnya yang merupakan milik bersama sesuai dengan Pasal 27 PP No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. (Lihat Bukti P-12)
28. Bahwa, disamping itu juga Pertelaan ini sangat penting untuk menentukan secara pasti berapa besarnya NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) masing-masing pemegang Hak Strata Title.
29. Bahwa, NPP ini perlu untuk kepastian menentukan berapa besar biaya perpanjangan HGB (sertifikat) dan juga berapa besarnya pajak yang harus dibayar oleh masing-masing pemegang Hak Strata Title.
30. Bahwa, karena hal tersebut dalam point 23, yang mana menyulitkan bagi Penggugat dan para pemilik hunian untuk membayar perpanjangan sertifikat hak kepemilikannya dengan pembayaran secara subyektif maka para pemilik hunian merasa dianak-tirikan oleh Para Tergugat yang tidak sesuai asas hukum yang mengatakan bahwa terdapat "Equality Before The Law" yang seharusnya ada dan berlaku pada masing-masing pihak, yaitu Pihak Penggugat maupun Tergugat.
31. Bahwa, sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

" Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang haial".

Jo. Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

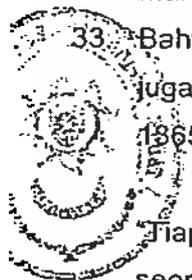
"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan"

Dengan demikian sesuai dengan Pasal 1320 Jo. 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berarti perjanjian tentang jual-beli ini menjadi tidak sah.

32. Bahwa, sesuai Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

" Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Tergugat I dan Tergugat II sejak awal penawaran Apartemen Mangga Dua Court tidak pernah menyebutkan secara lisan maupun tulisan kepada para pembeli serta tidak pernah secara transparan menyebutkan bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah HGB diatas HPL, tapi pada saat jual beli yang diperlihatkan dan dijual kepada para pembeli adalah HGB MURNI, oleh karena itu terlihat perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad tidak baik. Pelaksanaan jual beli ini dilaksanakan dengan itikad tidak baik karena ada hal mendasar yang disembunyikan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu menyembunyikan status sertifikat kepemilikan Strata Title, yang seharusnya dijual oleh Tergugat I yaitu HGB diatas HPL tetapi dikatakan HGB MURNI sehingga itikad tidak baik dari Tergugat I terlihat. Bahkan Tergugat IV sebagai pejabat pemerintah telah ikut serta melakukan kecurangan dengan cara menyembunyikan Pertelaan dan ikut menyembunyikan status sebenarnya kepada para pemilik Apartemen Mangga Dua Court.



33. Bahwa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V juga telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Karena itu, sesuai dengan pasal ini maka Tergugat I dan Tergugat II harus mengganti kerugian kepada Penggugat.

34. Bahwa, selain melanggar pasal-pasal tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, telah melanggar UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana para pemilik Apartemen Mangga Dua Court sebagai pembeli suatu barang (berupa Unit Apartemen) adalah konsumen yang berhak memperoleh perlindungan sebagaimana layaknya seorang konsumen.

35. Bahwa, sesuai dengan Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimaksud dengan:
Ayat (1) : "Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen"

Ayat (2) : "Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan".

Ayat (4) : "Barang adalah setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen".

36. Bahwa, sesuai dengan Pasal 4 huruf b, c, h Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :

Hak Konsumen adalah :

Pasal 4 huruf b :

"hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan"

Pasal 4 huruf c :

"hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa"

Pasal 4 huruf h :

"hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya"

37. Bahwa, sesuai dengan Pasal 7 huruf g Jo. Pasal 9 ayat (1) huruf f Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7 huruf g :

"Kewajiban pelaku usaha adalah : memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau, penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian"

Pasal 9 ayat (1) huruf f :

"Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah : barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi"

Maka sesuai dengan Pasal ini, Penggugat berhak mendapat ganti rugi akibat status kepemilikan tanah yang mengandung cacat tersembunyi didalamnya dimana status tanah kepemilikan Strata Title HGB di atas HPL dikatakan HGB MURNI.

38. Bahwa, terlihat dengan jelas, perbuatan Tergugat I beserta Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V menyembunyikan keadaan sebenarnya tentang status HGB diatas HPL dengan menyatakan bahwa Status Strata Title yang dijual oleh Tergugat I kepada para pembeli Strata Title adalah Strata Title yang berstatus HGB, merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
39. Bahwa, adapun pemalsuan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah status tanah yang sebenarnya berstatus HGB di atas HPL dikatakan sebagai HGB MURNI.
40. Bahwa, perbuatan melawan hukum dan kecurangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan cara menyembunyikan Pertelaan dari para pemilik Apartemen Mangga Dua Court serta berubahnya status kepemilikan yang tadinya HGB MURNI menjadi HGB diatas HPL telah dilaporkan oleh sebagian para pemilik hunian kepada POLRI Daerah Metro Jaya serta kepada Markas Besar Kepolisian Negara RI dan telah diterima oleh pihak yang berwenang. (Bukti P-14)
41. Bahwa, akibat dari status kepemilikan tanah dari para pemilik apartemen yang merosot yaitu dari HGB MURNI menjadi HGB di atas HPL dan tidak diberikannya Pertelaan sehingga menyebabkan kerugian bagi para pemilik apartemen baik kerugian materiil maupun immateriil:

A. Materiil

Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menyembunyikan Pertelaan dari Para Pemilik Apartemen yang jika diperkirakan perhitungannya adalah sebesar Rp.467.606.824.366,- (empat ratus enam puluh tujuh milyar enam ratus enam juta delapan ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah), dengan rincian sebagai berikut: (Bukti P-15)

a. Nilai Kerugian akibat hilangnya status kepemilikan tanah :

$$\begin{aligned}
 &= \text{Luas Tanah} \times \text{Harga Apartemen}/\text{M}^2 \\
 &= 22.780 \text{ M}^2 \times \text{Rp.20.095.359,97} \\
 &= \text{Rp.457.772.300.116,-} \text{ (empat ratus lima puluh tujuh milyar tujuh} \\
 &\quad \text{ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu seratus enam belas} \\
 &\quad \text{rupiah)}
 \end{aligned}$$

** Harga Apartemen diperoleh dari :

$$\begin{aligned}
 &= \text{Harga Apartemen}/\text{M}^2 \text{ pada saat pembelian apartemen sesuai} \\
 &\quad \text{dengan A/B X Kenaikan NJOP pada saat pembelian} \\
 &\quad \text{apartemen (1992) sampai dengan NJOP saat ini (2006/2007)}
 \end{aligned}$$

$$= (\text{Rp.}295.520.000,- / 150\text{M}^2) \times (\text{Rp.}9.645.000,- : \pm \text{Rp.}945.000,-)$$

$$= \text{Rp.}1.970.133,33/\text{M}^2 \times (\pm 10,2)$$

$$= \text{Rp.}20.095.359,97$$

** Kenaikan rata-rata NJOP tiap tahun : $\pm \text{Rp.}580.000,-$

b. Biaya Rekomendasi HPL kepada PEMDA DKI (untuk perpanjangan satu (1) kali) :

$$= 5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP (Tahun 2006/2007 dan tiap tahun naik)}$$

$$= 5 \% \times 9.003 \text{ M}^2 \times \text{Rp.}9.645.000,-$$

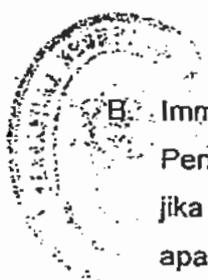
$$= \text{Rp.}4.341.696.750,- \text{ (empat milyar tiga ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)}$$

c. Biaya Rekomendasi Pengalihan Nama Jual Beli untuk transaksi jual-beli :

$$= 2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP Tanah}$$

$$= 2,5\% \times 22.780\text{M}^2 \times \text{Rp.}9.645.000,-$$

$$= \text{Rp.} 5.492.827.500,- \text{ (lima milyar empat ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)}$$



B. Immateriil

Penggugat telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan Penggugat dan para pemilik apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian $\pm \text{Rp.}500.000.000,-$ (lima ratus juta rupiah) adalah tidak kurang dari $\text{Rp.}70.000.000.000,-$ (tujuh puluh milyar rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL :

$$= \text{Jumlah Ruang Apartemen} \times \text{Nilai Kerugian Immateriil / Unit}$$

$$= 140 \text{ unit} \times \pm \text{Rp} 500.000.000,-$$

$$= \pm \text{Rp.}70.000.000.000,- \text{ (tujuh puluh milyar rupiah)}$$

42. Bahwa, bunga akibat kerugian yang telah diderita oleh para pemilik Apartemen selama lebih kurang 15 tahun, diperkirakan sebesar $\text{Rp.}420.846.141.929,-$ (empat ratus dua puluh milyar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

$$= \text{Bunga / Tahun} \times \text{Jangka Waktu} \times \text{Total Biaya Ganti Rugi}$$

$$= 6 \% \times (\pm 15 \text{ tahun}) \times \text{Rp.}467.606.824.366,-$$

= Rp.420.846.141.929,- (empat ratus dua puluh milyar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah)

43. Bahwa, melihat dan memperhatikan tindakan-tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga terlihat adanya itikad tidak baik dari Para-Tergugat, sehingga adalah sangat beralasan jika Penggugat khawatir Ganti Rugi tidak akan diperoleh dan ada kekhawatiran yang sangat mendasar Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan harta-harta mereka sehingga mereka dapat terhindar dari adanya tuntutan hukum, untuk membayar ganti rugi.
44. Bahwa, dari uraian-uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Yang Terhormat dapat melihat dengan jelas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan kecurangan disertai perbuatan melawan hukum dengan tidak menghiraukan Undang-Undang serta Peraturan-Peraturan yang berlaku di Indonesia, sehingga hal ini sangat merugikan para pemegang Strata Title dan juga PEMDA DKI sendiri, karenanya mohon agar dapat kiranya meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I dan Tergugat II berupa :
 - a. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. MH. Thamrin No. 51, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut. yang setempat dikenal dengan nama Plaza BII.
 - b. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. Mangga Besar VIII No. 08, Jakarta Barat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut. yang setempat dikenal dengan nama Bank BII.
 - c. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. Ir. Juanda No. 37, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang setempat dikenal dengan nama Bank BII.
 - d. Satu unit bangunan rumah permanen berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak dimana bangunan rumah tersebut berdiri yang terletak di alamat Jl. Sultan Syahrir No.12B Kecamatan Menteng RT 005/001, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan



merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan rumah tersebut.

Dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut

45. Bahwa, untuk menjamin dibayarnya kerugian Penggugat, mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim menetapkan nilai ganti kerugian dalam nilai rupiah yang sama dengan nilai emas pada saat putusan ini berkekuatan tetap.
46. Bahwa, mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (Verset), banding dan kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
47. Bahwa, mohon juga ditetapkan uang paksa (dwang som) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari dihitung sejak tanggal putusan ini ditetapkan.

DALAM PROVISI :

1. Bahwa, Penggugat mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan dalam provisi, sementara gugatan ini sedang berjalan dan belum mendapatkan kepastian hukum yang tetap, memerintahkan penundaan pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang HPL (Hak Pengelolaan) untuk perpanjangan sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan), sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Bahwa, adapun dasar dimohonkannya penundaan dalam putusan provisi ini akibat dari tidak jelasnya status kepemilikan sertifikat Strata Title sampai saat ini, terutama mengenai batas mana yang menjadi milik bersama dan mana yang menjadi milik pribadi, dan atas dasar apa perhitungan biaya yang harus dikeluarkan oleh tiap-tiap pemilik Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court.

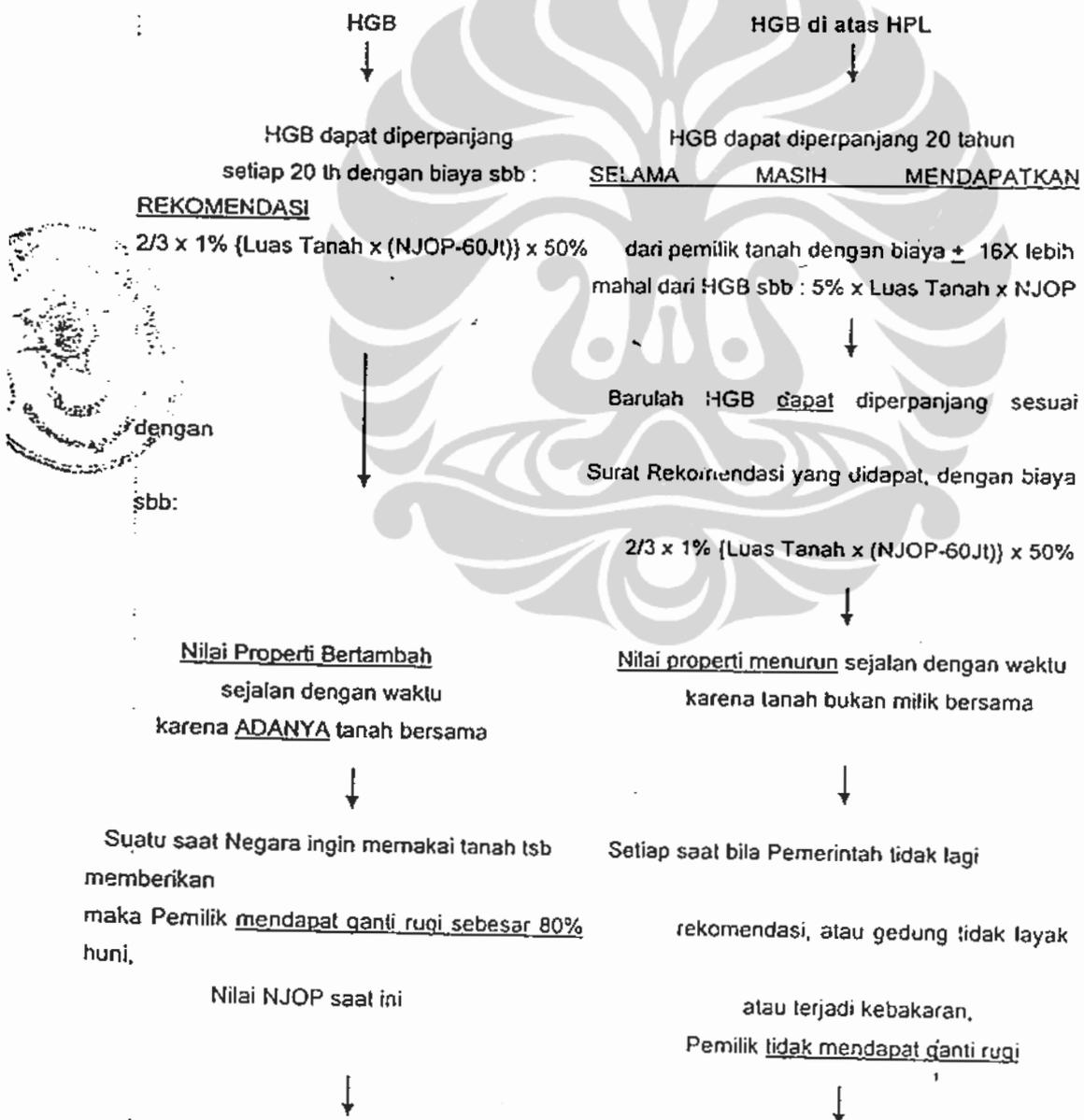
3. Bahwa, ketidakjelasan ini disebabkan karena adanya cacat tersembunyi pada saat penjualan Strata Title di Apartemen Mangga Dua ini, yaitu pada saat Tergugat I menjual ruang-ruang Strata Title yang terletak di Apartemen Mangga Dua, Tergugat menjual ruang-ruang Strata Title ini dengan status bukti kepemilikan berupa Sertifikat Strata Title dengan status HGB MURNI.

(Lihat Bukti P-1 & Lihat Bukti 6).

4. Bahwa, setelah lebih kurang 15 tahun, ketika para pemilik hunian pemegang Strata Title ini mau memperpanjang, ternyata status kepemilikannya berubah dari HGB MURNI menjadi HGB di atas HPL (Bukti P-7), sehingga nilai jual-beli merosot dan kepastian hukum bagi pemilik

menjadi tidak pasti, karena Strata Title yang dimiliki adalah hanya di atas Hak Pengelolaan (HPL).

- 5. Bahwa, sebagai akibat dari adanya perubahan status ini, maka terjadi juga perubahan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pemegang Hak Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court ini.
- 6. Bahwa, dari adanya perbedaan-perbedaan yang Penggugat jabarkan di atas jelas terlihat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 7. Bahwa, peningkatan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pemilik Apartemen meningkat menjadi 1600 % (seribu enam ratus persen) dengan perbandingan pengeluaran yang sangat besar. (lihat skema dibawah ini).



Dapat dijadikan jaminan kredit ke Bank HGB di	Tidak semua Bank mau menerima Sertifikat
<u>Nilai Agunan Tinggi</u>	atas HPL sebagai Jaminan Kredit. Bila bisa, Nilai
Agunan	rendah dan seliap tahun menurun dikarenakan
bangunan	yang semakin tua (TIDAK ADA TANAH)



Terjadi Jual Beli, Masing-2 dikenakan Pajak 5% seperti layaknya Jual/Beli Rumah

Terjadi Jual Beli, selain masing-2 dikenakan Pajak 5% ditambah lagi dengan biaya HPL Sebesar $2.5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$

8. Bahwa, disamping perbuatan melawan hukum yang diuraikan di atas, terdapat pula perbuatan melawan hukum lain lagi yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yaitu berupa pelanggaran UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun serta PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah susun.
9. Bahwa, adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat ini, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V, adalah mereka secara bersama-sama membuat alasan yang dicari-cari yaitu menyembunyikan PERTELAAN yang termasuk di dalamnya gambar Pertelaan, Uraian Pertelaan, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sesuai dengan Pasal 39 PP. No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
10. Bahwa, karena dari PERTELAAN inilah baru dapat diketahui dengan jelas berapa besar dan di mana letaknya dan juga status kepemilikan Strata Title ini. Setelah ada PERTELAAN ini barulah dapat dihitung dengan adil dan benar berapa biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh tiap-tiap pemilik hunian Strata Title ini.
11. Bahwa, PERTELAAN ini sangat penting untuk diperiksa dan dimiliki oleh para pemilik Strata Title ini karena khususnya ruang-ruang Strata Title ini mempunyai letak yang unik, karena sertifikat Strata Title ini merupakan pemberian hak kepemilikan kepada pemilik ruang Strata Title, yaitu ruang bangunan yang terpisah dari tanah secara horizontal. Sehingga jika tidak ada PERTELAAN akan sangat sulit bagi para pemilik dan juga bagi PEMDA DKI in casu Biro Perlengkapan DKI untuk mengetahui dan menentukan luas bangunan yang harus dikenakan pajak bangunan. Dan juga akan sangat sulit Biro Perlengkapan DKI mengontrol apakah luas



bangunan-bangunan yang dibangun kemudian oleh Tergugat I adalah sesuai dengan peruntukannya.

12. Bahwa, karena itu Penggugat I dan Penggugat II mohon juga agar diputus dalam provisi, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV harus memperlihatkan asli PERTELAAN tersebut di Persidangan sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara.
13. Bahwa, dengan adanya PERTELAAN ini, baru dapat ditentukan cara perhitungan biaya rekomendasi yang harus dibayar, apakah perhitungannya berdasarkan luas tanah yang melekat pada bangunan dan ruang di atasnya atau perhitungannya hanya dilakukan berdasarkan luas ruangan yang dimiliki berdasarkan PERTELAAN.
14. Bahwa, karena tidak adanya PERTELAAN, sehingga tidak dapat ditentukan besarnya jumlah pembayaran yang harus dilakukan oleh tiap-tiap pemegang hak atau pemilik Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court, karena tidak jelas batasan luas masing-masing Strata Title yang ada. Dengan demikian Penggugat mohon agar dapat kiranya Pengadilan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun juga dan atau penagihan-penagihan pembayaran biaya rekomendasi HGB diatas HPL selama perkara ini berjalan dan belum berkekuatan hukum pasti, karena belum jelasnya status Strata Title yang dipersengketakan, apakah berstatus HGB MURNI atau berstatus HGB di atas HPL.

Maka berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti serta dasar hukum di atas, mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan dalam provisi :

1. Mengabulkan permohonan putusan provisi untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV memberikan PERTELAAN kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS).
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun, dan termasuk menunda semua pembayaran yang harus dilakukan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court, guna memperpanjang HGB di atas HPL, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memutus sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya dalam Provisi;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun termasuk segala perintah pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang HPL untuk perpanjangan sertifikat HGB, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.
3. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV untuk menyerahkan dan membuka PERTELAAN secara transparan kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA :

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk mengembalikan status hak kepemilikan semula kepada para Pemilik Rumah Susun Hunian yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court pada status semula yaitu HGB MURNI.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V menzati putusan dan mengakui Sertifikat HGB MURNI yang telah diserahkan pada masing-masing pemilik Strata Title yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court, seperti status semula yaitu status pada saat terjadi jual-beli Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court yaitu HGB MURNI.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggung segala biaya yang timbul guna proses pengembalian status Sertifikat HGB di atas HPL kembali ke status semula yaitu HGB MURNI kepada masing-masing pemilik Strata Title yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court. Penggugat dan para pemilik apartemen telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan Penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court mulai dari perkara ini berjalan sampai selesai lebih kurang 8 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian ± Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) / bulan per unit maka

SALINAN

total kerugian immateriil yang diderita Penggugat dan para pemilik apartemen tidak kurang dari Rp.40.320.000.000,- (empat puluh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

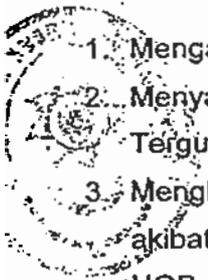
TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL :

- = 140 unit X ± Rp.3.000.000,- X (8 tahun X 12 bulan)
- = 140 unit X ± Rp.3.000.000,- X 96 bulan
- = ± Rp.40.320.000.000,- (empat puluh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah).

- 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*Verset*), banding dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
- 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Bila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain terhadap tuntutan Primair dari Penggugat, mohon Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mempertimbangkan tuntutan Subsidair sebagai berikut :

Subsidair :



- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
- 2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum;
- 3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil akibat dari hilangnya status kepemilikan tanah (karena status tanah tetap HGB diatas HPL) para pemilik Apartemen Mangga Dua Court yaitu sebesar sebesar Rp.467.606.824.366,- (empat ratus enam puluh tujuh milyar enam ratus enam juta delapan ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- a. Nilai Kerugian akibat hilangnya status kepemilikan tanah :
 - = Luas Tanah X Harga Apartemen/M²
 - = 22.780 M² X Rp.20.095.359,97
 - = Rp.457.772.300.116,- (empat ratus lima puluh tujuh milyar tujuh ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu seratus enam belas rupiah).
 - ** Harga Apartemen diperoleh dari :
 - = Harga Apartemen/M² pada saat pembelian apartemen sesuai dengan AJB X Kenaikan NJOP pada saat pembelian apartemen (1992) sampai dengan NJOP saat ini (2006/2007)
 - = (Rp.295.520.000,-/150 M²) X (Rp.9.645.000,- : Rp.945.000,-)

$$= \text{Rp.}1.970.133,33/\text{M}^2 \times (\pm 10,2)$$

$$= \text{Rp.}20.095.359,97$$

** Kenaikan rata-rata NJOP tiap tahun : $\pm \text{Rp.}580.000,-$

b. Biaya Rekomendasi HPL kepada PEMDA DKI (untuk perpanjangan satu (1) kali) :

$$= 5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP (Tahun 2006/2007 dan tiap tahun naik)}$$

$$= 5 \% \times 9.003 \text{ M}^2 \times \text{Rp.}9.645.000,-$$

$$= \text{Rp.}4.341.696.750,- \text{ (empat milyar tiga ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)}$$

c. Biaya Rekomendasi Pengalihan Nama Jual Beli untuk setiap transaksi jual beli :

$$= 2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP Tanah}$$

$$= 2,5\% \times 22.780 \text{ M}^2 \times \text{Rp.}9.645.000,-$$

$$= \text{Rp.}5.492.827.500,- \text{ (lima milyar empat ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)}$$

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat dan Para Pemilik Apartemen. Penggugat dan para pemilik apartemen telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan Penggugat dan para pemilik apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian $\pm \text{Rp.}500.000.000,-$ (lima ratus juta rupiah) adalah tidak kurang dari $\text{Rp.}70.000.000.000,-$ (tujuh puluh milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL :

$$= \text{Jumlah Ruang Apartemen} \times \text{Nilai Kerugian Immateriil / Unit}$$

$$= 140 \text{ unit} \times \pm \text{Rp.} 500.000.000,-$$

$$= \pm \text{Rp.}70.000.000.000,- \text{ (tujuh puluh milyar rupiah)}$$

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga akibat kerugian yang telah diderita para pemilik Apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yaitu sebesar $\text{Rp.}420.846.141.929,-$ (empat ratus dua puluh milyar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

$$= \text{Bunga / Tahun} \times \text{Jangka Waktu} \times \text{Total Biaya Ganti Rugi}$$

$$= 6 \% \times (\pm 15 \text{ tahun}) \times \text{Rp.}467.606.824.366,-$$

$$= \text{Rp.}420.846.141.929,- \text{ (empat ratus dua puluh milyar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah)}$$

6. Meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat I dan Tergugat II karena adanya kekhawatiran dari Penggugat bahwa harta-harta tersebut akan dipindah tangankan pada pihak lain oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu berupa :
 - a. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. MH. Thamrin No. 51, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang setempat dikenal dengan nama Plaza BII.
 - b. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. Mangga Besar VIII No. 08, Jakarta Barat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut. yang setempat dikenal dengan nama Bank BII.
 - c. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jl. Ir. Juanda No. 37, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut. yang setempat dikenal dengan nama Bank BII.
 - d. Satu unit bangunan rumah permanen berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak dimana bangunan rumah tersebut berdiri yang terletak di alamat Jl. Sultan Syahrir No.12B Kecamatan Menteng RT 005/001, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan rumah tersebut.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum pasti.
9. Menetapkan total nilai ganti rugi beserta bunga yang ditetapkan Hakim adalah sama dengan nilai emas pada saat putusan ini berkekuatan pasti.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk mentaati putusan dan membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak hadir, untuk para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya AVEROUS R. SANIT, S.H. berdasarkan surat kuasa seperti tersebut diatas untuk Tergugat I dan II datang menghadap Kuasa Hukumnya ZULFAHMI HARAHAP, S.H.M.H. masing masing berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Mei 2007 untuk Tergugat III datang menghadap Kuasa Hukumnya HD.SUDJONO ADHURI untuk Tergugat IV datang menghadap Kuasa Hukumnya MUHAMMAD BILAL, S.H. dan kawan kawan dan untuk Tergugat V datang menghadap Kuasa Hukumnya ROMY PURANAMA, S.H.M.H dan kawan kawan masing masing berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Juli 2007;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan kepada kedua belah pihak untuk menempuh jalan perdamaian melalui proses mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2003, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menetapkan Mediator untuk melaksanakan mediasi dalam perkara ini sesuai PERMA No. 2 Tahun 2003 akan tetapi tidak berhasil selanjutnya gugatan Penggugat dibacakan tanpa ada perubahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawabannya dipersidangan yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

I. ERROR IN PERSONA

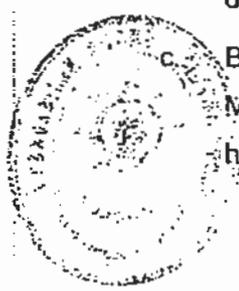
I. A. Terhadap Tergugat II sesuai Undang-undang No. 1 tahun 1995

Bahwa Para Penggugat telah salah sasaran terhadap orang yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini yaitu dengan menarik Tergugat II (Muktar Widjaja) sebagai pihak dalam perkara ini berdasarkan hal-hai sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat II tidak dapat ditarik dalam perkara ini karena kedudukan Tergugat II sesuai dengan ketentuan pasal I angka 4 dan pasal 82 UU No. 1 tahun 1995 tentang

Perseroan adalah sebagai perwakilan atau kuasa menurut hukum (wettelijke vertegenwoordig) atau legal mandatory (legal representative). Sehingga dengan demikian adalah fakta hukum yang tidak dapat dibantah lagi apabila ditariknya Tergugat II dalam perkara ini, mengakibatkan gugalan Para Penggugat menjadi cacat formil karena tidak sesuai dan bahkan sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada sebagaimana yang diatur dalam ketentuan UU No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan;

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 ayat (6) Undang-undang No. 1 tahun 1995 tentang perseroan (PT), dijelaskan. Suatu PT apabila Akta Pendiannya telah mendapat pengesahan dari Menteri, maka PT tersebut telah memiliki legitimasi sebagai badan hukum (legal entity). Sehingga oleh karenanya apabila dikemudian hari terjadi sengketa atas PT dimaksud dengan pihak lain, maka yang dapat bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat (dalam sengketa dimaksud) adalah PT itu sendiri;



c. Bahwa dalil tersebut diatas sesuai dengan putusan Mahkamah Agung (MA) No. 436 K/Sip/1973, yang kaedah hukum sebagai berikut:

"Apabila Perseroan Terbatas melakukan wanprestasi, yang harus dilunuti adalah Perseroan Terbatas "

- d. Bahwa putusan Mahkamah Agung tersebut diatas juga diperkuat oleh putusan Mahkamah Agung (MA) lainnya, yaitu putusan Mahkamah Agung (MA) No. 480 K/Sip/1973, yang kaedah hukum sebagai berikut:

"Oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT. Gunung Mas, bukan atas nama pribadi direktur, maka yang harus ditarik sebagai tergugat adalah PT. Gunung Mas yang bersangkutan"

Bahwa berdasarkan uraian diatas tampak jelas apabila ditariknya Tergugat II (dalam kapasitasnya sebagai direktur) sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat bertentangan dengan kaedah dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam UU No. 1 tahun 1995 tentang perseroan (Perseroan Terbatas). Sehingga

karenanya gugatan Para Penggugat senyatanya adalah menjadi cacat formil

Bahwa karena gugatan Para Penggugat bersifat cacat formil, maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan segera mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dari perkara ini.

I. B. Terhadap Tergugat I berdasarkan kewenangan yang dimilikinya

Bahwa selain itu juga, gugatan Para Penggugat telah salah sasaran terhadap ditariknya Tergugat I (PT. Duta Pertiwi, Tbk) sebagai pihak yang dituntut atas suatu Perbuatan Melawan Hukum "karena adanya perubahan status atas alas hak dari SHMSRS Apartemen Mangga Dua Court yang dahulu HGB MUR⁽¹⁾ menjadi HGB diatas HPL"

Karena Tergugat I adalah Badan Hukum swasta yang tidak mempunyai kewenangan untuk membuat dan merubah status alas hak atas tanah dari HGB diatas HPL menjadi HGB sebagaimana yang dituntut oleh Para Penggugat. Sehingga karenanya adalah wajar dan cukup beralasan apabila dalil dan tuntutan Para Penggugat yang demikian itu adalah tidak dilandaskan pada alas Hukum yang jelas dan senyatanya telah salah menarik Tergugat 1 dalam perkara ini dan menuntut-nya untuk melakukan suatu tindakan hukum diluar wewenang dan kemampuannya;



Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terungkap fakta hukum apabila Para Penggugat telah salah sasaran terhadap pihak yang layak dituntut atas terjadinya perubahan status alas hak atas tanah HGB menjadi HGB diatas HPL. Karena sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku di Indonesia mengenai pemberian status atas alas hak dari suatu tanah adalah sepenuhnya merupakan kewenangan dari Tergugat IV. Maka sudah selayaknya dan sepantasnya apabila Tergugat I tidak ditarik sebagai pihak dalam sengketa perubahan status alas hak atas tanah dari SHMSRS Mangga Dua Court.

Bahwa oleh karena Para Penggugat telah salah dalam menarik pihak dalam perkara ini, maka dengan demikian adalah fakta yang tidak dapat dibantah lagi, apabila gugatan para Penggugat telah

salah sasaran terhadap pihak yang ditarik sebagai pihak dalam sengketa perubahan status alas hak atas tanah dari HGB menjadi HGB diatas HPL. Sehingga karenanya gugatan Para Penggugat yang demikian harus di tolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

II. GUGATAN KABUR (Exceptio Obscurum Libellum)

II. A. Dalil Gugatan kontradiksi satu sama lainnya

Bahwa Para Penggugat pada point 5 dan 6 bagian posita surat gugatannya telah mendalilkan bahwa Para Penggugat baru mengetahui status alas hak atas tanah HGB diatas HPL pada tahun 2006, yaitu pada saat Para Penggugat melakukan perpanjangan Sertifikat HGB apartemen Mangga Dua Court. Namun pada point 6 bagian posita primairnya Para Penggugat mendalilkan telah menghabiskan waktu, pikiran, tenaga dan biaya lebih kurang selama 8 tahun. Dengan kata lain Para Penggugat telah menghabiskan waktu, pikiran, tenaga dan biaya sejak tahun 1999.

Bahwa dalil Para Penggugat yang demikian adalah merupakan dalil gugatan yang tidak konsisten, dan sangat merugikan bagi Tergugat I dalam memberikan jawaban dan atau membantah gugatan Para Penggugat. Karena Tergugat I tidak memahami secara jelas dan pasti perhitungan waktu mana yang dipakai sebagai patokan (dasar) waktu Para Penggugat mengetahui status alas hak atas HGB Mangga Dua Court berada diatas HPL. Apakah pada tahun 2006 atau jauh-jauh hari sebelumnya yaitu pada tahun 1999;

Bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat tidak konsisten (inkonsiten), maka sudi kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan memutus nerkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

II. B. Petitum tidak sejalan dengan Dalil Gugatan

Bahwa pada point 31 dan 32 bagian posita surat gugatannya. Para Penggugat telah mendalilkan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I adalah TIDAK SAH, karena bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 jo pasal

1321 serta juga bertentangan dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara. Namun anehnya pada bagian Petitum surat gugatannya Para Penggugat tidak menuntut atau memohon untuk dibatalkannya Jual Beli yang (pernah) dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka mengungkapkan fakta apabila antara isi posita dan petitum surat gugatan Para Penggugat terdapat ketidaksesuaian satu sama lainnya, Dan hal tersebut senyatanya membuat gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil, karenanya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam salah satu putusan Mahkamah Agung No. 67 K/Sip/1975, yang kaedah hukumnya menyatakan:

"Petitum yang tidak sejalan dengan dalil-gugatan mengandung cacat (obscuur libel), oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima "

II. C. Hak atas Objek Gugatan Tidak Jelas dan Para Penggugat bukanlah Kuasa

Bahwa Para Penggugat pada point 41 bagian posita dan point 3 maupun point 6 bagian petitum surat gugatannya telah mendalilkan telah mengalami kerugian tidak kurang Rp. 40.320.000.000 (empat puluh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian dari seluruh luas lahan apartemen Mangga Dua Court atau kerugian dari seluruh pemilik apartemen Mangga Dua Court;

Bahwa dalil Para Penggugat yang demikian adalah merupakan dalil gugatan yang tidak jelas dan membingungkan karena Para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas hak dan hubungan hukum apa yang melandasi sehingga Para Penggugat merupakan pemilik dari seluruh lahan apartemen;

Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mampu menjelaskan secara jelas dan pasti hak Para Penggugat atas seluruh objek yang disengketakan maka dengan demikian adalah fakta apabila dalil gugatan Para Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna. Dan surat gugatan Para Para Penggugat yang demikian dapat diklasifikasikan sebagai surat

gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak sebagaimana yang dikemukakan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 565 K/Sip/1973 yang kaedah hukumnya menjelaskan :

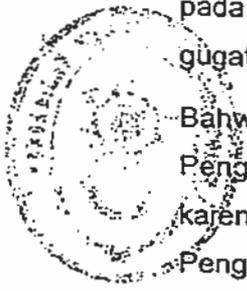
"Suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah terperkara tidak jelas.

Bahwa oleh karena tidak jelasnya hak Para Penggugat atas seluruh objek sengketa dalam perkara ini maka dengan demikian secara yuridis formil gugatan a-quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini;

II. D. Sistematika Surat Gugatan Membingungkan

Bahwa dalam bagian posita surat Gugatannya, Para Penggugat membuat sistematika gugatannya terdiri dari DALAM POKOK PERKARA (POSITA) namun keterangan lebih lanjut disebutkan pada bagian positanya PERSONA STANDI IN YUDICIO (lihat gugatan Para Penggugat halaman 3 surat Gugatannya).

Bahwa selanjutnya pada bagian PROVISI surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan tidak mau membayar biaya perpanjangan karena PERTELAAN belum diserahkan Tergugat I kepada Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak mengetahui seberapa besar biaya perpanjangan yang harus ditanggung Para Penggugat (lihat point t, 2, 9, 10, 11, 12, 13 dan 14 bagian PROVISI). Namun pada bagian posita PROVISI nya Para Penggugat menuntut tetap menunda pembayaran biaya perpanjangan HGB di atas HPL hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (lihat dalil point 2 dan 3 bagian PROVISI gugatan Para Penggugat hal. 30). Hal ini jelas membingungkan Tergugat I dan Tergugat II karena sesungguhnya apa yang dituntut Para Penggugat pada bagian PROVISI surat gugatannya (apakah tetap tidak mau membayar biaya perpanjangan meskipun PERTELAAN sudah diserahkan Tergugat I, atau memang hanya sengaja untuk mengulur-ulur waktu untuk membayar biaya perpanjangan HGB diatas HPL);

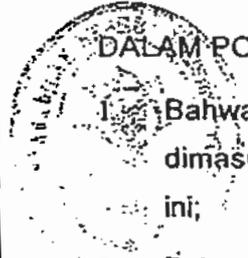


Bahwa bentuk sistematika gugatan yang demikian jelas-jelas sangat membingungkan bagi Tergugat I, dan hal ini tentunya membuat Tergugat I merasa kesulitan dalam menanggapi, memberikan jawaban atau bantahan atas dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat dalam surat gugatannya. Karena bentuk sistematika gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah suatu bentuk sistematikan surat gugatan yang tidak lazim, kacau baiau dan membingungkan.

Bahwa oleh karena bentuk sistematika surat gugatan Para Penggugat tidak jelas dan membingungkan, maka dengan demikian secara yuridis formil gugatan a-quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon sudi kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa atas hal-hal yang telah disebutkan dalam bagian eksepsi, mohon dimasukkan dan dianggap satu kesatuan (integral) dengan bagian konpensi ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata Tergugat I dan Tergugat II akui kebenarannya;
3. Bahwa guna menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak berguna dan hanya bersifat membuang-buang waktu dan tenaga saja, maka Tergugat I dan Tergugat II hanya menanggapi dalil Para Penggugat saja yang dianggap perlu untuk ditanggapi dan diberi jawaban atau bantahan;
4. Bahwa selanjutnya oleh karena surat gugatan Para Penggugat tidak dibuat dengan sistimatik yang baik, dan guna menghindari kesalahfahaman atas dalil Para Penggugat yang membingungkan. Maka dengan ini Tergugat I dan Tergugat II akan menguraikan surat jawabannya secara sistimatik sesuai dengan pengelompokan permasalahan yang dalilkan dan dimohonkan Para Penggugat dalam surat gugatannya dengan

uraian berikut ini;

Tentang Status Hak Atas Tanah

5. Bahwa tidak benar karenanya ditolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyebutkan secara lisan maupun tulisan mengenai status kepemilikan tanah kepada Para Penggugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat I adalah Badan Hukum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membangun dan menjual unit-unit satuan rumah susun yang atasnya dilekatkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), dan Tergugat I maupun Tergugat II tidak memasarkan dan menjual lahan tanah yang di atasnya berdiri unit-unit bangunan satuan rumah susun dengan alas hak berupa SHMSRS;

b. Bahwa sebelum melakukan penjualan unit-unit hunian Apartemen Mangga Dua Court Tergugat I terlebih dahulu memberitahukan status hukum atas tanah dan unit-unit hunian yang akan dijual kepada pembeli termasuk juga mengenai legalitas kelengkapan persyaratan sebagaimana yang diatur dalam perundangan-undangan yang ada, mengenai kewajiban penyelenggara pembangunan sebelum menjual unit-unit satuan rumah susun, yang harus (wajib) memenuhi Persyaratan Teknis dan Persyaratan Administratif, seperti:

- Pasal 1 ayat 5 Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 (Persyaratan Teknis)

"Yaitu persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dll, yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan".

- Pasal 1 ayat 6 Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 (Persyaratan Administratif)

"Yaitu persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi/ peruntukan,

Izin Mendirikan Bangunan (1MB) dan Izin Pembangunan Bangunan (1PB)

- c. Bahwa berdasarkan uraian singkat sebagaimana telah dijelaskan pada huruf "a" dan "b" point 5 ini mengungkapkan fakta apabila Tergugat I telah melaksanakan seluruh kewajiban yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang ada tentang rumah susun (strata tiltle) sebelum unit-unit hunian (bangunan) satuan rumah susun yang dibangun dipasarkan dan dijual kepada masyarakat. Sehingga karenanya dalil Para Penggugat yang kontradiktif dengan fakta yang sesungguhnya adalah merupakan dalil yang tidak berlandaskan hukum dan bersifat hanya mengada-ada saja;
- d. Bahwa adapun mengenai dalil Para Penggugat terhadap Tergugat II yang mendalilkan Tergugat II tidak menjelaskan status tanah kepada Para Penggugat, adalah merupakan dalil yang mengada-ada saja dan tidak berlandaskan hukum. Karena Tergugat II dalam kapasitasnya selaku seorang Direktur, yang tidak berhubungan langsung dengan konsumen (Para Penggugat). Sehingga karenanya adalah suatu hal yang tidak mungkin apabila Tergugat II harus menjelaskan mengenai status hak atas tanah kepada Para Penggugat;



6. Bahwa benar dalil Para Penggugat dalam point 3 bagian posita surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan :

"Seharusnya Tergugat III meneliti terlebih dahulu mengenai status tanah tersebut serta dapat menginformasikan terlebih dahulu kepada calon pembeli apartemen sebelum sampai pada tahap pembuatan Akta Jual Beli";

Bahwa dalil Para Penggugat pada point 3 surat gugatannya tersebut sesungguhnya merupakan pengakuan dari Para Penggugat sendiri yang menyatakan pihak yang seharusnya bertanggungjawab dalam memberikan informasi status alas hak atas tanah dari unit-unit bangunan satuan rumah susun (SHMSRS) yang akan dijual Tergugat I adalah Tergugat III berdasarkan kedudukannya selaku Pejabat (Negara) Pembuat Akta Tanah (PPAT);

7. Bahwa dalil Para Penggugat dalam point 3 surat gugatannya yang demikian tersebut apabila dilihat sepintas memang tampak sudah benar dan cukup beralasan. Namun apabila diperhatikan lebih seksama lagi, maka sesungguhnya dalil Para Penggugat yang demikian justru

mengungkapkan fakta persidangan yang tidak dapat dibantah lagi. Jika dalil Para Penggugat dengan mempersalahkan Tergugat III karena tidak menjelaskan status tanah kepada Para Penggugat, hanyalah suatu dalil untuk mencari kambing hitam saja (pihak mana yang layak dapat dipersalahkan) berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Para Penggugat dapat diklifikasi sebagai pembeli yang ceroboh, karena tidak mempertanyakan lebih jelas lagi mengenai hal-hal yang dianggap kurang jelas bagi Para Penggugat. Hal ini membuktikan letak (dasar) kesalahan bukan berasal dari Tergugat III sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat. Akan tetapi hal tersebut adalah merupakan kesalahan yang mendasar dari Para Penggugat sendiri yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian pada saat membeli Apartemen Mangga Dua Court;
- b. Para Penggugat dapat diklasifikasi sebagai pembeli yang beritikad buruk, karena :
 1. Waktu 15 tahun untuk mengetahui kekeliruan yang terjadi adalah merupakan jangka waktu yang tidak rasional, karena 15 tahun bukanlah waktu yang relative singkat untuk mengetahui secara pasti mengenai status tanah Mangga Dua Court;
 2. Para Penggugat menuntut nilai ganti rugi yang tidak rasional dan hanya menuntut ganti rugi uang kepada Tergugat I dan Tergugat II saja. Sedangkan sesuai dengan dalilnya pada point 3 surat gugatannya Para Penggugat menyatakan ketidaktahuannya akan status tanah Mangga Dua Court oleh karena Tergugat III tidak memberikan informasi terlebih dahulu kepada Para Penggugat;
 3. Berdasarkan fakta yang ada selama ini Para Pengugat berusaha untuk menjatuhkan kredibilitas dan nama baik Tergugat 1 dan Tergugat II dengan cara mengancam dan menakut-nakuti Tergugat I dan Tergugat II akan dilaporkan kepada pihak yang berwajib dan juga akan menyebarkan informasi buruk mengenai Tergugat I pada media masa di Ibu Kota Jakarta serta akan mengajukan gugatan ganti rugi melalui Pengadilan. Dan semua ancaman tersebut telah dilakukan Para Penggugat hingga diajukannya gugatan ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- c. Sehingga karenanya dalil Para Penggugat yang mempersalahkan Tergugat III adalah merupakan dalil yang berusaha untuk mencari



kambing hitam, dan bers'fat hanya mengada-ada saja dan terkesan merupakan dalil Para Penggugat untuk menutupi itikad jahatnya dalam rencana untuk menjatuhkan kredibilitas dan nama baik Tergugat I dan Tergugat II yang selama ini dikenal sebagai Perusahaan yang mempunyai nama dan kredibilas yang baik dimata masyarakat;

8. Bahwa benar dalil Para Penggugat Pada point 4 bagian posita surat gugatannya yang menyatakan "sebelum diterbitkannya Akta Jual Beli, maka oleh Kantor Perlanahan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Namun ditolak dalil Para Penggugat yang menyatakan "dengan status HGB MURNI", karena didalam peraturan perundang-undangan tentang Satuan Rumah Susun tidak dikenal alas hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunan berupa HGB MURNI;

Bahwa selain itu juga dalil Para Penggugat point 4 tersebut, pada dasarnya adalah merupakan pengakuan dari Para Penggugat sendiri yang mengakui Para Penggugat hanya membeli unit-unit hunian (bangunan) satuan rumah susun yang diatasnya dilekatkan hak berupa SHMSRS dan bukan membeli tanah;

Bahwa tidak benar karenanya ditolak dengan tegas dalil point 7, 10 dan seluruh dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) tidak aman dan tidak menjamin Kepastian Hukum. Berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa Para Penggugat Dangkal dalam memahami Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Rumah Susun scbagaimana yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti Undang-undang No. 16 Tahun 1985 maupun Peraturan Pemerintah (PP) No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dimana di dalam peraturan perundang-undangan tersebut jelas-jelas diatur mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL), dan untuk lebih jelaskan dapat diuraikan sebagai berikut:

Pasal 7 yang 1 UU No. 16 Tahun 1985 " Rumah Susun hanya dapat dibangun diatas tanah :- Hak Milik

Hak Guna Bangunan

Hak Pakai Atas Tanah Negara

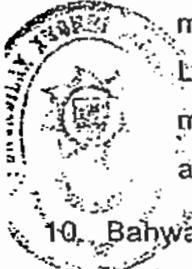
Hak Pengelolaan Pasal 7 ayat 2 UU No. 16 Tahun 1985



SALINAN

"Untuk Tanah Hak Pengelolaan, Penyelenggara Pembangunan wajib menyelesaikan HGB diatas Hak Pengelolaan"

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal dalam Peraturan Perundang-undangan tersebut diatas sesungguhnya menerangkan apabila Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) adalah alas hak atas tanah yang diatur secara jelas dan tegas oleh peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga dengan demikian adalah fakta Hukum apabila Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) menjamin adanya kepastian hukum, karenanya dengan demikian Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) adalah bersifat "aman", karena peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia mengatur dan memberikan perlindungan (payung) hukum terhadap alas hak tanah dimaksud;
- c. Bahwa berdasarkan uraian singkat pada bagian huruf "a dan b" di atas maka terungkap fakta hukum apabila dalil Para Penggugat yang menyatakan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) tidak aman dan tidak menjamin kepastian Hukum adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berlandaskan pada alasan yuridis yang jelas;



10. Bahwa tidak benar karenanya ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada point 8 bagian posita surat gugatannya yang menyatakan "KEMUNGKINAN besar pada calon pembeli tidak akan membeli apartemen, jika mengetahui status tanah dari strata title berupa HGB diatas HPL, berdasarkan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil Para Penggugat yang demikian adalah dalil yang tidak rasional dan merupakan dalil dari orang yang mempunyai itikad buruk dan bersifat mengada-ada saja, karena seseorang pembeli apartemen yang beritikad baik tentunya akan mempelajari secara mendalam tentang legalitas, status dari apartemen yang akan dibelinya tersebut;
- b. Bahwa dalil Para Penggugat yang membandingkan tujuan orang membeli apartemen dengan nilai emas maupun kurs dollar adalah suatu dalil yang bersifat mengada-ada saja dan merupakan dalil yang dilandasi oleh adanya itikad buruk saja. Karena pada dasarnya tujuan orang yang membeli apartemen Mangga Dua Court tidak semata-mata didasarkan pada harapan kenaikan harga jual dari apartemen

Mangga Dua Court tersebut. Akan tetapi juga didasari oleh manfaat (keuntungan lain) dari Apartemen Mangga Dua Court yang berada di dekat pusat perdagangan di daerah DK1 Jakarta. Dimana dengan membeli apartemen Mangga Dua Court maka orang tersebut secara otomatis pula dapat menghemat biaya pengeluaran (cost) yang harus ditanggung setiap bulan dalam beraktifitas bekerja atau berdagang;

h

- c. Bahwa Para Penggugat tidak pernah mengungkapkan keuntungan bagi Para Penggugat yang telah membeli dan memanfaatkan apartemen Mangga Dua Court selama 15 tahun lamanya, dimana Para Penggugat yang merupakan Para Pedagang yang memiliki toko yang berlokasi di daerah Mangga Dua pada faktanya selama 15 tahun telah menghemat uangnya sebesar Rp. 3.285.000.000,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:



- Biaya Transportasi Rp. 200.000,-/hari X 365 (1 tahun) menjadi Rp. 73.000.000,- dan selama 15 tahun menjadi Rp. 1.095.000.000,-;

- Biaya sewa apartemen (jika Para Penggugat hanya menyewa) Rp. 400.000,-/ hari X 365 (1 tahun) menjadi Rp. 146.000.000,- dan selama 15 tahun menjadi Rp. 2.190.000.000,-;

Dengan demikian jumlah keseluruhan biaya yang bisa dihemat oleh Para Penggugat selama 15 tahun dari membeli dan memanfaatkan apartemen Mangga Dua Court adalah sebesar Rp. 1.095.000.000,- + 2.190.000000,- = 3.285.000.000,- (tiga milyar dua rarus delapan puluh lima juta rupiah)

- d. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf "a,b dan c" diatas maka sesungguhnya terungkap fakta apabila dalil Para Penggugat yang membandingkan nilai investasi dengan membeli apartemen dibandingkan dengan investasi dengan membeli emas atau dollar Amerika adalah dalil yang mengada-ada saja. Dan adapun dalil Para Penggugat yang tidak mengungkapkan keuntungan yang diperoleh Para Penggugat selama membeli dan menikmati apatemen Mangga Dua Court adalah merupakan fakta apabila Para Penggugat senyatanya mempunyai itikad buruk dari dajukannya gugatan dalam perkara ini pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

11. Bahwa ditolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat diantaranya seperti yang dijelaskan dalam point 11 angka 3 bagian posita surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat selain memiliki bangunan juga memiliki tanah, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) bukanlah hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah (lihat dan baca tulisan pakar hukum tanah Budi Harsono dalam bukunya yang berjudul "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, hi dan Pelaksanaannya halaman 351, yang diterbitkan oleh PT Djemberan pada tahun 2003). Berbeda dengan Sertifikat Atas Tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 13 ayat 3 PP No. 10 tahun 1961. Sehingga dengan demikian adalah fakta hukum apabila alas hak atas tanah yang berdiri di atasnya unit-unit bangunan bukan merupakan objek jual beli dari penjualan unit-unit bangunan satuan rumah susun meskipun sifatnya yang mengikuti;

b. Bahwa selain itu juga berdasarkan ketentuan pasal 50 PP No. 4 tahun 1988 mengisyaratkan mengenai hapusnya SHMSRS, yaitu hanya cukup dengan "musnanya bangunan". Sehingga dengan demikian terungkap fakta hukum apabila SHMSRS tidak merupakan hak kepemilikan atas tanah. Dimana hanya dengan cukup terbakarnya atau runtuhnya bangunan gedung maka seseorang yang memiliki SHMSRS akan kehilangan hak-hak-nya atas SHMSRS;

12. Bahwa tidak benar karenanya ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat point 33 dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena dalil Para Penggugat yang demikian tidak jelas dan membingungkan. Dimana Para Penggugat tidak mampu menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sehingga dapat diklasifikasikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Sehingga karenanya dalil tersebut tidak perlu ditanggapi;

13. Bahwa selanjutnya juga dinyatakan tidak benar dan karenanya ditolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar ketentuan Undang-undang No. 8 tahun 1999. Karena berdasarkan uraian

sebagai berikut:

- a. Bahwa Jual Beli Unit-Unit Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dilakukan pada tahun 1993, jauh sebelum pemberlakuan Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- b. Bahwa dalam ketentuan Undang-undang No. 8 tahun 1999 tidak disebutkan mengenai pemberlakuan undang-undang dimaksud tidak berlaku surut. Atau dengan perkataan lain undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen senyatanya tidak berlaku surut;
- c. Sehingga karenanya dalil Para Penggugat yang demikian adalah dalil yang tidak berlandaskan alas hukum yang jelas dan benar;

Tentang Pertelaan

14. Bahwa tidak benar dan karenanya ditolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I selaku developer tidak pernah menyerahkan "Pertelaan" kepada Para Penggugat dan, atau menyembunyikan "Pertelaan". Karena berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I jauh sebelum gugatan ini diajukan Para Penggugat pernah memberikan "Surat Pertelaan" kepada Para Penggugat dalam kapasitasnya selaku Pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court. Namun penyerahan "Surat Pertelaan" yang dilakukan Tergugat I dimaksud secara tegas telah ditolak oleh Para Penggugat dengan alasan belum jelasnya penyelesaian masalah Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang ada di Apartemen Mangga Dua Court;
- b. Bahwa oleh karena adanya penolakan pemberian "Surat Pertelaan" dari Para Penggugat kepada Tergugat I, maka dengan demikian sudah selayaknya apabila Para Penggugat tidak lagi mendalilkan dalam surat gugatannya dengan menyatakan "Pertelaan belum diserahkan Tergugat I kepada Para Penggugat". Karena dalil Para Penggugat yang demikian senyatanya tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi dan oleh karenanya adalah wajar dan dapat diterima akal sehat apabila ada pendapat yang menyimpulkan bahwa Para Penggugat di dalam mengajukan surat gugatannya, hanya didasarkan pada alasan yang mengada-ada saja dan lebih

terkesan dilandaskan pada adanya itikad buruk untuk maksud memeras Tergugat I dan Tergugat II;

15. Bahwa tidak benar karenanya ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat point 38, 39, dan 40 dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena berdasarkan fakta yang ada sebagaimana yang telah dijelaskan pada point 14 surat jawaban ini diatas, maka hal tersebut telah menjelaskan tidak ada sedikit-pun upaya atau tindakan Tergugat 1 untuk menyembunyikan Pertelaan sebagaimana yang dituduhkan Para Penggugat
16. Bahwa tidak benar dan karenanya ditolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat pada bagian posita surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan "Pertelaan seharusnya diberikan kepada Para Pemilik Apartemen, berdasarkan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Bahwa Para Penggugat dangkal dalam memahami maksud ketentuan pasal 1 huruf m Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 yang menjelaskan tentang Pertelaan
 - b. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 huruf m Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 dijelaskan Pertelaan adalah Rincian batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang diwujudkan dalam bentuk gambar dan Uraian.
 - c. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 huruf m Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 sesungguhnya mengandung makna Pertelaan adalah suatu keterangan yang bersifat umum (menyeluruh) karena menguraikan tentang :

"masing-masing rumah susun Bagian Bersama Benda Bersama, dan Tanah Bersama"
 - d. Bahwa oleh karena "Pertelaan" bersifat umum, maka pihak yang paling berhak untuk menerima atau memegang data (pertelaan) di maksud adalah pihak yang diberikan wewenang untuk mengatur Para Pemilik Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court. Dan dalam hal ini adalah pihak Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court dan bukan orang perorangan dari pemilik (para pemilik) Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court;



Tentang Kerugian

17. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Para Penggugat sebagaimana dijelaskan pada point 7, 9, 10, 11 dan point-point yang lainnya, pada bagian posita, provisi dan petitum surat gugatannya yang pada pokoknya menjelaskan Para Penggugat menderita kerugian, karena berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa tidak benar HGB diatas HPL tidak menjamin Kepastian Hukum. Karena peraturan Perundang-undangan yang ada tentang rumah susun secara tegas telah mengatur tentang HGB diatas HPL. Sehingga oleh karenanya SHMSRS diatas status tanah HGB diatas HPL secara yuridis adalah bersifat menjamin adanya kepastian hukum

Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan Hak Pengelolaan adalah Hak Garap. Karena 2 (dua) alas hak atas tanah yang dijelaskan tersebut pada faktanya adalah sangat berbeda satu sama lainnya. Disamping itu juga peraturan perundangan-undangan tentang rumah susun tidak mengatur tentang status alas hak atas tanah berupa hak garap. Sehingga dengan demikian adalah wajar apabila Tergugat I dengan surat jawaban ini mensomir Para Tergugat untuk dapat belajar lebih dalam lagi tentang status alas hak yang diakui dan diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang rumah susun;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dapat dipahami apabila Para Penggugat tidak mengerti tentang maksud dari dalilnya sendiri tentang arti "KEPASTIAN HUKUM" dan Para Penggugat juga senyatanya tidak memahami tentang alas hak atas tanah karena tidak mampu membedakan apa yang disebut "HAK PENGELOLAAN dengan HAK GARAP. Oleh karenanya dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut diatas tidak berlandaskan hukum dan haruslah ditolak;

- b. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan Bank tidak mau menerima sertifikat yang berstatus HPL karena tidak dapat dieksekusi. Karena dalil Para Penggugat yang demikian' adalah keliru dan menyesatkan serta tidak sesuai dengan fakta sesungguhnya.

Bahwa pihak bank cara berfikirnya tidak sedangkal Para Penggugat dalam memahami status alas hak atas tanah dari SHMSRS. Dimana pihak bank tentunya sudah mengetahui apabila SHMSRS berdasarkan ketentuan pasal 9 UU No. 16 tahun 1985 bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegangnya. Dan pihak bank tentunya juga mengetahui apabila dalam SHMSRS yang menjadi objek eksekusi adalah unit-unit bangunan (SHMSRS-nya);

Bahwa adapun fakta hukum lainnya yang menjamin kepastian hukum terhadap SHMSRS diatas HPL adalah ketentuan pasal 4 ayat 2 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Dimana dalam ketentuan pasal 4 ayat 2 UU No. 4 tahun 1996 menyimpulkan bahwa pengikatan agunan atas SHMSRS diatas Tanah Negara atau HPL dapat dilakukan berdasarkan Hak Tanggungan. Sehingga oleh karenanya dalil Para Penggugat yang menyatakan pihak bank tidak mau menerima SHMSRS di atas HPL sebagai jaminan kredit adalah dalil yang dicari-cari dan tidak berlandaskan hukum;

Bahwa ditolak dengan (tdg) dalil Para Penggugat pada point 41 dan 42 bagian posita surat gugatannya yang menyatakan mengalami kerugian dan harus dikenakan bunga kerugian. Karena dalil Para Penggugat yang demikian adalah tidak dilandaskan pada alas hukum yang jelas dan terkesan mengada-ada saja karena Para Penggugat bukanlah kuasa hukum para penghuni apartemen Mangga Dua Court termasuk juga Tergugat I yang juga merupakan pemilik dan anggota dari Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court.

19. Bahwa selanjutnya mengenai tuntutan Para Penggugat sebagaimana didaftarkan dalam point 3, 4, 5 dan 6 petitum gugatannya yang pada pokoknya menyebutkan agar Para Tergugat harus membayar ganti rugi adalah tidak beralasan, karena tidak disebutkan perincian-perincian yang disertai dengan bukti-bukti yang jelas, oleh karenanya dalil dan permohonan hal tersebut harus ditolak. Sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 550K/Sip/1979 tanggal 8-5-1980, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut

20. Bahwa disamping itu Permohonan Para Penggugat sebagaimana didalilkan dalam point 42 surat gugatannya agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar bunga scbcsar 6 % (enam persen) sciania 15 tahun, adalah tidak berdasarkan hukum, karena tidak pernah diperjanjikan sebelumnya dan disamping itu juga Tergugat II adalah subyek hukum yang tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara pribadi. Oleh sebab itu permohonan tersebut harus ditolak sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 289K7 Sip/1972 tanggal 22-7-1972, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Besarnya suku bunga pinjaman adalah sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama"

21. Bahwa terhadap Permohonan Sita yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana didalilkan dalam point 43 dan 44 bagian posita dan point 6 petitum surat gugatannya haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini mengingat:

a. Bahwa Permohonan Sita jaminan atas benda-benda yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya menurut hemat Tergugat I sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti;

b. Para Penggugat asal saja mengajukan sita tanpa mengetahui dengan pasti siapa pemilik yang sebenarnya dari objek yang disita, karenanya permohonan sita tersebut harus ditolak sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 476K/Sip/1974 tanggal 14-11- 1974, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut: "Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"

c. Bahwa pasal 227 HIR yang menjadi alasan Permohonan Sita Jaminan, pada dasarnya mengatur bahwa Sita Jaminan hanya dapat dilakukan jika ada persangkaan yang beralasan bahwa seseorang yang berutang mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya dengan maksud akan menjauhkan barang dimaksud dari Penagih Hutang;

d. Bahwa Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat juga tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 06 tahun 1975 yang mensyaratkan adanya keseimbangan antara nilai Gugatan dengan nilai benda-benda yang dimohonkan sita jaminan;

22. Bahwa demikian pula sama halnya dengan dalil Para Penggugat untuk menjatuhkan hukuman dengan uang paksa (dwangsom) sebagaimana yang dijelaskan Para Penggugat dalam point 10 petitum gugatannya haruslah ditolak, karena berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 606 a RV'jo. 611 a RV tuntutan dwangsom tidak boleh diajukan apabila ada tuntutan pembayaran sejumlah uang;
23. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat sebagaimana disebutkan dalam point 7 dan point 10 petitum gugatannya mengenai permohonan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), karena selain gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan tidak benar. Gugatan Para Penggugat juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 197 ayat 8 HIR dan pasal 180 HIR;
24. Bahwa untuk selebihnya Para Tergugat menolak semua dalil-dalil dan tuntutan Para Penggugat karena tidak dilandaskan pada alas hukum jelas, tepat dan benar disamping juga tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa-apa yang dikemukakan sebagai dalil Jawaban Dalam Konpensi diatas, adalah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari gugatan rekonpensi dibawah ini;
2. Bahwa Pengggugat Rekonpensi adalah merupakan badan hukum yang telah berdiri sejak tahun 1972 dan telah memperoleh surat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI No. Y.A.5/116/20 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI No. 94 tambahan No. 1441 dan terakhir mengalami perubahan sebagaimana yang diumumkan dalam Berita Negara RI No. 78 Tambahan No. 260 tahun 1999. Karenanya adalah fakta hukum apabila Penggugat Rekonpensi adalah merupakan badan hukum yang dapat bertindak untuk dan atas nama serta kepentingannya sendiri sesuai dengan Undang-undang No. 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Kerja sama antara Pemda DKI dengan Penggugat Rekonpensi pada tahun 1984. Penggugat Rekonpensi melakukan persiapan pembangunan Unit-unit Hunian di daerah Mangga Dua yang dikenal dengan sebutan Mangga Dua Court Condominium dan sekarang Apartemen Mangga Dua. Dan untuk kepentingan tersebut di atas

Penggugat Rekonpensi memperoleh sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL);

4. Bahwa sebagai perusahaan yang berkinerja baik, sebelum dan atau selama proses pembangunan Mangga Dua Court Condominium (Apartemen Mangga Dua Court) Penggugat Rekonpensi telah melakukan prosedur pengurusan segala perizinan guna melengkapai ketentuan persyaratan sebagai mana yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang ada, termasuk juga Penggugat Rekonpensi dalam membangun unit-unit hunian juga terlebih dahulu telah memenuhi persyaratan yang berhubungan dengan rancang bangun seperti sturktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan dan lain sebagainya;
5. Bahwa setelah semua persyaratan dan perizinan yang ditentukan peraturan perundang-undangan di peroleh Penggugat Rekonpensi dari pihak terkait, maka tindakan Penggugat Rekonpensi selanjutnya adalah memasarkan dan menjual unit-unit bangunan dari satuan rumah susun di apartemen Mangga Dua Court;
6. Bahwa berdasarkan uraian singkat sebagaimana yang telah di jaskan pada point 1 s/d 5 diatas maka mengungkapkan fakta apabila Pengugat Rekonpensi didalam melaksanakan pembangunan, pemasaran dan penjualan unit-unit hunian satuan rumah susun telah sesuai dengan ketentuan peraturan perudangan-undangan yang ada. Dan senyatanya tidak ada satu-pun tindakan Pengugat Rekonpensi yang bertentangan dengan peraturan perudang-undangan yang ada mengenai rumah susun maupun peraturan perundang-undangan lainnya;



Tentang Pembeli yang ber-Itikad Buruk (Jahat)

7. Bahwa dalam dalil surat gugatannya Para Tergugat Rekonpensi telah mendalilkan bahwa mereka tidak mengetahui status tanah berupa HGB diatas HPL dan selanjutnya atas ketidaktahuan mereka tersebut Para Tergugat Rekonpensi telah mempersalahkan Tergugat III Konpensi karena tidak memberitahukan kepada Para Tergugat Rekonpensi terlebih dahulu mengenai status hak atas tanah yang akan dibeli;

Bahwa dalil Para Tergugat Rekonpensi yang demikian sesungguhnya adalah suatu dalil yang tidak berlandaskan hukum dan juga merupakan dalil gugatan yang hanya bersifat untuk mencari-cari kambing hitam (kepada pihak mana?) kesalahan dimaksud dapat dituduhkan. Karena adalah fakta

hukum yang tidak dapat dipungkiri lagi apabila Tergugat III Konkurs dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah tentunya telah memberitahukan secara rinci mengenai hal-hal yang harus dijelaskan oleh seorang Notaris dan atau PPPAT kepada calon pembeli/ penerima hak atas satuan rumah susun sebelum melangsungkan suatu akta perikatan jual beli dan akta jual belinya yang menyangkut terdiri dari :

- Tentang Legalitas Penyelenggara Pembangunan rumah susun/ Developer
- Tentang kelengkapan izin pembangunan Tentang Legalitas sertifikat Satuan Rumah Susun

8. Bahwa demikian pula halnya. Apabila Para Penggugat menyatakan tidak mengetahui status alas hak atas tanah dari bangunan unit hunian satuan rumah susun yang ingin dibelinya namun Para Penggugat tetap membeli unit hunian dari bangunan dimaksud. Maka dengan demikian adalah fakta Para Penggugat dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang bersifat ceroboh. Yaitu pembeli yang dengan cara tergesa-gesa (ceroboh) dan tidak menghiraukan lagi prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembelian suatu barang yang akan dibelinya;

Bahwa tindakan Para Tergugat Konkurs yang tidak meneliti lebih seksama dari status alas hak atas satuan unit-unit bangunan satuan rumah susun yang akan dibelinya adalah merupakan tindakan ceroboh dari Para Tergugat Konkurs sendiri. Dan terhadap tindakan Para Tergugat Konkurs tersebut telah diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1972 yang kaedah hukumnya menjelaskan :

"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ia telah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status atas tanah berperkaranya, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu"

Sehingga oleh karenanya berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut Para Tergugat Konkurs tidak perlu diberikan perlindungan hukum atasnya;

10. Bahwa sehingga dengan demikian dalil pertanggungjawaban atas ketidaktahuan Para Tergugat Konkurs atas status tanah yang dilimpahkan kepada Tergugat III Konkurs sehingga menuntut Penggugat Konkurs (karena juga dianggap tidak memberi tahu terlebih dahulu kepada Para Tergugat Konkurs), untuk mengganti segala kerugian

yang diderita Para Tergugat Rekonpensi adalah merupakan dalil gugatan dan tuntutan yang tidak disandarkan pada alas hukum yang jelas, benar dan tepat. Karena ketidak tahuan Para Tergugat Rekonpensi sepenuhnya adalah akibat dari sikap ceroboh dari Para Tergugat Rekonpensi sendiri. Dan akibat yang ditimbulkan atas sikap kecerobohon Para Tergugat Rekonpensi tersebut, Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat mempersalahkan pihak manapun juga. Dan apa bila Para Tergugat Rekonpensi tetap mempersalahkan pihak lain akibat kecerobohnya sendiri tersebut, maka senyatanya tindakan Para Tergugat Rekonpensi tersebut dapat diklasifikasikan sebagai tindakan orang/ pihak yang mempunyai itikad buruk (jahat). Karena akibat kesalahannya sendiri, ia berusaha melimpahkan kesalahan tersebut kepada orang/ pihak lain;

11. Bahwa itikad buruk lainnya dari Para Tergugat Rekonpensi untuk memeras Pengugat Rekonpensi adalah dengan melakukan tindakan "gertak sambal" dengan cara-cara :

a. Melakukan pelaporan tindak pidana kepada POLRI dengan harapan agar para direksi Pengugat Rekonpensi dipanggil POLRI dan setelah dipanggil POLRI Para Pengugat berharap dapat ditawari upaya damai dari Pengugat Rekonpensi dengan kompensasi sejumlah uang yang jumlahnya telah ditentukan oleh Para Pengugat;

- b. Melakukan penyebaran informasi negatif terhadap Pengugat Rekonpensi kepada pihak WARTAWAN maupun media cetak yang ada di Ibu Kota, dengan harapan kredibilitas nama baik Pengugat Rekonpensi menjadi hancur dan ada tawaran damai dari pihak Pengugat Rekonpensi kepada pihak Para Tergugat Rekonpensi dengan kompensasi sejumlah uang yang jumlahnya telah ditentukan oleh Para Pengugat;
- c. Hingga akhirnya melakukan gugatan perdata kepada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meskipun tanpa dengan alas hukum yang jelas, benar dan tepat.;

12. Bahwa kemudian juga patut diduga apabila gugatan Para Tergugat Rekonpensi sarat dengan rekayasa dan tipudaya, hal mana dapat dibuktikan dari dalil-dalil dan tuntutan yang diajukan Para Tergugat Rekonpensi sangat bertentangan ketentuan hukum yang berlaku, tidak masuk akal sehat manusia, dan terkesan dipaksakan, diantara berupa :

- a. Meminta Majelis Hakim untuk meletakkan sita terhadap benda yang bukan milik pihak dalam perkara ini;
 - b. Meminta tuntutan ganti rugi biaya bunga sebesar 6 %, meskipun Para Tergugat Rekonpensi menyadari mereka bukanlah Lembaga Keuangan;
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas terungkap fakta hukum, apabila tindakan Para Tergugat Rekonpensi sarat dengan pelanggaran norma-norma/ kaedah hokum serta bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya adalah wajar apabila adanya dugaan kuat tentang adanya permufakatan jahat atau itikad buruk dari Para Tergugat Rekonpensi selaku pribadi-pribadi hukum yang berkedok mengatasnamakan Ketua dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan Mangga Dua Court untuk memeras dengan bahasa halusny meminta biaya ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi dengan cara-cara Melawan Hukum yaitu melalui proses pencemaran nama baik (memfitnah) Penggugat Rekonpensi di beberapa media masa, hingga akhirnya Para Tergugat Rekonpensi melakukan gugatan perdata terhadap Penggugat Rekonpensi di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa dasar hukum yang jelas, tepat dan benar;
14. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi tersebut adalah tidak benar dan senyatanya sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonpensi;
15. Bahwa selain itu juga oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sama sekali tidak didasari oleh alasan-alasan yuridis yang jelas, kuat dan tepat, sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik material maupun immaterial kepada Para Penggugat Rekonpensi;
16. Bahwa adapun kerugian yang dialami Para Penggugat Rekonpensi atas perbuatan Tergugat dimaksud dapat diuraikan dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Material

Bahwa untuk mempertahankan dan membela hak-hak serta kepentingan hukum Penggugat Rekonpensi sebagai akibat disembarkannya berita dan informasi yang salah dan tidak benar hingga diajukannya gugatan ini, memaksa Penggugat Rekonpensi untuk mengeluarkan biaya konsultasi hukum dan jasa pengacara sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);

Bahwa akibat telah tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi dimata masyarakat akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi + selama 2 (dua) tahun lamanya. Penggugat Rekonpensi telah mengalami penurunan omzet penjualan unit bangunan hunian, sehingga mengakibatkan hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonpensi. Dan hal tersebut adalah merupakan kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonpensi. Adapun besaran kerugian dari hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)

Kerugian Immaterial

Bahwa oleh karena perbuatan dari Para Tergugat Rekonpensi yang telah menyebarkan informasi (berita) yang salah dan tidak benar serta lebih bersifat memfitnah dan juga karena telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonpensi tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas, tepat dan benar, maka hal tersebut senyatanya telah menimbulkan kerugian immaterial terhadap Penggugat Rekonpensi, karena terpengaruhnya bodafiditas dan tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi selaku Perusahaan yang selama ini cukup dikenal khalayak ramai sebagai perusahaan yang memiliki reputasi kerja yang sangat baik dalam melaksanakan pembangunan disegala bidang baik di bidang apartemen, pertokoan maupun perumahan di seluruh Indonesia, serta hilangnya waktu, tenaga, dan upaya Penggugat Rekonpensi untuk mengurus perkara ini. Hal-hal tersebut diatas memang tidak dapat diukur secara materiel, namun adalah suatu hal yang wajar dan masuk akal apabila Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Para Tergugat Rekonpensj, untuk membayar ganti kerugian Immaterial sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus.



- 17. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonpensi dalam memberikan informasi yang salah dan tidak benar serta bersifat memfitnah dan juga karena telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonpensi tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas, tepat dan benar, menurut hukum dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Meiwawan Hukum (PMH), sebagaimana disebutkan dan diatur didalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. yang berbunyi sebagai berikut :

9

SAF... 11/11/10

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat Rekonpensi mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sudi kiranya untuk berkenan memutus hal-hal sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke Verklaard)

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya Dalam Provisi

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard)

DALAM REKONPENSI

Mengabulkan gugatan rekonpensi untuk seluruhnya;

Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyebarkan informasi yang salah dan tidak benar serta karena Para Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonpensi tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas, tepat dan benar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi;

Menyatakan sah Akta Jual Beli unit-unit bangunan satuan rumah susun yang dilakukan antara Penggugat rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi dibuat dihadapan Arikanti Natakusuma Notaris di Jakarta.;

Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebagai akibat diajukannya gugatan ini dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah);

Keruaian Imateriil

Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini



Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad)

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam seluruh tingkat peradilan;
Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan benar (ex a-quo et bono)

Menimbang, bahwa Tergugat III telah pula memberikan Jawabannya dipersidangan yang pada pokoknya telah menguraikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pemecahan Sertifikat HGB menjadi Hak Milik atas satuan satuan Rumah Susun dilakukan sendiri oleh Tergugat I;
2. Dasar pembuatan Akta akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III adalah sertifikat sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang telah dipecah oleh Tergugat.I ;
3. Proses pengurusan balik nama para pembeli dilakukan sendiri oleh Tergugat I;
4. Penyerahan Sertifikat atas satuan Rumah Susun setelah dibalik nama juga dilakukan sendiri oleh Tergugat I kepada para pembelinya;
5. Tergugat III sama sekali tidak mengetahui bahwa ada Hak Pengelolaan diatas Induk Sertifikat HGBnya, karena pada masing masing Sertifikat Hak Milik satuan Rumah Susunnya tidak tercantum adanya HPL yang dimaksud;
6. Pada bulan April tahun 2000 Tergugat III sudah tidak lagi menjadi PPAT seluruh wilayah DKI, tetapi hanya khusus menjadi PPAT wilayah Kotamadya Jakarta Barat; *Ma NDC Jk utt*

Menimbang, bahwa Tergugat IV juga telah menyerahkan Jawabannya dipersidangan yang pada pokoknya telah menguraikan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

Bahwa jika ditelaah dari materi bantahan yang menjadikan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pihak dalam perkara ini (obyek dan perkara a quo) yaitu sebagai Tergugat IV, adalah karena telah mencatat perubahan data yuridis yaitu perpanjangan hak atas tanah a quo atas nama Perhimpunan Penghuni.

Tergugat IV jelaskan bahwa Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat mencatat perubahan data yuridis tersebut berdasarkan permohonan Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court tgl- April 2006;

Menurut dalil Penggugat pada point 4 ⁴ status kepemilikan sertifikat strata title tidak jelas yaitu mengalami perubahan status dari Hak Guna Bangunan murni menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan , sehingga mempengaruhi nilai jual beli menurun serta kepastian hukum sertifikat para pemilik menjadi tidak pasti karena strata title yang dimiliki diatas pengelolaan yang mengakibatkan perubahan biaya yang harus ditanggung oleh para penghuni atau pemegang hak. Tergugat IV jelaskan bahwa status tanah yang berada di Apartemen Mangga Dua Court sudah jelas yaitu statusnya Hak Guna Bangunan Nomor 2981 / Mangga Dua Selatan yang merupakan hasil dari penggabungan Hak Guna Bangunan No.2787,2788,2791 dan 27921 / Mangga Dua Selatan yang seluruhnya berdiiri diatas Hak Pengelolaan No.1 / Mangga Dua Selatan (asal usulnya);

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa status Apartemen Mangga Dua Court menurut Penggugat pada point 3 Hak Bangunan Murni, akan tetapi jika ditinjau dari asal usulnya Hak Guna Bangunan No. 2981 tersebut berasal dari penggabungan Hak Guna Bangunan No. 2787, 2788, 2791 dan 2792 / Mangga Dua Selatan yang kesemuanya atas nama Berseroan Terbatas PT DUTA PERTIWI berkedudukan di Jakarta yang berdiiri diatas Hak Pengelolaan (HPL) No. 1 / Mangga Dua Selatan atas nama PEMDA DKI JAKARTA sebagaimana hal tersebut tercatat dalam buku tanah pada 21 – 02 – 1995 No. 2981 / Mangga Dua Selatan yang berdiiri diatas Hak Pengelolaan (HPL) No. 1 / Mangga Dua Selatan.

Bahwa pada point 6 didalilkan oleh Penggugat perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2981 / Mangga Dua Selatan dibatalkan oleh Tergugat IV dengan alasan status tanahnya adalah HGB diatas HPL perlu Tergugat IV luruskan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas tidak benar dan tidak beralasan melainkan untuk sementara oleh Tergugat IV ditunda proses perpanjangan sertifikatnya haknya disebabkan status tanah tersebut diketahui berdiri diatas Hak Pengelolaan (HPL) kepunyaan PEMDA sehingga diperlukan persetujuan / rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana hal tersebut diatur didalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 pasal 26 ayat (2) ; Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari



Pemegang Hak Pengelolaan " sehingga Tergugat IV dalam memproses perpanjangan haknya menunggu adanya persetujuan / rekomendasi dari Pemegang Hak Pengelolaan untuk proses selanjutnya.

Dengan demikian Tergugat IV mencatat perubahan data yuridis atas tanah a quo telah sesuai dengan prosedur dan tata cara sebagaimana diatur didalam peraturan perundang undangan yang berlaku;

I. DALAM PROVISI

- Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal hal yang dikemukakan Tergugat IV dalam eksepsi dengan sendirinya sudah termasuk dalam pokok perkara;
 2. Bahwa Tergugat IV tetap pada dalil dalil jawaban keseluruhannya kecuali terhadap hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
 3. Bahwa Tergugat IV memproses data yuridis atas tanah a quo, telah sesuai dengan prosedur dan Peraturan Perundang undangan yang berlaku;
- Apabila Bapak Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain , mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat V juga telah menyerahkan Jawabannya dipersidangan yang pada pokoknya telah menguraikan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (obscur Libel)
 - a. Bahwa gugatan Penggugat didalam gugatan tidak jelas isi gugatan maupun petitumnya;
 - b. Bahwa didalam gugatannya Penggugat pada butir 8 menyatakan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar Undang Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalil tersebut harus ditolak oleh karena tidak ada kaitannya antara yang menjadi pokok permasalahan yaitu Apartemen Mangga Dua Court dan bukannya masalah Rumah Susun, jadi pelanggaran yang disebutkan tersebut sangatlah

BAITIMAN

mengada ada dan tidak ada relevansinya antara materi gugatan dengan tuntutan gugatan sehingga gugatan tersebut tidak jelas dan kabur;

- c. Bahwa didalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat V menyembunyikan pertelaan maupun uraian pertelaan, bahwa dalil tersebut haruslah ditolak oleh karena tidak jelas maksud pertelaan ataupun uraian pertelaan tidak jelas dan tidak dimengerti oleh Tergugat V, pertelaan apa dan uraian pertelaan apa yang dimaksud Penggugat disini tidak jelas, oleh sebab itu gugatan tersebut harus ditolak dan tidak berkualitas;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak

Bahwa untuk memperjelas permasalahan serta untuk memudahkan Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, maka dalam menanggapi masalah perselisihan di dalam pengelolaan Apartemen Mangga Dua Court sehingga harus dijadikan pihak yang terkait yakni Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Provinsi DKI Jakarta, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta maupun Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang telah disampaikan dalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;

2. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil para Penggugat, kecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

3. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dan tidak berdasar hukum, perbuatan apa serta pelanggaran apa yang telah dilakukan oleh Tergugat V dalam gugatannya tidak jelas;

4. Bahwa menurut pasal 1365 KUH Perdata tersebut sudah jelas bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, apabila memenuhi unsur unsur antara lain:

- Adanya tindakan atau perbuatan;
- Tindakan atau perbuatan yang dilakukan harus melawan hukum;
- Adanya unsur kesalahan;
- Adanya kerugian yang secara langsung ditimbulkan oleh perbuatan pelaku;

5. Bahwa setelah Tergugat V cermati, gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak menyebut perbuatan apa yang telah dilanggar menurut peraturan Perundang undangan serta tidak adanya unsur unsur perbuatan



9

melawan hukum dan perbuatan Tergugat V tidak merugikan secara langsung kepada para Penggugat;

Berdasarkan hal hal yang telah Tergugat V uraiakan diatas, Tergugat V mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1. Menerima eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;
- 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula menyampaikan repliknya pada persidangan tanggal 12 Nopember 2007, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah pula menyampaikan dupliknya pada persidangan tanggal 20 Nopember 2007;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah pula menyerahkan bukti-bukti tertulis dipersidangan yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai yang masing-masing diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-38 sebagai berikut :

- 1. Bukti P-1.1.a : Copy Sertifikat Ny. Fifi Tanang dengan Sertifikat No. 70/XIV-XV/BARAT (yang belum "Dibatalkan " oleh BPN).sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-1.1.b : Copy Sertifikat Ny. Fifi Tanang dengan Sertifikat No. 70/XIV-XV/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- Bukti P-1.2 : Copy Sertifikat Tn. Tjandra Widjaja dengan Sertifikat No. 26/V/BARAT. Tidak ada aslinya;
- 2. Bukti P-2 : Copy Anggaran Dasar Apartemen Mangga Dua Court. Sesuai dengan aslinya;sesuai dengan aslinya;
- 3. Bukti P-3 : Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 168/PIMB-PB/P/1992 atas nama PT. DUTA PERTIWI, Tbk. yang telah

SATINAH

ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta tertanggal 05 Juni 1992. (ADA ASLI)

4. Bukti P-4 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) salah satu Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Toni Wiraatmadja No. 029/PPJB/DP//MC/VI/92 tertanggal 19 Juni 1992. sesuai dengan aslinya;
5. Bukti P-5 : Copy Akta Jual Beli (AJB) salah satu Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Toni Wiraatmadja No. 63/XIV/BARAT/MANGGA DUA SEL tertanggal 20 Desember 1996. sesuai dengan aslinya;
6. Bukti P-6 : Copy SHMSRS Para Pemilik Apartemen yaitu SHMSRS HGB "murni" :

WEST TOWER:

- 1) a. Ny. Fifi Tanang dengan Sertifikat No. 70/XIV-XV/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).sesuai dengan aslinya;
b. Ny. Fifi Tanang dengan Sertifikat No. 70/XIV-XV/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 2) a. Ny. Fifi Tanang, Ny. Julia Tanang, Ny. Ida Tanang, Ny. Christine Tjong dan Ny. Farida Tanang dengan Sertifikat No. 64/XIII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).sesuai dengan aslinya;
b. Ny. Fifi Tanang, Ny. Julia Tanang, Ny. Ida Tanang, Ny. Christine Tjong dan Ny. Farida Tanang dengan Sertifikat No. 64/XIII/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 3) a. Tn. Tony Wiraatmadja dengan sertifikat No. 63/XIII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).sesuai dengan aslinya;
b. Tn. Tony Wiraatmadja dengan sertifikat No. 63/XIII/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 4) Tn. Tjandra Widjaja dan Ny. Julia Tanang dengan sertifikat No. 26/V/BARAT. (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).tidak ada aslinya;
- 5) Tn. Tan Hendra Sutanto dengan Sertifikat No. 4/II/BARAT,sesuai dengan aslinya;
- 6) a. Ny. Tinawaty Ichwan dengan Sertifikat No.7/II/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).sesuai dengan aslinya;
b. Ny. Tinawaty Ichwan dengan Sertifikat No.7/II/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 7) Tn. Andy Arifin dengan Sertifikat No. 8/II/BARAT,sesuai dengan aslinya;



SEKRETARIAT

- 8) Tn. Eddy Herman dengan Sertifikat No. 10/II/BARAT a.n. PT. Daido Metal Indonesia Co. (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" ke BPN).sesuai dengan aslinya;
- 9) a. Ny. Linna Mailoa dan Tn. Benny Mailoa dengan Sertifikat No. 12/II/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).sesuai dengan aslinya;
b. Ny. Linna Mailoa dan Tn. Benny Mailoa dengan Sertifikat No. 12/II/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 10) Tn. Robert Lort Lie dengan Sertifikat No. 13/II/BARAT.sesuai dengan aslinya;
- 11) Ny. Alice Laksono dengan Sertifikat No. 14/III/BARAT
- 12) a. Tn. Lim Rustam Halim dengan Sertifikat No. 15/III/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
b. Tn. Lim Rustam Halim dengan Sertifikat No. 15/III/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 13) Tn. Evan Susantio dengan Sertifikat No. 16/III/BARAT
- 14) Tn. Iskandar Tjugito dengan Sertifikat No. 17/III/BARAT
- 15) a. Ny. Honawati Winata dengan Sertifikat No. 18/IV/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
b. Ny. Honawati Winata dengan Sertifikat No. 18/IV/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 16) Tn. Effendi Widjaja dengan Sertifikat No. 19/IV/BARAT
- 17) Ny. Yang Shu Fang dengan Sertifikat No. 20/IV/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 18) Tn. Larris Chandra dengan Sertifikat No. 22/IV/BARAT
- 19) Nn. Maulina dengan Sertifikat No. 23/V/BARAT
- 20) Tn. Took David Sutikno dengan Sertifikat No. 24/V/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
a. Tn. Took David Sutikno dengan Sertifikat No. 24/V/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).
- 21) a. Tn. Budiono Ibnu dengan Sertifikat No. 25/V/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
b. Tn. Budiono Ibnu dengan Sertifikat No. 25/V/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 22) a. Nn. Lenny Jahannes dengan Sertifikat No. 27/V/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).



- b. Nn. Lenny Jahannes dengan Sertifikat No. 27/V/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 23) a. Ny. Margareth Ho dengan Sertifikat No. 28/VI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- b. Ny. Margareth Ho dengan Sertifikat No. 28/VI/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 24) Ny. Wanita Irene Wangsa dengan Sertifikat No. 29/VI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- a. Ny. Wanita Irene Wangsa dengan Sertifikat No. 29/VI/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).
- 25) Ny. Lie Wie Fong dengan sertifikat No. 30/VI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 26) Tn. Gondo Kusumo dengan Sertifikat No. 31/VI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 27) Tn. Nyauw Kwei Meen dengan Sertifikat No. 32/VI/BARAT Tn. Almond K. Budiman dengan Sertifikat No. 33/VII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 28) Tn. Almond K. Budiman dengan Sertifikat No. 33/VII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- a. Tn. Almond K. Budiman dengan Sertifikat No. 33/VII/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).
- 29) Tn. Almond k. Budiman dengan Sertifikat No. 34/VII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- a. Tn. Almond k. Budiman dengan Sertifikat No. 34/VII/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).
- 30) Tn. Kuchband C. Ailani dengan Sertifikat No. 37/VII/BARAT a.n. PT. Regalindo Sakti (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 31) Ny. Kho Aylina Candrawati dengan Sertifikat No. 38/VIII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 32) Ny. Michella Amelia dengan Sertifikat No. 40/VIII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 33) Tn. Susanto dengan Sertifikat No. 42/VIII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 34) Ny. Ludwina Nanny Tjahjana dengan Sertifikat No. 44/IX/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 35) Tn. Singgih Wibisono dengan Sertifikat No. 46/IX/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).



- 36) Tn. Johan Iskandar dengan Sertifikat No. 47/IX/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 37) Tn. Anton Darmawan dengan Sertifikat No. 48/X/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 38) Tn. Yahya Effendi Widigdo dengan Sertifikat No. 49/X/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 39) Ny. Wanita Rina Sugiarto dengan Sertifikat No. 50/X/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 40) Ny. Oen Kioe Lie Liesje dengan Sertifikat No. 52/X/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 41) Ny. Ratna Ngadiman dengan Sertifikat No. 53/XI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 42) Tn. Simon Tanuwijaya Lie dengan Sertifikat No. 54/XI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 43) Tn. Ladjuardinata dengan Sertifikat No. 56/XI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 44) Ny. Yudati Wonohardjo dengan Sertifikat No. 57/XI/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 45) Tn. Hermanto Halim dengan Sertifikat No. 58/XII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 46) Ny. Selvia Khoeswoyo dengan Sertifikat No. 59/XII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 47) Tn. Ho Seng Wie dengan Sertifikat No. 60/XII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - a. Tn. Ho Seng Wie dengan Sertifikat No. 60/XII/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).
- 48) Ny. Yang Ching Ching dengan Sertifikat No. 61/XII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 49) a. Ny. Sulwani Halim dengan Sertifikat No. 65/XIII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - b. Ny. Sulwani Halim dengan Sertifikat No. 65/XIII/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 50) a. Tn. Hendra Bhakti dengan Sertifikat No. 67/XIII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - b. Tn. Hendra Bhakti dengan Sertifikat No. 67/XIII/BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 51) Tn. Anton Wongso Wijaya dengan Sertifikat No. 71/XIV-XV/BARAT
- 52) Tn. Miming Leonardo dengan Sertifikat No. 72/XIV-XV/BARAT

- 53) Ny. Indrawati dengan Sertifikat No. 21/IV/BARAT
- 54) Ny. Lina Suryani Nandrawati dengan Sertifikat No. 35/VII/BARAT
- 55) Tjiöe Ka Men dengan Sertifikat No. 51/X/BARAT
- 56) Liem Sunardi Halim dengan Sertifikat No. 62/XII/BARAT
- 57) Liem Sunardi Halim dengan Sertifikat No. 66/XIII/BARAT
- 58) Jake Pison Hawila dengan Sertifikat No. 68/XIV-XV/BARAT
- 59) Jake Pison Hawila dengan Sertifikat No. 6/XIV/BARAT
- 60) Jasman Lim dengan Sertifikat No. 39/VIII/BARAT
- 61) Sifan Triyono dengan Sertifikat No. 41/VIII/BARAT
- 62) Rina dengan Sertifikat No. 9/II/BARAT
- 63) Ny. Yulianti dengan Sertifikat No. 45/IX/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 64) PT. Satya Kisma Usaha dengan Sertifikat No. 05/I/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 65) Ny. Retno Yauwira dengan Sertifikat No. 36/VII/BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).

EAST TOWER:

- 
- Nn. Kiong Risawaty dengan Sertifikat No. 76/I/TIMUR
 - a. Ny. Ariani Lisdajanti dengan Sertifikat No. 77/I/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - b. Ny. Ariani Lisdajanti dengan Sertifikat No. 77/I/TIMUR (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
 - 3) Ny. Pan Esther dengan Sertifikat No. 78/I/TIMUR
 - 4) Ny. Fenny dengan Sertifikat No. 80/II/TIMUR
 - 5) Ny. Niniek Kristiani Santoso dengan Sertifikat No. 82/II/TIMUR
 - 6) Ny. Ester Sanfen Lawadinata dengan Sertifikat No. 84/II/TIMUR
 - 7) Ny. Neny Widjaja dengan Sertifikat No. 85/III/TIMUR
 - 8) Ny. Ngui Lenawati dengan Sertifikat No. 86/III/TIMUR
 - 9) Nn. Suphia Erwin dengan Sertifikat No. 87/II/TIMUR
 - 10) Ny. Rose Surjani dengan Sertifikat No. 88/III/TIMUR
 - 11) Ny. Tjong Tjui Peng dengan Sertifikat No. 89/III/TIMUR
 - 12) Nn. Ester Sanfen Lawadinata dengan Sertifikat No. 91/IV/TIMUR
 - 13) Ny. Lina Agustina Trisnadi dengan Sertifikat No. 95/V/TIMUR
 - 14) Ny. Erwin Taslim dengan Sertifikat No. 97/V/TIMUR
 - 15) Tn. Robert Rachmat Halim dan Andy Satria Halim dengan Sertifikat No. 98/V/TIMUR
 - 16) Tn. Achmad Rahardja dengan Sertifikat No. 100/VI/TIMUR

- 17) Tn. Iskandar Tjugito dengan Sertifikat No. 101/VI/TIMUR
- 18) Tn. Leo Saputra Hidayat dengan Sertifikat No. 103/VI/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - a. Tn. Leo Saputra Hidayat dengan Sertifikat No. 103/VI/TIMUR (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).
- 19) Ny. Sutjadi dengan Sertifikat No. 104/VI/TIMUR
- 20) Ny. Sandra Sugiono dengan Sertifikat No. 106/VII/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 21) Tn. Rachmat Jusuf dengan Sertifikat No. 108/VII/TIMUR
- 22) Tn. Lee Lei Kiew dengan Sertifikat No. 109/VII/TIMUR
- 23) Ny. Djap Tjhui Djun dengan Sertifikat No. 110/VIII/TIMUR
- 24) Tn. Johannes Haryanto Jacob dengan Sertifikat No. 111/VIII/TIMUR
- 25) Ny. Foen Sirapandji dengan Sertifikat No. 112/VIII/TIMUR
- 26) Ny. Ratna Sulistio dengan Sertifikat No. 113/VIII/TIMUR
- 27) Ny. Lima Hariati Eddy Tjokro dengan Sertifikat No. 114/VIII/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - a. Ny. Lima Hariati Eddy Tjokro dengan Sertifikat No. 114/VIII/TIMUR (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).
- 28) Tn. Haston Limardo dengan Sertifikat No. 115/IX/TIMUR
- 29) a. Ny. Liem Fong Yen dengan Sertifikat No. 117/IX/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - b. Ny. Liem Fong Yen dengan Sertifikat No. 117/IX/TIMUR (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 30) Tn. Hendra Julianto dengan Sertifikat No. 118/IX/TIMUR
- 31) a. Tn. Lie Antonius dan Ny. Rini Lestari dengan Sertifikat No. 122/X/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - b. Tn. Lie Antonius dan Ny. Rini Lestari dengan Sertifikat No. 122/X/TIMUR (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 32) Tn. Goentoro dengan Sertifikat No. 125/XI/TIMUR
- 33) Tn. Soesanto Goentoro dan Ny. Endangwati Goentoro dengan Sertifikat No. 126/XI/TIMUR
- 34) Ny. Rianti dengan Sertifikat No. 127/XI/TIMUR
- 35) Ny. Amelia Kusuma Dewi dengan Sertifikat No. 132/XII/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - a. Ny. Amelia Kusuma Dewi dengan Sertifikat No. 132/XII/TIMUR (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN).



- DAFTAR
- 36) Nn. Whi Li Uddin dengan Sertifikat No. 136/XIII/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - 37) Tn. Danny Setiadi dengan Sertifikat No. 137/XIII/TIMUR
 - 38) Tn. Adhi Hermanto dengan Sertifikat No. 138/XIII/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - 39) Tn. Prabowo Widya Krisnadi dengan Sertifikat No. 139/XIII/TIMUR
 - 40) Tn. Sony Tanang dengan Sertifikat No. 140/XIV-XV/TIMUR
 - 41) a. Ny. Ida Tanang dengan Sertifikat No. 143/XIV-XV/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
b. Ny. Ida Tanang dengan Sertifikat No. 143/XIV-XV/TIMUR (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
 - 42) Ny. Lidia Tanoyo dengan Sertifikat No. 144/XIV-XV/TIMUR. (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - 43) Ny. Winami Harsono dengan Sertifikat No. 90/IV/TIMUR
 - 44) Ny. Soesanty dengan Sertifikat No. 92/IV/TIMUR
 - 45) Robert Rachmat Halim dan Andy Satria Halim dengan Sertifikat No. 98/V/TIMUR
 - 46) Sulaiman Sasmita dengan Sertifikat No. 99/V/TIMUR
 - 47) Ng Jan Welly dengan Sertifikat No. 107/VII/TIMUR
 - 48) Bambang Sihono dengan Sertifikat No. 116/IX/TIMUR
 - 49) Suwandi Yauwira dengan Sertifikat No. 119/IX/TIMUR
 - 50) Ny. Esther Elfrida Pasaribu dengan Sertifikat No. 120/X/TIMUR
 - 51) Ny. Esther Elfrida Pasaribu dengan Sertifikat No. 121/X/TIMUR
 - 52) Charnia Noer Jani Irwan dengan Sertifikat No. 128/XI/TIMUR
 - 53) Robert Rachmat Halim dan Ratnawati dengan Sertifikat No. 133/XII/TIMUR
 - 54) Poppy Purwanti dengan Sertifikat No. 141/XIV/TIMUR
 - 55) Doktorandus Welly Setiawan Ng (Ng Ek Thiat) dengan Sertifikat No. 142/XIV-XV/TIMUR
 - 56) Ferry dengan Sertifikat No. 102/VI/TIMUR
 - 57) Franciscus Xavarius Sani dengan Sertifikat No. 134/XII/TIMUR
 - 58) Fendi Ko dengan Sertifikat No. 135/XIII/TIMUR
 - 59) Ny. Yuliana Cahyadi dengan Sertifikat No. 124/X/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - 60) Tn. Hendro Wibowo dengan Sertifikat No. 129/XI/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
 - 61) Nn. Ferawati dengan Sertifikat No. 75/I/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).

- 62) Lian Duan Widjaja dengan Sertifikat No.94/IV/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 63) Sia Suk Tjin dengan Sertifikat No.96/V/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 64) Ny. Lidia Tanoyo dengan Sertifikat No.144/XIV-XV/TIMUR (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).
7. Bukti P-7 : Copy Surat dari Badan Pertanahan Nasional kepada Sdri. Fifi Tanag q.q. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court tertanggal 07 Juli 2006, Perihal: Pemberitahuan yang menyatakan bahwa "Hak Guna Bangunan No.2981/Mangga Dua Selatan berada di atas Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta". Sesuai dengan aslinya;
8. Bukti P-8 :
- Bukti P-8.1 : Copy Surat dari PERHIMNI Apartemen Mangga Dua Court kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tertanggal 02 Maret 2006, Perihal: Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atas Bidang Tanah Seluas 9.003 M² di Apartemen Mangga Dua Court. Sesuai dengan aslinya; -
- Bukti P-8.2 : Copy Surat dari BPN Kotamadya Jakarta Pusat kepada Ibu Fifi Tanang (Ketu PERHIMNI Apartemen Mangga Dua Court), tertanggal 13 April 2006, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-8.3 : Copy Surat Keterangan Status Tanah dari BPN tertanggal 24 Mei 2006; copy dari copy;
- Bukti P-8.4 : Copy Surat dari BPN No. 330/2006 tertanggal 29 Mei 2006 tentang Risalah Pemeriksaan Tanah;copy yang ditandatangani tanpa stempel;
- Bukti P-8.5 : Copy Surat dari BPN Kantor Pertanahan Jakarta Pusat No. 12/09.01-HGB tettanggal 05 Juni 2006. Perihal: Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Bidang Tanah seluas 9.003 M2 yang terletak di Jl. Mangga Dua Dalam (Apartemen Mangga Dua Court), Kel. Mangga Dua Selatan Kec. Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court disingkat PERHIMNI MDC yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta. Sesuai dengan aslinya;

- Bukti P-8.6 :Copy Surat Keputusan dari BPN Kantor Wilayah DKI Jakarta No. 013/08-550.2-09.01-2006 tertanggal 20 Juni 2006. copy dari copy;
- 9. Bukti P-9 :Copy Faktur Pajak salah satu Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Fifi Tanang. Sesuai dengan aslinya;
- 10. Bukti P-10 :Copy Surat dari PT. Duta Pertiwi Tbk. (Tergugat I) kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat No. 034/PM-MDC/HJ/III/97 tertanggal 13 Maret 1997, Hal: Kepemilikan Apartemen Mangga Dua Court. Copy dari copy;
- 11. Bukti P-11 :Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang - Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT - PBB) Tahun 2007 a.n. Ny. Fifi Tanang (Penggugat I), Copy SPPT – PBB Tahun 1996 – 2002 a.n. PERHIMNI MDC, dimana dalam SPPT – PBB tersebut tercantum pembayaran Pajak atas Tanah selain Pajak atas Bangunan.sesuai dengan aslinya;
- 12. Bukti P-12 : Foto ruang-ruang (yang termasuk fasum dan iasos) Apartemen Mangga Dua Court yang telah disertifikatkan oleh Tergugat I.;
- 13. Bukti P-13 : Copy Surat yang pernah dilayangkan oleh Pengurus PERHIMNI Apartemen Mangga Dua Court kepada PT. Duta Pertiwi, Tbk. No. Ref. 1-034/PPMDC/Ltr/VI/02 BPN tertanggal 17 Juni 2002 dan No. Ref. L-062/PPMDC/Ltr/IX/02 tertanggal 10 Oktober 2002.
Copy Surat dari Pengurus PERHIMNI Apartemen Mangga Dua Court kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI No. Ref. 075/PPMDC/Ltr/V/98 tertanggal 29 Mei 1998 dan No. Ref. 029/PPMDC/Ltr/IV/07 tertanggal 30 April 2007, mengenai permohonan diberikannya Pertelaan. Copy dari copy;
- 14. Bukti P-14 :Copy Surat Tanda Penerimaan Laporan dari POLRI Daerah Metro Jaya.
 1. Ny. Fifi Tanang (melapor ke POLRI Daerah Metro Jaya) No. POL.: 3212/K/VII/2006/SPK UNIT "II" tertanggal 25 Agustus 2006.
 2. Tn. Johan Iskandar (melapor ke Markas Besar Kepolisian Negara RI) No. POL.: TBL/53/III/2007/SIAGA – II tertanggal 16 Maret 2007. sesuai dengan aslinya;



15. Bukti P-15 : Copy Daftar Luas Unit Apartemen Mangga Dua Court yang dikeluarkan oleh Pengurus PERHIMNI Apartemen Mangga Dua Court. Sesuai dengan aslinya;
16. Bukti P-16 : Copy Iklan berupa brosur yang menawarkan hunian Apartemen dengan status HGB di atas HPL. sesuai dengan aslinya;
17. Bukti P-17 : Copy Artikel yang ditulis oleh Prof. Boedi Harsono Guru besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti tertanggal 22 Oktober 2007 dengan judul "Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang Bangunannya Berdiri di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berada di Atas Hak Pengelolaan". Sesuai dengan aslinya;
18. Bukti P-18 : Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik Rumah Susun Hunian Apartemen Mediterania Palace Residences dengan No. Sertifikat 5245/XVII/C a.n. Ny. Lenny Lie, dimana dalam huruf k) PENUNJUK terdapat keterangan "TANAH INI BERDIRI DIATAS HPL No.1/KEL.Kb.Kosong". copy;
19. Bukti P-19 : Copy Tulisan Wawancara Majalah Forum dengan Prof. Budi Harsono Harsono, Pakar Hukum Agraria dengan judul "Duta Pertiwi Harus Dituntut" dalam Majalah FORUM Keadilan: NO. 09/ 18 - 24 JUNI 2007 ; (ADA ASLI).
20. Bukti P-20 :
WEST TOWER
Bukti P-20.1 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Honawati Winata No. 003/PPJB/DP/MC/IV/92 tertanggal 24 April 1992, sesuai dengan aslinya;
Bukti P-20.2 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Evan Susantio No. 006/PPJB/DP/MC/IV/92 tertanggal 20 April 1992. sesuai dengan aslinya;
Bukti P-20.3 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Johan Iskahdar No. 009/PPJB/DP/MC/III/92 tertanggal 24 Maret 1992. copy dari copy;



- Bukti P-20.4 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Singgih Wibisono No. 014/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 29 Mei 1992.sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.5 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Haryani Perem Ramchad No. 022/PPJB/DP/MC/III/92 tertanggal 21 Maret 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.6 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Anton Darmawan No. 027/PPJB/DP/MC/II/92 tertanggal 15 Februari 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.7 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Toni Wiraadmadja No. 029/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 19 Juni 1992,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.8 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Budi Lim No. 034/PPJB/DP/MC/III/92 tertanggal 16 Maret 1992,copy dari copy;
- Bukti P-20.9 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Indrawati No. 037/PPJB/DP/MC/III/92 tertanggal 16 Maret 1992,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.10 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tjioe Ka Men No. 078/PPJB/DP/MC/III/91 tertanggal 20 Agustus 1991,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.11 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Kishin Hassomal No. 094/PPJB/DP/MC/XII/91 tertanggal 16 Desember 1991,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.12 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Wo Koen Sem No. 104/PPJB/DP/MC/XI/91 tertanggal 30 Oktober 1991,sesuai dengan aslinya;



- Bukti P-20.13 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Budiano Halim o. No. 112/PPJB/DP/MC/VII/91 tertanggal 15 Agustus 1991.
- Bukti P-20.14 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Iskandar Tjugito No. 65 tertanggal 20 April 2006, tidak ada aslinya;
- Bukti P-20.15: Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Mangga Dua Court a.n. NYAUW KWET MEEN No. 055 /PPJB / DP /MC /IV /92 tertanggal 20 April 1992,sesuai dengan aslinya;

EAST TOWER :

- Bukti P-20.1 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Farida Gunawan No. 033/PPJB/DP/MC/III/92 tertanggal 16 Maret 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.2 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Farida Gunawan No. 032/PPJB/DP/MC/III/92 tertanggal 16 Maret 1992,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.3 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Surja Satjawiguna No. 063/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 02 Mei 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.4 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ng Jan Welly No. 064/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 04 Mei 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.5 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Iskandar Tjugito No. 67 tertanggal 17 Juni 2002, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.6 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tekno Wibowo No. 069/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 20 Mei 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.7 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Achmad Rahardja No. 074/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 18 Mei 1992, sesuai dengan aslinya;



- Bukti P-20.8 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Sulaiman Sasmita No. 109/PPJB/DP/MC/VIII/92 tertanggal 18 Agustus 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.9 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Rose Surjani No. 121/PPJB/DP/MC/XI/92 tertanggal 03 November 1992, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.10 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Risawaty No. 124/PPJB/DP/MC/III/93 tertanggal 11 Februari 1993, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-20.11 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Albert Cahyadi S. No. 075/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 01 Mei 1992.
- Bukti P-20.12 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Surjohonggo Utomo No. 041/PPJB/DP/MC/X/92 tertanggal 09 Oktober 1992, tidak ada aslinya
- Bukti P-20.13 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Pina Mulia No. 043/PPJB/DP/MC/III/92 tertanggal 25 Maret 1992, tidak ada aslinya;
- Bukti P-20.14 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ester San Fen Lawadinata No. 007/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 18 Mei 1992, sesuai dengan aslinya¹⁾
- Bukti P-20.15 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Budiarto Kusmana No. 067/PPJB/DP/MC/VI/92 tertanggal 25 Mei 1992, sesuai dengan aslinya;

21. Bukti P-21 :

WEST TOWER :

- Bukti P-21.1 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Robert Li No. 13/III/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 10 Desember 1996, sesuai dengan aslinya;

- Bukti P-21.2 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Lim Budi No. 15/III/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 28 Februari 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.3 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Julia Maria Lanneke No. 17/III/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 28 Juli 1997sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.4 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Honawati Winata No. 18/IV/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 23 Maret 1997sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.5 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Indrawaty No. 21/IV/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 31 Januari 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.6 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Nn. Agustina No. 23/V/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 13 Desember 1996sesuai dengan aslinya, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.7 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Lina Suryani Nandrawati No. 35/VIII/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 29 Desember 1997,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.8 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Singgih Wibisono No. 46/IX/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 11 April 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.9 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Johan Iskandar No. 47/IX/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 26 Maret 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.10 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Tjioe Ka Men No. 51/X/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 11 April 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.11 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Sulwani Halini No. 65/XIV/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 24 Oktober 1997, sesuai dengan aslinya;



DATAMAR

- Bukti P-21.12 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Johan Iskandar No. 68/XIV/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 07 Januari 1998, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.13 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Johan Iskandar No. 100/IX/BARAT/MANGGA DUA SELT. tertanggal 12 Maret 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.14 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Effendi Widjaja No. 540/SAWAH BESAR/1998. tertanggal 13 Oktober 1998.,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.15 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Linna Mailoa dan Tn. Benny Mailoa No. 35/S.Besar/2001 tertanggal 15 Maret 2001,sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.16 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Yang Ching Ching No. 145/S.Besar/2001 tertanggal 11 September 2001, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.17 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Rina Sugiarto No. 11/2001 tertanggal 05 Oktober 2001, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.18 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Tinawaty Ichwan No. 98/S.Besar/2002 tertanggal 19 November 2002, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.19 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Jake Pison Hawila No. 02/2006 tertanggal 27 Januari 2006, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.20 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Yulianti No. 039/2001. tertanggal 05 Juli 2001, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.21 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Meyrinawati Tjitra No. 266/SAWAH BESAR/1998 tertanggal 05 Juni 1998, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.22 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Gondo Kusumo No. 950/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 31 Juli 1997, sesuai dengan aslinya;



- Bukti P-21.23: Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Andy Arifin No. 1003/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 08 Agustus 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.24 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Yudati Wono Hardjo No. 1709/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 18 November 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.25 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Njauw Kwet Meen No. 306/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 19 Maret 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.26 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court - a.n. Wanita Irene Wangsa No. 850/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 24 Juli 1997. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.27 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Retno Yauwira No. 2241/SAWAH BESAR/1996 tertanggal 20 Desember 1996. sesuai dengan aslinya;
-  :
Bukti P-21.1 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Nn. Kiong Risawati No. 76/II/TIMUR/MANGGA DUA SEL. tertanggal 26 Juni 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.2 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Fenny No. 80/II/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 18 Desember 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.3 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Robert Rachmat Halim & Tn Andy Satria Halim No. 98/V/TIMUR/MANGGA DUA SEL. tertanggal 29 April 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.4 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Sulaiman Sasmita No. 99/V/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 18 Desember 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.5 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Hasta Hariawan No.

SATIMATI

101/II/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 29 Desember 1997, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.6 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Ng. Jan Welly No. 107/VII/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 27 Maret 1997, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.7 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Fenny No. 116/IX/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 24 Desember 1996. sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.8 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Hendra Julianto No. 118/IX/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 14 Agustus 1996, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.9 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Suwandi Yauwira No. 119/IX/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 08 Januari 1997, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.10 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Ester Elfrida Pasaribu No. 120/X/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 24 Desember 1996, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.11 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Ester Elfrida Pasaribu No. 121/X/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 24 Desember 1996, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.12 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Goentoro No. 125/XI/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 26 Agustus 1996, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.13 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Nn. Anna Hakim Pasaribu No. 133/XII/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 29 Januari 1997, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-21.14 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Prabowo Widya Krisnadi Pasaribu No. 139/XIII/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 07 November 1997, sesuai dengan aslinya;



- Bukti P-21.15 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Doktorandus Willy Setiawan Pasaribu No. 142/XIV-XV/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 21 Februari 2000, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.16 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Tekno Prabowo Pasaribu No. 143/15-16/TIMUR/MANGGA DUA SEL. tertanggal 27 Maret 1997, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.17 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Sony Tanang No. 81/S.Besar/2000 tertanggal 26 Juni 2000. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.18 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Danny Setiadi No. 102/S.Besar/2000 tertanggal 13 Juli 2000.
- Bukti P-21.19 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Pan Esther No. 12/2002 tertanggal 29 Agustus 2002, sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.20 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Rianti No. 11/2004 tertanggal 18 Maret 2004. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.21 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Yarlis Bachtiar No. 102/VI/TIMUR/MANGGA DUA SELATAN tertanggal 29 Juni 1998. tidak ada aslinya;
- Bukti P-21.22 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Jd. Yuliana Cahyadi No. 07/ 2003 tertanggal 23 Juli 2003. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.23 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Wanita Ariani Lisdajanti No. 30/II/SAWAH BESAR/2002 tertanggal 25 Februari 2002. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.24 : Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Lie Antonius dan Ny. Rini Lestari No. 1632/II/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 06 November 1997. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.25: Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Yarlis Bachtiar No. 2155/II/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 19 Desember 1997. sesuai dengan aslinya;



- Bukti P-21.26: Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Djony Sudjana No. 161/II/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 19 Februari 1997. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.27: Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Ny. Sia Suk Tjin No. 48/S. Besar/2001 tertanggal 05 April 2001. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.28: Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Fendi Ko No. 071/2000 tertanggal 13 November 2000. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.29: Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Muchsin Kosasih No. 223/II/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 05 Maret 1997. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.30: Copy Akta Jual Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Nona Ester Sanfen Lawadinata No. 304/SAWAH BESAR/1997 tertanggal 19 Maret 1997. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-21.31: Copy Akta Juai Beli (AJB) Pemilik Apartemen Mangga Dua Court a.n. Tn. Duan Widjaja No. 2162.A/SAWAH BESAR/1996 tertanggal 10 Desember 1996. sesuai dengan aslinya;

22. Bukti P-22 :
WEST TOWER :

- Bukti P-22.1 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W03/01, Lantai 3 a.n. Robert Lie dari bulan Agustus 1992 – Oktober 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.2 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W03/03, Lantai 3 a.n. Budi Lim dari bulan April 1992 – September 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.3 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W03/04, Lantai 3 a.n. Evan Susantio dari bulan Juli 1992 – November 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.4 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W04/01, Lantai 4 dari bulan April 1992 – Oktober 1993. sesuai dengan aslinya;

- Bukti P-22.4 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E06/01, Lantai 6 dari bulan Juli 1992 – November 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.5 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E08/02, Lantai 8 a.n. Johannes Haryanto Jacob dari bulan Juni 1992 – Oktober 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.6 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E09/04, Lantai 9 dari bulan Mei 1992 - Agustus 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.7 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E09/05, Lantai 9 a.n. Johan Iskandar dari bulan April 1992 – Februari 1994. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.8 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E10/01, Lantai 4 dari bulan April 1992 – Agustus 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.9 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E10/02, Lantai 10 dari bulan April 1992 – September 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.10 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E11/01, Lantai 11 dari bulan April 1992 – September 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.11 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E11/02, Lantai 11 dari bulan Juni 1992 – November 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.12 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E14/05, Lantai 14 dari bulan Juni 1992 – Agustus 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.13 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E15/04, Lantai 15 dari bulan Juni 1992 – Januari 1994. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.14 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E11/05, Lantai 11 dari bulan Juli 1992 – November 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.15 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E05/05, Lantai 05 a.n Sulaiman Sasmita dari bulan September 1992 - Oktober 1993. sesuai dengan aslinya;



Bukti P-22.16 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W10/04, Lantai 10 a.n Hasta Hariawan bulan Agustus 1992 – Februari 1994.sesuai dengan aslinya;

Bukti P-22.17 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E04/02, Lantai 04 a.n Ester Sanfen Lawadinata bulan Juli 1992 – Desember 1993.sesuai dengan aslinya;

Bukti P-22.18 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E04/05, Lantai 04 a.n Duan Wijaya bulan September 1992 – November 1993.sesuai dengan aslinya;

23. Bukti P-23 :

Bukti P-23.1 : Copy Surat Tanda Setoran No. 126/120/KWBPN/B/VI/2006 tertanggal 23 Juni 2006, untuk pembayaran tanah di Jl. Mangga Dua Dalam, Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, SK. No. 013/08-550.09-2006 tgl. 20-6-2006 a.n. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court (PERHIMNI MDC) Setoran : Kas Negara Rp.289.247.000,- yang dikeluarkan oleh Bendaharawan Khusus Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta.sesuai dengan aslinya;

- Bukti P-23.2 : - Copy Kwitansi No. DI. 306. 8534/2006, untuk pembayaran Biaya Konstatering Raport & Biaya Transportasi Rp.291.000,-
- Copy Kwitansi No. DI. 306. 10713/2006, untuk pembayaran Biaya Permohonan Perpanjangan Hak, Rp.25.000,-
- Copy Kwitansi No. DI. 306. 10714/2006, untuk pembayaran Biaya Permohonan Perpanjangan Hak, alas SARUSUN Rp.3.675.000,-
- Copy Tanda Terima Berkas No. 10695/2006 tertanggal 27 Juni 2006
- Copy Tanda Terima Berkas No. 10697/2006 tertanggal 27 Juni 2006;

Yang kesemuanya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sesuai dengan aslinya;

24. Bukti P-24 : Copy artikel koran Sinar Harapan halaman 12 tertanggal 12 Oktober 2006 dengan judul Terkait Mark Up Pengelolaan Apartemen "Empat Pengembang Dilaporkan ke Polda". Sesuai dengan aslinya;



25. Bukti P-25 : Copy artikel koran Sinar Harapan tertanggal 13 Oktober 2006 dengan judul Terkait Mark Up Pengelolaan Apartemen "Empat Pengembang Segera Diperiksa".sesuai dengan aslinya;
26. Bukti P-26 :Sertifikat No. 2981 Mangga Dua Selatan. Copy ;
27. Bukti P-27 :Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I (PT. Duta Pertiwi) dengan Tergugat V (PEMDA DKI JAKARTA) No. 6 tanggal 6 Juni 1984.,copy;
28. Bukti P-28 :Artikel Majalah Gatra tanggal 13 Agustus 2005 yang berjudul "Gelisah Sertifikat Mati Suri".sesuai dengan aslinya;
29. Bukti P-29 :Artikel Koran KOMPAS tertanggal 18 Januari 2002, yang berjudul "Ratusan Warga Duri Pulo Mengamuk",sesuai dengan aslinya;
30. Bukti P-30 :Gugatan ITC Roxy Mas dengan pengembang PT. Duta Pertiwi, Tbk., sesuai dengan aslinya;
31. Bukti P-31 :Surat tertanggal 26 Juli 2006 dari Perhimni Apartemen Mangga Dua Court yang ditujukan kepada Tergugat II.sesuai dengan aslinya;
32. Bukti P-32 :Surat tertanggal 04 Agustus 2006 dari Tergugat III selaku kuasa hukum dari Tergugat I dan Tergugat II, sesuai dengan aslinya;
33. Bukti P-33 :Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik tanah dan bangunan di Jl. Mangga Dua Raya Blok F-1/22 dengan No. Sertifikat 1426 a.n. Ny. Ndjarum Sembiring, dimana dalam huruf i) PENUNJUK terdapat keterangan "Pemisahan Atas Nama Sendiri (Tanah ini berdiri di Atas Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan". Sesuai dengan foto copy yang dilegalisir;
34. Bukti P-34 : Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik tanah di Jl. Puri Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C No.6 dengan No. Sertifikat 2631 a.n. Tjandra Widjaja, dimana dalam huruf i) PENUNJUK terdapat keterangan "Pemisahan Atas Nama Sendiri (Tanah ini berdiri di Atas Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan". Sesuai dengan aslinya;
35. Bukti P-35 : Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik tanah di Jl. Puri Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C No.6 dengan No. Sertifikat 2936 a.n. Julia Tanang, dimana dalam huruf i) PENUNJUK terdapat keterangan "Tanah di atas HPL No.1/Ancol".sesuai dengan aslinya;

36. Bukti P-36a: Copy artikel Koran Jaya Post hari Rabu, 25 April-01 Mei 2007/Edisi 18/Tahun I yang berjudul "Mengungkap kebohongan di ITC Cempaka Mas (Bag.I) Rekayasa Pemilihan Pengurus PP".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36b: Copy artikel Koran Jaya Post hari Rabu, 02-08 Mei 2007/Edisi 19/Tahun I yang berjudul "Mengungkap kebohongan di ITC Cempaka Mas (Bag.II) PT. Duta Pertiwi Pemereras? Kepmen Perumahan Bakal Digugat"sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36c: Copy artikel Koran Jaya Post hari Rabu, 09-15 Mei 2007/Edisi 20/Tahun I yang berjudul "Mengungkap kebohongan di ITC (Bag.III) PT. Duta Pertiwi Tbk. Premanisme? Pemerintah Jangan Kompromi dengan Pengembang Hitam".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36d: Copy artikel Koran Jaya Post hari Rabu, 23-29 Mei 2007/Edisi 21/Tahun I yang berjudul "Mengungkap kebohongan di ITC (Bag.IV) PT. Duta Pertiwi Tbk dan Kroninya Monster? Malapetaka di ITC Permata Hijau".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36e: Copy artikel Koran Sinar Pagi halaman 8 tanggal 18-23 Agustus 2005 yang berjudul "Sertifikat berpindah Tangan Ratusan Penghuni dan Pemilik Kios Roxy Mas Resah".
Copy Artikel Koran Metro yang berjudul "Kasus ITC Roxy Mas harus dimusyawarahkan"sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36f: Copy artikel Koran hari Selasa, 03 Januari 2006 Edisi 213/T1/V1 yang berjudul "Warga Gugat ITC Roxy Mas".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36g: Copy artikel Koran Metro hari Senin, 01 Agustus 2005 yang berjudul "Penghuni dan pedagang ITC Roxy Mas resah"
Copy artikel Investor Daily hari rabu, 27 Juli 2005 yang berjudul "Terkait Pengaduan Penghuni Apartemen MDC, DPRD DKI akan Panggil PT. Duta Pertiwi".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36h: Copy artikel Koran Warta Kota yang berjudul "DPRD Desak Polisi Tangkap Direksi PT. Duta Pertiwi".
Copy artikel Media Indonesia hari Rabu, 17 Oktober 2001 yang berjudul "Penghuni Aprtemen Mengadu ke DPRD".sesuai dengan aslinya;



- Bukti P-36i: Copy artikel koran Surya Pos No. 4/TH.II Minggu IV Maret tertanggal 11 April 2001 yang berjudul "Pengelola ITC & M2M Rampas Hak Pedagang, DPRD DKI Masa Bodoh".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36j: Copy artikel Koran Tempo tanggal 17 Oktober 2001 yang berjudul "DPRD Adukan Dirut Duta Pertiwi ke Polisi".
Copy artikel Koran Tempo yang berjudul "Duta Pertiwi Bantah Lecehkan Dewan".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36k: Copy artikel Koran Sinar Glodok tanggal 29 Oktober 2001 yang berjudul "Dirut Duta Pertiwi Bakal Dituntut" sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36l: Copy artikel Koran Surya Pos No. 5/TH.II, Minggu III-IV april 2001 yang berjudul "PT Duta Pertiwi Mangga Dua diduga Memanipulas Pajak, Negara Rugi Milyaran Rupiah".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36m: Copy artikel Koran Sinar Glodok hari Sabtu, 07 April 2001 yang berjudul "Duta Pertiwi, Tolong yang Manusiawi Dong!".
Copy artikel koran Sinar Glodok hari Kamis, 05 April 2001 yang berjudul "Banyak Janji Bohong". Sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36n: Copy artikel Info Niaga Edisi Mei 2001 halaman 51 yang berjudul "PT. Duta Pertwi, Manipulator dan Monopolis"
Copy artikel Info Niaga Edisi Mei 2001 halaman 54 yang berjudul "Ijin untuk Jembatan Penyeberangan Orang Dimanipulasi Jadi Komersial Praktek-Praktek KKN Duta Pertiwi"sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36o: Copy Harian Independen Jakarta hari Selasa 04 September 2001 yang berjudul Ribuan Pedagang Mangga Dua Diperlakukan Sewenang-wenang".sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-36p: Copy artikel Koran Kompas hari Selasa, 24 April 2001 mengenai "Unjuk Rasa Pencemaran" masalah pencemaran lingkungan hidup oleh Pengusaha Eka Tjipta Widjaya".sesuai dengan aslinya;



Bukti P-36i: Copy artikel koran Surya Pos No. 4/TH.II Minggu IV Maret tertanggal 11 April 2001 yang berjudul "Pengelola ITC & M2M Rampas Hak Pedagang, DPRD DKI Masa Bodoh".sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36j: Copy artikel Koran Tempo tanggal 17 Oktober 2001 yang berjudul: "DPRD Adukan Dirut Duta Pertiwi ke Polisi".

Copy artikel Koran Tempo yang berjudul "Duta Pertiwi Bantah Lecehkan Dewan".sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36k: Copy artikel Koran Sinar Glodok tanggal 29 Oktober 2001 yang berjudul "Dirut Duta Pertiwi Bakal Dituntut" sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36l: Copy artikel Koran Surya Pos No. 5/TH.II, Minggu III-IV april 2001 yang berjudul "PT Duta Pertiwi Mangga Dua diduga Memanipulas Pajak, Negara Rugi Milyaran Rupiah".sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36m: Copy artikel Koran Sinar Glodok hari Sabtu, 07 April 2001 yang berjudul "Duta Pertiwi, Tolong yang Manusiawi Dong!".

Copy artikel koran Sinar Glodok hari Kamis, 05 April 2001 yang berjudul "Banyak Janji Bohong". Sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36n: Copy artikel Info Niaga Edisi Mei 2001 halaman 51 yang berjudul "PT. Duta Pertiwi, Manipulator dan Monopolis"

Copy artikel Info Niaga Edisi Mei 2001 halaman 54 yang berjudul "Ijin untuk Jembatan Penyeberangan Orang Dimanipulasi Jadi Komersial Praktek-Praktek KKN Duta Pertiwi"sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36o: Copy Harian Independen Jakarta hari Selasa 04 September 2001 yang berjudul Ribuan Pedagang Mangga Dua Diperlakukan Sewenang-wenang".sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36p: Copy artikel Koran Kompas hari Selasa, 24 April 2001 mengenai "Unjuk Rasa Pencemaran" masalah pencemaran lingkungan hidup oleh Pengusaha Eka Tjipta Widjaya".sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36q: Copy artikel Koran Suara Pembaruan hari Sabtu, 26 Oktober 2002 yang berjudul "Rusuh, RUT Perhimpunan Pengurus ITC Mangga Dua"

Copy artikel koran Warta Kota yang berjudul "Rapat Tahunan ITC Mangga Dua Kisruh" foto copy;

Bukti P-36r: Copy Suara Warga dari Warta Kota hari Senin, 01 Oktober 2007 yang berjudul "Kriminalisasi terhadap Penulis Surat Pembaca"

Copy Kotak Pembaca dari Kompas hari Jumat, 06 Juli 2007 yang berjudul "Penegak Hukum Diperalat Indah Kiat Tbk".sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36s: Copy Suara Warga dari Koran Warta Kota hari Kamis, 25 Januari 2007 yang berjudul "Klarifikasi PT Duta Pertiwi Tbk".

Copy Suara Warga dari Koran Warta Kota hari Senin, 22 Januari 2007 yang berjudul "Duta Pertiwi Jangan Bodohi Kami!"sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36t: Copy Suara Warga dari Koran Kompas hari Sabtu, 19 Agustus 2006 yang berjudul "BSD Junction Lambang Arogansi".

Copy artikel Koran Suara Pembaruan hari Jumat, 01 September 2006 yang berjudul "Rapat Soal Sertifikat ITC Mangga Dua Ricuh".sesuai dengan aslinya;

Bukti P-36u: Copy artikel Majalah Kontan No.7, tahun VI, halaman 3 tertanggal 12 November 2001 yang berjudul "Beban Eka di Pundak Rakyat" foto copy;

Bukti P-36v: Copy artikel Vonis Pengadilan New York APP harus membayar utang , Kontan edisi Rabu 13 Februari 2008, sesuai dengan aslinya;

37.Bukti P-37: Copy surat dari Perhimni MDC kepada Bapak/Ibu Pemilik Unit Apartemen Mangga Dua Court Jakarta tertanggal 29 Juli 2006 perihal: Keputusan Rapat Umum Perhimni MDC tanggal 28 Juli 2006.sesuai dengan aslinya;

38. Bukti P-38: Copy contoh SHMSRS yang dimiliki oleh salah satu pemilik Rusun hunian dan non hunian Apartemen Mediterania Palace Residences dengan No. Sertifikat 3933 a.n. Hilda Hadikusuma, dimana dalam huruf l) CATATAN terdapat keterangan "Tanah ini berdiri di atas HPL No. 1/Kebon Kacang". Sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya telah pula menyerahkan bukti-bukti tertulis dipersidangan yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai yang cukup yang diberi tanda Bukti TI-1 sampai dengan Bukti TI-15 sebagai berikut :

Bukti T1- 1 : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 105.A/PPJB/DP/MC/II/91 tertanggal 6 September 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdri. Fifi Tanang (Pengugat I) dengan Sdr. Abraham Tjahja; sesuai dengan aslinya;

Bukti T1- 2 : Surat Pernyataan, tetanggal 6 September 1994 yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Abraham Tjahja. sesuai dengan aslinya;

Bukti T1- 3 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2787 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan. Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat , foto copy;

Bukti T1- 4 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2788 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan. Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat. Foto copy;

Bukti T1- 5 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2791 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan. Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat. (Asli ada pada Tergugat IV)

Bukti T1- 6 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2792 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Mangga Dua Selatan. Kecamatan Sawah Besar. Jakarta Pusat. Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, foto copy;

Bukti T1- 7 : Pengumuman dalam Berita – Negara RI No. 260 tahun 1999 sebagai Tambahan Berita – Negara tanggal 28/9 – 1999 No. 78 tentang Laporan Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Duta Pertiwi (Tergugat I). ,sesuai dengan aslinya;

Bukti T1- 8 : Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Mangga Dua Court. Foto copy;

Bukti T1- 9 : Surat Penolakan tertanggal 14 September 1995 perihal Serah Terima Apartemen Mangga Dua Court. Yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I. (Ada Asli)

Bukti T1- 10 :Turunan Resmi Putusan Perkara Gugatan Class Action, atas perkara No. 197/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Sesuai dengan aslinya;

Bukti T1- 11 :Surat tertanggal 3 Juli 2007 perihal Kelengkapan bukti-bukti yang dibuat oleh Sdri Juanita Kwowarga, S.H dari Kantor Pengacara Prof.MR.DR. Sidargo Gautama.foto copy;

Bukti T1- 12 :Surat tertanggal 6 Juli 2007 perihal Pemberitahuan pengumpulan foto copy Sertifikat Hak Miiik atas Satuan rumah Susun untuk bukti tuntutan ganti kerugian di pengadilan yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Wilsen Candra dalam kapasitasnya sebagai Propety Manager (Pengelola). Foto copy;



Bukti T1- 13 :Surat Panggilan Polisi No. Pol. S.Pgl/1632/II/2007/Dit Reskrimum Polda Metro Jaya, tertanggal 25 Januari 2007 untuk memanggil Tergugat II.sesuai dengan aslinya;

Bukti T1- 14 :Surat Panggilan Polisi No. Pol. S.Pgl/1631/II/2007/Dit Reskrimum Polda Metro Jaya, tertanggal 25 Januari 2007 untuk memanggil salah seorang pimpinan PT. Duta Pertiwi (Tergugat I);sesuai dengan slinya;

Bukti T1- 15 :Majalah Forum tanggal 18 Juni 2007, halaman 11 s/d 25,sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat untuk membuktikan dalil dari Jawabannya yang telah dises^usikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai cukup yang diberi tanda Bukti TIV-1 sampai dengan Bukti TIV-2 sebagai berikut :

Bukti T.IV-1 : Buku tanah HPL No. 1/Mangga Dua Selatan, sesuai dengan aslinya;

Bukti T.V-2 : Buku HGB No. 2981 / Mangga Dua Selatan, sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa telah pula didengar Keterangan Saksi yang diajukan Penggugat dipersidangan dibawah sumpah telah menguraikan hal-hal sebagai berikut :

1. Saksi Guntoro pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi membeli apartemen Mangga Dua Court dengan status HGB murni;
- Bahwa saksi tidak pernah diberi tahu Developer status Apartemen yang saksi sebenarnya adalah HGB diatas HPL;
- Bahwa awalnya saksi dijanjikan fasilitas fasilitas umum oleh PT DUTA PERTIWI, Tbk antara lain kolam renang ,parkir, lapangan tenis, ruang serba guna;
- Bahwa fasilitas yang dijanjikan kepada kami sudah disertifikatkan oleh dan atas nama PT DUTA PERTIWI, Tbk;

Bahwa PT DUTA PERTIWI, Tbk telah mengajukan perpanjangan sertifikat kepemilikannya namun oleh BPN dicoret dengan alasan, ternyata status tanahnya adalah HGB diatas HPL;

Bahwa untuk memperpanjang sertifikat tersebut harus mendapatkan rekomendasi dari pemegang HPL yaitu PEMDA DKI ;

2. Saksi AGUS menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi adalah pemilik kios dan Apartemen dari ITC Roxy Mas dan saksi sebagai Sekjen Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun seluruh Indonesia;
- Bahwa saksi tahu pembeli di Apartemen Mangga Dua awalnya sebagai pemegang HGB Murni tetapi setelah dimintakan perpanjangan status tanahnya menjadi HGB diatas HPL;
- Bahwa dengan berubahnya status tanah dari HGB murni menjadi HGB diatas HPL secara ekonomis nilainya turun;
- Bahwa biaya perpanjangan sertifikat dengan status HGB diatas HPL 16 kali lipat;

- Bahwa antara Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia dengan Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court pernah terjadi pertemuan mengenai service charge dalam perkara ini;
- Bahwa saksi menyarankan kepada para pemilik Apartemen Manggu Dua Court untuk menanyakan kepada Developer;

3.Saksi HANDY SUNADI TJUNG menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah salah satu pemilik kios ITC Mangga Dua;
- Bahwa saksi baru tahu awalnya status tanah kios ITC Mangga Dua adalah HGB murni namun pada saat ingin memperpanjang sertifikat ternyata status tanah tersebut HGB diatas HPL;
- Bahwa akibatnya sebagai pemegang sertifikat HGB diatas HPL menanggung 16 kali lipat lebih mahal;

4.Saksi Ahli Prof.BOEDI HARSONO menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa dengan melihat Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh para pemilik Apartemen Mangga Dua Court maka apabila bagian kolom catatan (Kolom L) kosong berarti status tanahnya adalah HGB diatas tanah negara atau HGB murni;
- Bahwa Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai bukti bahwa parapemilik apartemen Mangga Dua Court memiliki tanah sesuai dengan ketentuan perundangan undangan yang tercantum bagian, benda dan tanah bersama;
- Bahwa jika pada sertifikat induk tercantum HGB diatas HPL maka ketika dipecah pecah pun harus berstatus HGB di atas HPL;
- Bahwa PEMDA DKI sebagai pemegang HPL berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dapat lagi menuntut tanah Apartemen Mangga Dua Court karena dalam waktu 5 tahun setelah terbit sertifikat, PEMDA DKI Jakarta tidak pernah mengajukan keberatan sehingga berlaku hukum adat rechtsverwerking;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun merupakan bukti kepemilikan yang kuat berdasarkan pasal 19 Undang undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria;

5.Saksi ahli Dr. FX ARSIN menerangkan pada pokoknya :



- Bahwa status tanah HPL tidak bisa hilang pada waktu Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dipecah;
- Bahwa status tanah yang berdiri diatas HPL tidak mungkin status HPLnya dicatat belakangan setelah beberapa tahun tahun ada tuntutan dari pemiliknya seperti yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dengan mencatat HPLnya ketika para pemilik Apartemen Mangga Dua Court ingin memperpanjang sertifikatnya baru diketahui tanah Apartemen Mangga Dua Court berdiri di atas HPL;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bukti kepemilikan yang berkaitan dengan tanah karena bangunan , tanah serta benda benda bersama lainnya yang terletak diatas tanah bersama adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisah pisahkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II telah pula menghadapkan Ahli untuk didengar keterangannya dibawah sumpah yang telah menguraikan hal-hal sebagai berikut:

1. Saksi ahli Ahli Prof. Arie Hutagalung menerangkan pada pokoknya :

Bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bukan merupakan bukti hak atas tanah;

- Bahwa hal mana berkaitan dengan status tanah HGB diatas HPL menjamin adanya kepastian hukum;
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang berdiri di HGB di atas HPL dapat dijadikan jaminan serta diikat dengan Hak Tanggungan;
 - Bahwa kalimat Warkah dalam kolom petunjuk pada setiap Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah merupakan keterangan mengenai riwayat tanah dan lainnya yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun itu sendiri;
2. Saksi ahli Erwin Kallo, S.H. menerangkan pada pokoknya:
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun juga hak atas tanah tetapi tidak dapat dimiliki secara perorangan;

- Bahwa Hak Guna Bangunan diatas HPL menjamin adanya kepastian hukum serta Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang berdiri di HGB diatas HPL dapat dijadikan jaminan yang diikat dengan hak tanggungan;
- Bahwa BPN secara administratif kalimat warkah dalam kolom petunjuk pada setiap Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah keterangan mengenai riwayat tanah yang berkaitan SHMSRS itu sendiri;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 18 Maret 2008, sedangkan Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengajukan kesimpulannya selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Perkara ini merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.



DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya menyampaikan Gugatan Provisi yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat mohon agar diperintahkan penundaan pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) untuk perpanjangan Sertifikat HGB, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II memperlihatkan Pertelaan yang berkaitan dengan objek perkara dipersidangan dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun juga ataupun melakukan penagihan penagihan pembayaran biaya rekomendasi HGB diatas HPL selama perkara ini belum berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim suatu gugatan provisi dimaksudkan sebagai suatu tindakan hukum sementara yang harus dilaksanakan sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap meskipun adanya upaya hukum banding maupun kasasi, bahwa tindakan provisi merupakan tindakan mendesak yang tidak berkaitan dengan gugatan pokok dari gugatan Penggugat;

Bahwa sebagaimana uraian dari gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa perkara ini adalah berkaitan dengan apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan alas hak dari objek perkara berupa Apartemen Mangga Dua Court;

Bahwa jika dihubungkan dengan petitum Gugatan Penggugat dalam pokok perkara juga berkaitan dengan apakah pembebanan terhadap biaya rekomendasi kepada Penggugat sehubungan dengan per-panjangan SHGB merupakan perbuatan melawan hukum yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini;

Bahwa Pertelaan yang dimaksud oleh Penggugat untuk diperlihatkan di persidangan ini oleh Para Tergugat menurut Majelis Hakim berkaitan dengan pembuktian dalam pemeriksaan perkara ini karenanya, tidak perlu dituangkan dalam suatu bentuk putusan provisional;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim terhadap permohonan Provisi Gugatan Penggugat pada angka 1 dan pada angka 2 tersebut diatas adalah merupakan pokok sengketa yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara in cassu;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut dikaitkan dengan Pasal 180 HIR Pasal 54 dan Pasal 55 RV maka gugatan provisi Penggugat haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V telah pula menyampaikan keberatan/Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona;

- a. Bahwa Tergugat II tidak dapat ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini, karena berdasarkan Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang tentang Perseroan menyatakan bahwa Perseroan mempunyai legitimasi sebagai Badan Hukum karenanya Perseroan bertindak atas dirinya;
- b. Bahwa Penetapan HGB diatas HPL bukan merupakan kewenangan Tergugat I maka Penggugat telah salah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini;

2. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscurum Libellum);

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat bertentangan satu sama lainnya;
- b. Bahwa Petitum gugatan Penggugat tidak sejalan dengan dalil gugatannya;
- c. Bahwa Hak atas objek gugatan tidak jelas dan Penggugat bukanlah kuasa;
- d. Bahwa sistematik gugatan membingungkan;



Menimbang, bahwa terhadap keberatan Para Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapinya dalam replik Penggugat yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa dengan diberiakukannya Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas maka Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 sudah tidak berlaku lagi sehingga keberatan yang dikemukakan oleh Para Tergugat sudah tidak relevan;

Bahwa terhadap ketidak wenangan Para Tergugat I dan Tergugat II tentang penetapan HGB diatas HPL akan tetapi Para Tergugat tidak melakukan tindakan terhadap perubahan tersebut;

Bahwa gugatan Penggugat tidak kabur karena seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti dan kebenaran fakta-fakta;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan, terhadap keberatan/Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V sebagai berikut:

Bahwa Terhadap keberatan 1. Ditariknya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini harus ditolak karena berkaitan dengan Pembuktian yang harus dibuktikan yaitu sejauh mana tanggung jawabnya sebagai Direktur Utama Tergugat I yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat, karenanya hal tersebut akan dibuktikan dalam pertimbangan pokok perkara;

Bahwa keberatan Para Tergugat yang menyatakan bahwa tidak ada kewenangan Para Tergugat I dan Tergugat II dengan adanya penetapan HGB diatas HPL juga berkaitan dengan pembuktian dan akan dipertimbangkan bersamaan pokok perkara;

Bahwa menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat sudah jelas dan telah saling mendukung antara dalil-dalil Posita gugatan dengan Petitum karenanya keberatan Para Tergugat berkaitan dengan hal tersebut tidak beralasan;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim beralasan pula keberatan Para tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V tersebut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terura di atas;

Menimbang, bahwa Menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan Penggugat tersebut yaitu :

1. Apakah Apartemen Mangga Dua Court (Objek Sengketa) yang berdiri diatas tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) atau HGB berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana dalil pokok gugatan Penggugat;
2. Bahwa pada saat Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa oleh Para Tergugat I, Tergugat dan Tergugat III, tidak memberitahukannya kepada Para Penggugat mengenai status tanah HGB diatas tanah HPL sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat pada saat memperpanjang HGB atas objek sengketa tersebut;

3. Bahwa Para Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan Pertelaan dari objek sengketa yang seharusnya dilakukan oleh Para Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, saksi-saksi dan ahli dipersidangan yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4 dan bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8 telah membuktikan bahwa Para Penggugat adalah pemilik dari objek sengketa berupa Satuan Rumah Susun yang dikenal dengan Apartemen Mangga Dua Court berdasarkan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMR) yang merupakan milik bersama Para Penggugat tersebut;

Bahwa Satuan Rumah Susun tersebut berdiri diatas tanah dengan HGB yang merupakan SHMSR yang berakhir pada tanggal 19-7-2008, berada diatas Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan atas nama PEMDA DKI Jakarta (Dibenarkan oleh Para Tergugat);

Bahwa HGB berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) tersebut baru diketahui oleh Para Penggugat pada saat Pengajuan Permohonan Perpanjangan HGB objek Sengketa;

Bahwa Para Penggugat merupakan Pengurus Perhimpunan Pemilik Rumah Susun (PPRS) berdasarkan Keputusan Rapat Umum tanggal 21 Nopember 1997;

Bahwa bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11, P-22, P-23 membuktikan bahwa Para Penggugat sebagai Pemilik Objek Sengketa juga diwajibkan membayar pajak tanah dan bangunan (PBB), selain kepemilikan atas unit-unit rumah susun juga Para Penggugat mempunyai hak atas tanah bersama;

Bahwa bukti P-12 merupakan photo-photo ruangan yang oleh Para Penggugat diklaim sebagai milik bersama Para Penggugat;

Bahwa bukti P-20 dan bukti P-21, berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli atas Objek Sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa bukti P-34, bukti P-35 dan bukti P-38 membuktikan bahwa dalam SHSRS tercantum HGB yang berada diatas tanah dengan Hak Pengelolaan;

Bahwa bukti-bukti yang lain sebagian besar berupa kliping-kliping Berita yang menurut Majelis Hakim tidak terlalu relevan untuk dipertimbangkan;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Para Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti surat dan ahli dipersidangan yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa terhadap bukti TI-1, bukti TI-2 (Relevan dengan bukti P-22, bukti P-23) membuktikan bahwa Para Penggugat adalah pemilik objek sengketa (Apartemen Mangga Dua Court);

Bahwa bukti TI-3, bukti TI-4, bukti TI-5, bukti TI-6 membuktikan bahwa objek sengketa sejak awal HGB No. 2787, HGB No.2791, HGB No. 2792 berada diatas tanah dengan Hak Pengelolaan;

Bahwa bukti P-9, membuktikan adanya penolakan dari Para Penggugat dalam serah terima Apartemen Mangga Dua Court dari Tergugat I kepada Para Penggugat melalui PPSRS (PERHIMNI);

Bahwa bukti PIV-1, bukti PIV-2, membuktikan bahwa objek sengketa berada diatas tanah HPL No.1/Mangga Dua Selatan dengan HGB No. 2981/Mangga Dua Selatan;

Bahwa bukti lainnya tidak relevan untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

Bahwa sejak semula Objek Sengketa Apartemen Mangga Dua Court dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang berada diatas Tanah Hak Pengelolaan PEMDA DKI Jakarta;

Bahwa Hak Pengelolaan terhadap Tanah Objek Sengketa Berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri tertanggal 20-12-1986 No. SK. 132/HPL/DA/86 kepada PEMDA DKI Jakarta;

Bahwa HGB yang berada diatas Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan atas nama PEMDA DKI Jakarta tersebut akan berakhir tanggal 19-7-2008,

Bahwa untuk memperpanjang HGB No. 2981/Mangga Dua Selatan yang berada diatas tanah HPL No.1/Mangga Dua Selatan tersebut, maka kepada Para Penggugat dikenai biaya Pemasukan (Rekomendasi) kepada PEMDA DKI Jakarta guna memperoleh rekomendasi dari Pemegang HPL untuk memperpanjang HGB tersebut;

Bahwa oleh Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak diberitahukan bahwa HGB berada diatas Tanah HPL kepada Para Penggugat saat dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau pada saat Akta Jual Beli ditanda-tangani;

Bahwa Para Penggugat merasa keberatan dan merasa dirugikan dengan ketidakjujuran Para Penggugat objek yang akan dijualnya kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum dalam hukum perdata dimaksudkan kepada suatu perbuatan yang sifatnya melanggar hukum, tidak hanya kepada hukum formal juga kepada pelanggaran kepada kepatutan, kepantasan, norma-norma yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota telah mengalami perluasan pengertian dimana melanggar hukum tidak saja diartikan sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang saja tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar unsur kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang didasarkan kepada transaksi jual beli terhadap objek perkara berupa Apartemen Mangga Dua Court sebagaimana bukti-bukti Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan pasal 1457 KUHPerdota bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Bahwa Pasal 1491 KUHPerdota menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban Penjual kepada Pembeli, adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual dengan aman dan kedua terhadap adanya cacat barang yang tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembeliannya;

Menimbang, bahwa sahnya jual beli harus ada persetujuan dan kesepakatan antara Penjual dan Pembeli sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdota, bahwa ternyata dari perjanjian jual beli antara Tergugat dan Penggugat ditemukan adanya cacat tersembunyi berkaitan dengan tidak diberitahukannya keadaan objek jual beli berupa Apartemen Mangga Dua Court yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik PEMDA DKI Jakarta, yang mengakibatkan pembebanan kepada Pembeli (Penggugat) atas biaya rekomendasi perpanjangan HGB atas tanah tersebut, dengan demikian menurut Majelis Hakim perbuatan tersebut termasuk kedalam perbuatan penipuan sehingga dapat dijadikan alasan pembatalannya;

Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak mengajukan pembatalan jual beli tersebut maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan tidak diberitahukannya oleh Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang status keadaan tanah objek sengketa berupa Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan kepada Para Penggugat merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1491 KUHPerdara karena dengan sengaja menyembunyikan keadaan tersebut sedemikian rupa;

Menimbang, bahwa kewajiban untuk memberitahukan kepada Para Tergugat atas keberadaan HGB Objek Sengketa diatas tanah Hak Pengelolaan Pemda DKI Jakarta berada pada Tergugat I, Tergugat II sebagai pihak Penjual;

Menimbang, terhadap Tergugat III kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai Pejabat Publik Tergugat III sebagai PPAT berkewajiban untuk membela kepentingan tidak hanya Para Tergugat akan tetapi juga membela kepentingan Para Penggugat agar jual beli berjalan sesuai asas-asas hukum jual beli yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut menurut Majelis Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat-III telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian;



Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim dalil pokok gugatan Para Penggugat telah dapat dibuktikannya;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat IV dan Tergugat V oleh karena tidak berkaitan langsung dengan perjanjian jual beli objek sengketa, maka hal tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya karenanya gugatan Penggugat untuk menghukum Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melanggar hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan dalil pokok gugatan Para Penggugat berkaitan dengan tidak diserahkannya Pertelaan objek sengketa kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 9 ayat (2) UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdiri dari Salinan Buku Tanah, Surat Ukur Atas Hak Bersama, Gambar

Denah Tingkat Rumah Susun yang menunjukkan satuan Rumah Susun yang dimiliki, Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan, kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Pertelaan berkaitan dengan proses pemisahan hak milik atas satuan Rumah Susun dari Pertelaan dapat dilihat seberapa besar bagian hak pemilik satuan Rumah Susun atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-1, bukti P-1.a, bukti P-1.b dapat dilihat Pertelaan dimaksud terdiri dari bagian bersama, benda bersama, denah satuan rumah susun, denah bangunan lantai dan denah tanah bersama tempat bangunan rumah susun didirikan, pertelaan juga merupakan uraian dalam bentuk tulisan maupun gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing satuan rumah susun baik itu batas-batas horisontal maupun batas-batas vertikal serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing rumah susun tersebut;

Menimbang, bahwa Pertelaan yang dimaksud harus ada pengesahan dari Kepala Daerah Tk,II sedangkan untuk Propinsi DKI Jakarta pengesahan pertelaan terhadap objek sengketa dilakukan oleh Gubernur DKI pada tanggal 25 Agustus 1995 No. 926 Tahun 1995, dapat dilihat pada setiap gambar denah pada Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

Menimbang, bahwa bagian bersama terdiri dari ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, pondasi, koridor, dan benda bersama meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan limbah, saluran air hujan dan tanah bersama pengelolaannya dilakukan oleh penghuni atau pemilik sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni;

Menimbang, bahwa untuk melakukan pengelolaan Satuan Rumah susun tersebut diatas harus dilakukan oleh Suatu Badan Pengelola yang ditunjuk dan dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni, Sedangkan Penyelenggara Pembangunan (Tergugat I) wajib mengelola Rumah Susun yang bersangkutan dalam jangka sekurang-kurangnya tiga bulan atau paling lama satu tahun sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni atas biaya Penyelenggara Pembangunan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat I ternyata belum ada penyerahan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Penyelenggara Pembangunan kepada Perhimpunan Penghuni (Para Penggugat) melakukan penyerahan pengelolaan terhadap bagian bersama dan benda bersama termasuk tanah bersama kepada Perhimpunan Penghuni yang sudah terbentuk sejak 6 Februari 1995;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti TI-9, tertanggal 14 September 1995 berupa surat penyerahan Apartemen Mangga Dua Court dari Tergugat I kepada Para Penggugat telah terjadi penolakan karenanya dengan belum dilaksanakan penyerahan pengelolaan objek sengketa (Pengelolaan Rumah Susun) tersebut tidak dapat hanya dipersalahkan kepada Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap pertelaan yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah merupakan ruang bersama adalah ruang-ruang yang berada didepan maing-masing unit satuan rumah susun, tidak termasuk ruangan pertemuan yang memerlukan pengelolaan khusus yang akan digunakan sebagai ruang pertemuan (Gedung Pertemuan) yang didalilkan oleh gugatan Penggugat juga termasuk ruang tangga, ruang lift dan ruangan-ruangan lain yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian dari satuan rumah susun tersebut;



Menimbang, bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang berkaitan dengan penyerahan pertelaan atas bagian bersama, benda bersama sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Primair gugatan Penggugat akan dipertimbangkan bersamaan dengan Petitum Subsidiar gugatan Penggugat sebagai berikut :

Bahwa Petitum agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan;

Bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan Para Tergugat terhadap baik kerugian materiel maupun kerugian immateriel yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa kerugian yang nyata akibat tidak diberitahukannya keadaan tanah objek sengketa mengakibatkan Para Penggugat dikenai beban biaya untuk membayar uang pemasukan (Rekomendasi) kepada PEMDA DKI Jakarta untuk memperpanjang HGB atas objek sengketa, sehingga adalah patut biaya tersebut dibebankan kepada Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

SALINAN

Bahwa besarnya biaya rekomendasi yang harus dibayarkan kepada PEMDA DKI akan diserahkan kepada Pejabat yang berwenang menetapkannya karena meskipun dalam dalil gugatan Penggugat menyebutkan besarnya jumlah tersebut akan tetapi tidak disertai dasar-dasar perhitungan yang tepat;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum selebihnya menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum untuk dikabulkan karenanya haruslah ditolak;

DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa dalil pokok Gugatan Rekonvensi adalah karena dengan adanya gugatan konvensi dari Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan, merusak nama baik Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa menurut hukum siapapun yang merasa haknya dilanggar berhak mengajukan gugatan terhadap orang yang melanggar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut melakukan Gugatan Perdata di Pengadilan bukan merupakan Perbuatan Melanggar Hukum, karenanya Menurut Majelis Hakim dalil pokok Gugatan Rekonvensi ini harus ditolak;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa karena Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat III telah dipersalahkan dalam perkara ini maka biaya-biaya yang timbul dibebankan kepada mereka secara bersama-sama;

Mengingat Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan beberapa Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) beserta hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar biaya Rekomendasi/Pemasukan untuk memperoleh Rekomendasi dari PEMDA DKI Jakarta sebagai Pemegang Hak Pengelolaan No. 1/Mangga Dua Selatan, guna memperpanjang Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua Selatan, luas 9003 M2 di atasnya berdiri Apartemen Mangga Dua Selatan (Objek Sengketa) secara bersama-sama, sebesar jumlah yang ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang untuk itu;

Menolak Gugatan Para Penggugat selebihnya;



DALAM REKONVENSİ:

Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi Tidak Dapat Diterima;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

Menghukum Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II/ Penggugat Rekonvensi II, Tergugat III, secara bersama-sama membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.259.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

(SALINAN)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari SELASA tanggal 8 April 2008 oleh kami Ny. ANDRIANI NURDIN,SH.MH. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Ketua Majelis, dengan didampingi ZULFAHMI,SH.MHUM. dan IFA SUDEWI,SH.MHUM. Masing-masing sebagai Anggota Majelis, putusan ini diucapkan pada hari SENIN tanggal 14 April 2008 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu WAHMUADI,SH Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I.dan Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V;

Anggota Majelis tsb.

Ketua Majelis tsb.

Ttd

H.ZULFAHMI,SH,MHUM.

Ttd

Ny.Hj.ANDRIANI NURDIN,SH.MH.

Ttd

IFA SUDEWI ,SH.MHUM.

Panitera Pengganti.

Ttd

WAHMUADI,SH.

Biaya biaya :

-Redaksi	Rp.	3.000,-
-Meterai	Rp.	6.000,-
-Panggilan	Rp.	3.250.000,-
Jumlah	Rp.	3.259.000,-



TURUNAN PUTUSAN PERDATA
PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA

YANG DIKELUARKAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
DI
JAKARTA

NOMOR : 256 /PDT/2009 /PT.DKI. Jo. Nomor : 205 /Pdt. G/2007/ PN.Jkt.Pst.

DALAM PERKARA ANTARA

FIFI TANANG, Cs.

MELAWAN

PT. DUTA PERTIWI TBK, Cs.

Diputus oleh Majelis Hakim : Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Pada Tanggal : 14 SEPTEMBER 2009.

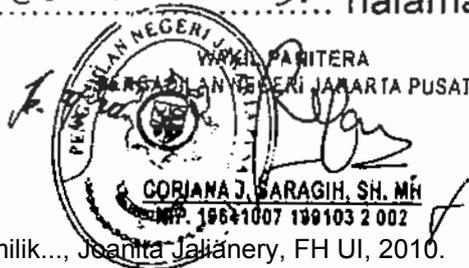
Hakim Ketua : UNTUNG HARJADI, SH.

Hakim Anggota : I PUTU WIDHYA, SH.

Hakim Anggota : H. ANDI SAMBAK NGARO, SH.MH.

Panitera Pengganti : BUDIARTO, SH.

Putusan ini terdiri dari : 22 (DUA PULUH DUA)... halaman



Turunan Putusan/ ~~Penetapan~~ perkara perdata dalam tingkat:

Pertama
Banding
Kasasi
Peninjauan Kembali

~~Pengadilan Negeri Jakarta Pusat~~
Dari: Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tanggal : 14 September 2009

Nomor : 256/PDT/2009/PT. DKI. Jo
205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst

Dicatat disini :

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah diberitahukan kepada :

- Pembanding I/ Terbanding II semula Penggugat I pada tanggal 24 Pebruari 2010 ;
- Pembanding I/ Terbanding II semula Penggugat II pada tanggal 24 Pebruari 2010 ;
- Pembanding II/ Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Pebruari 2010 ;
- Pembanding III/ Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 18 Pebruari 2010 ;
- Pembanding IV/ Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 9 Pebruari 2010 ;
- Terbanding V semula Tergugat IV pada tanggal 10 Pebruari 2010 ;
- Terbanding VI semula Tergugat V pada tanggal 09 Pebruari 2010 ;

Bahwa setelah di teliti dalam buku Register Kasasi, Pembanding I/ Terbanding II semula Penggugat I dan II telah mengajukan Upaya Hukum Kasasi pada tanggal 9 Maret 2010, Nomor : 18/Srt.Pdt.Kas/2010/PN.Jkt.Pst, Nomor : 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst; *10/03/2010*

=====

=====

=====

=====

=====

Dibuat sesuai dengan aslinya pada tanggal : 10 Maret 2010.

Turunan Putusan/ ~~Penetapan~~ ini dikeluarkan pada tanggal : 10 Maret 2010.

Atas Permohonan Pembanding II/ Terbanding I semula Tergugat I.

WAKIL PANITERA

PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT



CORIANA J. SARAGIH, SH. MH.
NIP. 19641007 199103 2 002

Tanda Bayar di kas	
Pada tanggal	10 Maret 2010
Upah Tulis	Rp. 6.600,-
Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 12.600,-

11/3/2010
Ali M...

(Paraf Penerima)

PUTUSAN**NOMOR: 256/PDT/2009/PT.DKI****DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

1. **FIFI TANANG**, selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, yang beralamat di Jl. Mangga Dua Dalam Jakarta 10730;
2. **TJANDRA WIDJAYA**, Selaku Sekretaris Perhimpunan Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, yang beralamat di Jl. Mangga Dua Dalam, Jakarta 10730, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya Kantor Pengacara Prof.Mr.Dr.Sudargo Gautama & James Sudargo, SH Advokat & Pengacara, beralamat di Jl. Mangga Besar IV No. 20 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 April 2008, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat ;**

MELAWAN

PT. DUTA PERTIWI, Tbk., yang beralamat di gedung JITC Mangga Dua Lt. 7-8 Jl. Mangga Dua Raya Jakarta Utara, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya Kantor Advokat **FACHRI HARAHAHAP & PARTNERS** , beralamat di Jakarta, berkantor di gedung Wisma Nugra Santana, lantai 13, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 7-8, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2008, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I ;**

II.MUKTAR.....

II. MUKTAR WIDJAJA, selaku Direktur Utama PT. Duta Pertiwi Tbk. Beralamat di Jl. Sutan Syahrir No. 12 B Rt.05/Rw.01 Kel. Gondang Dia Kec. Menteng Jakarta Pusat. dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya Kantor Advokat FACHRI HARAHAP & PARTNERS, beralamat di Jakarta, berkantor di gedung Wisma Nugra Santana, lantai 13, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 7-8, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2008, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II;**



NOTARIS ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH, Beralamat di Jl. Mangga Besar Raya No. 1G, Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama **DJODJON SUDJONO,** Karyawan Notaris **ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH** alamat Kemanggisan Gang U-2/39 A Rt.009/015 Palmerah Jakarta Barat, berkantor di kantor **NY. ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH** Pejabat pembuat Akta Tanah Kotamadya Jakarta Barat jalan Raya Mangga Besar 1-G, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 April 2008, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III ;**



IV.KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA** cq. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT,** beralamat di Jl. Tanah Abang i No. 1 Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat IV;**

2.GUBERNUR.....

V. GUBERNUR DKI JAKARTA cq. PEMDA DKI JAKARTA
cq. BIRO PERLENGKAPAN PROVINSI DKI JAKARTA,
beralamat di Jl. Mečan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta
Pusat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula
Tergugat V,

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya

yang berhubungan dengan perkara ini ;



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum
dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Nomor : 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tertanggal 14 April 2008,

dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai

berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar biaya Rekomendasi/Pemasukan untuk mempeperoleh Rekomendasi dari PEMDA DKI Jakarta sebagai Pemegang Hak Pengelolaan No. 1/Mangga Dua Selatan, guna memperpanjang Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua

Selatan.....

Selatan, luas 9002 M2 diatasnya berdiri Apartemen Mangga Dua Selatan (Objek Sengketa) secara bersama-sama, sebesar jumlah yang ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang untuk itu;

- Menolak Gugatan Para Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENS! :

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi Tidak Dapat Diterima;



DALAM REKONVENS! DAN REKONVENS! :

- Menghukum Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat III, secara bersama-sama membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.259.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);



Membaca dan memperhatikan :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 65/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh : CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2008;

2. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 65/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh :

CORIANA.....

CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 20 Januari 2009;



Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 66/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh : CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V pada tanggal 9 Januari 2009;



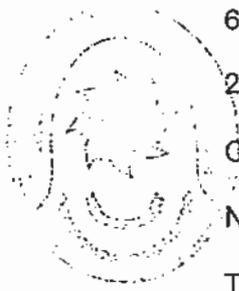
4. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 66/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh : CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat pada tanggal 20 Januari 2009;

5. Risalah.....

5. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 66/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh : CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding III/Terbanding III semula; Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2008;



6. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 66/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh : CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 20 Januari 2009;



7. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 66/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh : CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan

kepada.....

kepada Terbanding V semua Tergugat IV dan Terbanding VI
semua Tergugat V pada tanggal 9 Januari 2009;

8. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor
67/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/
2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh :
CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan
Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa
Hukum Tergugat II telah menyatakan banding terhadap
putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :
205/PDT.G/2007/ PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan
telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding I/Terbanding II
semula Para Penggugat pada tanggal 20 Januari 2009;



9. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor
67/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/
2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh :
CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera Pengadilan
Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa
Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/
PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan
kepada Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I
pada tanggal 22 Desember 2008;

10. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor
67/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/
2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh :
CORIANA J. SARAGIH, SH,MH Wakil Panitera
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa
Kuasa Tergugat II telah menyatakan banding terhadap
putusan.....

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/ PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat I pada tanggal 20 Januari 2009;

11. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 67/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 25 April 2008 yang dibuat oleh :



CORIANA J. SARAGIH, SH, MH Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/ PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V pada tanggal 9 Januari 2009;



12. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 89/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh : M. RAMLI, SH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/ PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Pembanding /Terbanding II semula Para Penggugat pada tanggal 20 Januari 2009;

13. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 89/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh : M. RAMLI, SH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan.....

menerangkan bahwa Kuasa Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/ PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2008;



Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 89/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh : M.

RAMLI, SH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/PDT.G/2007/ PN.JKT.PST tanggal 14 April 2008 dan telah diberitahukan kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V pada tanggal 9 Januari 2009;



15. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 22 Agustus 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Agustus 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I, Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2008;

16. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 22 Agustus 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Agustus 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada

Pembanding.....

Pembanding IV/ Terbanding IV semula Tergugat III, pada tanggal 20 Januari 2009;

17. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 22 Agustus 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Agustus 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V pada tanggal 9 Januari 2009;



18. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding II/ Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I/ Terbanding II semula Para Penggugat, pada tanggal 20 Januari 2009;



19. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding II/ Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding III/ Terbanding III semula Tergugat II, pada tanggal 22 Desember 2008;

20. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding II/ Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding IV/ Terbanding IV semula Tergugat III, pada tanggal 20 Januari 2009;

21. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding II/

Terbanding.....

Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V pada tanggal 9 Januari 2009;

22. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding



III/Terbanding III semula Tergugat II tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat, pada tanggal 20 Januari 2009;



23. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding

III/Terbanding III semula Tergugat II tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I/Terbanding II semula Tergugat I, pada tanggal 22 Desember 2008;

24. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding

III/Terbanding III semula Tergugat II tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III, pada tanggal 20 Januari 2009;

25. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding

III/Terbanding III semula Tergugat II tertanggal 21 Juli 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juli 2008 dan diberitahukan dengan resmi

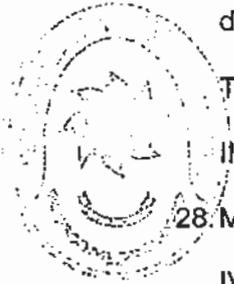
Kepada... ..

kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V, pada tanggal 9 Januari 2009;

26. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III tertanggal 11 Agustus 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Agustus 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat, pada tanggal 20 Januari 2009;



27. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III tertanggal 11 Agustus 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Agustus 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II, pada tanggal 22 Desember 2008;



28. Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III tertanggal 11 Agustus 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Agustus 2008 dan diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V, pada tanggal 9 Januari 2009;

29. **Kontra Memori Banding** yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat tertanggal 13 Pebruari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II tertanggal 27 Maret 2009;

30. **Kontra.....**

30. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat tertanggal 13 Pebruari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III tertanggal 30 Maret 2009;



31. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat tertanggal 13 Pebruari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V tertanggal 25 Maret 2009;



32. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 14 Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I/ Terbanding II semula Para Penggugat tertanggal 24 Maret 2009;

33. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 14 Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I/II/ Terbanding III semula Tergugat II tertanggal 27 Maret 2009;

34. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 14 Januari 2009.....

Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding IV/ Terbanding IV semula Tergugat III tertanggal 30 Maret 2009;

35. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 14 Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V tertanggal 25 Maret 2009;



36. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat II tertanggal 19 Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat tertanggal 24 Maret 2009;



37. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat II tertanggal 19 Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 27 Maret 2009;

38. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat II tertanggal 19 Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding IV/ Terbanding IV semula Tergugat III tertanggal 30 Maret 2009;

39. Kontra.....

39. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding II/ Terbanding I semula Tergugat I! tertanggal 19 Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Pebruari 2009 dan diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V tertanggal 30 Maret 2009;



40. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Pembanding I/ Terbanding II semula Para Penggugat dan Pembanding IV/ Terbanding IV semula Tergugat III pada tanggal 20 Januari 2009 Nomor : 65, 66, 67 & 89/SRT.PDT.BDG/2008/ PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 205/ PDT. G/2007/PN.JKT.PST yang dilakukan oleh Pudji Sumartono, SH Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;



41. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Pembanding II/ Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/ Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2009 Nomor : 65, 66, 67 & 89/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 205/ PDT. G/2007/PN.JKT.PST yang dilakukan oleh Pudji Sumartono, SH Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

42. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Terbanding V semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat V pada tanggal 9 Januari 2009 Nomor : 65, 66, 67 & 89/SRT.PDT.BDG/2008/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 205/ PDT. G/2007/PN.JKT.PST yang dilakukan oleh Pudji Sumartono, SH Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu.....

waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang Undang karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan cermat dan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 14 April 2008 dan memori banding/kontra memori banding dari kedua belah pihak yang berperkara dimana pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan alasan sebagaimana terurai dibawah ini ;



Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan dan kesimpulan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Pemanding II/Terbanding I semula Tergugat I, Pemanding III/Terbanding III semula Tergugat II dan Terbanding VI semula Tergugat V dinilai Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar sehingga putusan ini masih bisa dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi;

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan dan kesimpulan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam provisi yang pada pokoknya menolak tuntutan provisi dari Pemanding I/Terbanding II semula Penggugat I dan Penggugat II dinilai Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar sehingga putusan dalam provisi ini masih bisa dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa pertimbangan putusan dalam provisi tersebut ternyata tidak dituangkan dalam amar putusan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga Pengadilan Tinggi perlu memperbaikinya dengan menambah amar putusan dalam provisi di akhir putusan ini;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan dan kesimpulan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Pembanding I/ Terbanding I semula Para Penggugat untuk sebagian dinilai Pengadilan Tinggi tidak tepat dimana Pengadilan Tinggi tidak sependapat berdasarkan alasan dan pertimbangan sebagaimana terurai dibawah ini :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Pembanding II/ Terbanding II semula Tergugat I dan Pembanding III/ Terbanding III semula Tergugat II serta Pembanding IV/ Terbanding IV semula Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian yaitu tidak memberitahukan status tanah obyek sengketa berupa Hak Guna Bangunan yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan kepada Pembanding I/ Terbanding I semula Para Penggugat dalam jual beli atas satuan rumah susun;

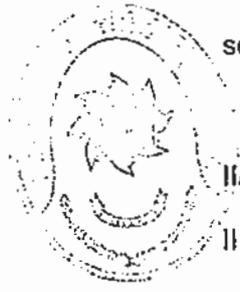
Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas oleh karena alasan sebagai berikut :

Bahwa Pembanding II/ Terbanding II semula Tergugat I dan Pembanding III/ Terbanding III semula Tergugat II tidak menjual satuan rumah susun kepada Pembanding I/ Terbanding I semula

Para.....

Para Penggugat melainkan kepada Abraham Tjahya sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hunian di Mangga Dua Court Condominium Area Perdagangan Mangga Dua No. 105/PPJB/DP/MC/II/91 tanggal 30 Desember 1991 (bukti T I – 16);

Bahwa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II tidak menyemburikan adanya Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan kepada Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat karena Pembanding/Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian Pengikatan Jual unit hunian dengan Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat ;



Bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II untuk memberitahukan status tanah obyek sengketa adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan karena informasi tentang hak-hak atas tanah apakah itu hak milik atau hak guna bangunan dan sebagainya secara terbuka bisa diperoleh di Kantor Pertanahan setempat bagi mereka yang belum jelas status tanah/rumah yang menjadi obyek jual beli;

Bahwa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II belum dinyatakan bersalah oleh putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap karena melakukan perbuatan pidana penipuan dalam jual beli unit rumah susun dengan Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas

Pengadilan.....

Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat tidak terbukti dalam persidangan sehingga gugatan Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal

April 2008 dalam pokok perkara tidak dapat dipertahankan lagi dan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi sehingga Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana nanti terurai pada amar putusan ; ~

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam rekonpensi yang menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima, dinilai Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar sehingga putusan ini dapat dipertahankan serta dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa dari memori banding dan kontra memori banding yang diajukan para pihak yang berperkara tidak ada hal-hal baru yang dapat mempengaruhi dan dapat merubah isi putusan aquo sehingga tidak dipertimbangkan lebih lanjut kecuali memori banding dari Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding Ili semula Tergugat II yang berisikan hal-hal yang bisa diterima Pengadilan Tinggi yaitu tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum yang didalilkan Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi

sebagai.....

sebagai pihak yang dikalahkan maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal – pasal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang No.4 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang perhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding I semula Para Penggugat, dari Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I, Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II, Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III; Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 205/Pdt.G/2007/PN.Jak.Pst tanggal 14 April 2008 yang dimohonkan banding tersebut ;



MENGADILI SENDIRI:

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I, Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat V;

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan kompensi dari Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekompensi :

- Menyatakan gugatan rekompensi Pembanding II/Terbanding I semula Penggugat I Rekompensi, Pembanding III/Terbanding III semula Penggugat II Rekompensi tidak dapat diterima ;

Dalam Kompensi dan Rekompensi:

- Menghukum.....



- Menghukum Perbanding I/Terbanding II semula Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **14 September 2009** oleh kami : **UNTUNG HARJADI, SH** Hakim



Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, **I PUTU WIDNYA, SH** dan **H. ANDI SAMSAN NGANRO, SH, MH** para Hakim Tinggi selaku Anggota Majelis, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : **360/Pen/2009/256/Pdt/2009/PT.DKI** tanggal **18 Juni 2009**

ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding putusan mana pada hari itu juga diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis yang didampingi oleh para Anggota Majelis tersebut, dibantu oleh : **BUDIARTO, SH** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

Asli sesuai dengan Asli
Dikerjakan untuk dinas
PENGADILAN TINGGI JAKARTA
PANITERA / SEKRETARIS
H. ALLIMAD P. HARAHAP, SH.MH.
NIK 046029379

HAKIM KETUA

ul.
UNTUNG HARJADI, SH

HAKIM ANGGOTA

HAKIM ANGGOTA

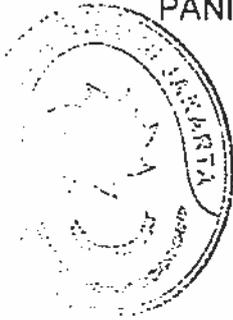
ul.
I PUTU WIDNYA, SH

ul.
H. ANDI SAMSAN NGANRO, SH, MH

PANITERA.....

SALINAN

PANITERA PENGGANTI



ml.

BUDIARTO, SH

Rincian biaya perkara :

1.	Materai -----	Rp.	6.000,-
2.	Redaksi-----	Rp.	5.000,-
3.	Pemberkasan-----	Rp.	289.000,- +
	Jumlah	Rp.	<u>300.000,-</u>





PENCEMARAN NAMA BAIK

Surat Pembaca Berbuah Hukuman

Untuk pertama kalinya seseorang dihukum gara-gara menulis surat pembaca. Padahal tanggung jawab atas surat itu mestinya pada media yang menerbitkan.

DARI penthouse seluas sekitar 185 meter persegi yang terletak di pucuk Apartemen Mangga Dua, Jakarta Pusat, pemandangan memang terlihat elok. Menoleh ke selatan terlihat wajah Jakarta yang semarak. Adapun jika ke utara, terhidang hamparan laut biru, pemandangan Kepulauan Seribu. Jika langit bersih, dari kamar ini bisa dengan jelas terlihat lalu-lalang kapal yang melintas di sana.

"Tapi ini semua bisa tiba-tiba jadi nol," ujar Fifi Tanang, "pemilik" penthouse itu, kepada *Tempo*, Rabu pekan lalu. "Jika suatu saat bangunan ini dianggap tak layak huni, roboh, atau terbakar, kami tak mendapat ganti rugi," katanya lagi. Mata perempuan 57 tahun itu lalu menerawang ke laut lepas. "Kami mau apa lagi?" ujarnya.

Impian Fifi memiliki apartemen dengan hak kepemilikan yang kuat ternyata berujung kekecewaan. Apartemen itu ternyata berdiri di lahan mi-

lik pemerintah Jakarta yang statusnya berupa hak pengelolaan lahan (HPL). "Jika pemerintah tidak memperpanjang hak ini, ya, selesai," ujarnya.

Status hak pengelolaan itu baru diketahuinya ketika pada 2006 ia bermaksud memperpanjang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun ke Kantor Badan Pertanahan Jakarta Pusat. Perempuan yang juga Ketua Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court itu terkejut mengetahui ternyata apartemen dengan luas hampir satu hektare itu berdiri di atas lahan pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Ibu dua anak yang sudah 16 tahun tinggal di apartemen itu merasa dibohongi pengembangnya, PT Duta Pertiwi. Ia mengira lahan itu berada di atas hak guna bangunan. "Ini hak milik Anda selamanya," ujar Fifi menirukan rayuan yang dahulu disampaikan pengembang. Dengan iming-iming itulah, pengusaha ini dulu rela mengeluarkan uang US\$ 225 ribu (jika dikurskan sekarang

Fifi Tanang. Warga Apartemen Mangga Dua Court yang menulis surat pembaca ke Warta Kota.

sekitar Rp 2,25 miliar) dengan cara mencicilnya selama tiga tahun.

Didera kecewa, sekaligus mengabarkan berita tak gembira itu kepada sekitar 140 penghuni lainnya, Fifi lantas menulis surat pembaca ke sejumlah media, antara lain *The Jakarta Post*, *Kompas*, *Suara Pembaruan*, *Bisnis Indonesia*, *Media Indonesia*, dan *Warta Kota*. "Karena penghuni apartemen ini juga tinggal di mana-mana," katanya. -

Tapi surat pembaca itu hanya muncul di *Warta Kota* edisi 4 November 2006. Dalam surat berjudul "Hati-hati Modus Operandi Penipuan PT Duta Pertiwi" itu, Fifi antara lain menceritakan status kepemilikan apartemennya yang semula hak guna bangunan murni ternyata belakangan berada di atas hak pengelolaan lahan pemerintah daerah.

●●●
SURAT pembaca Fifi ini ternyata membuat manajemen PT Duta Pertiwi tersinggung. Tak hanya membuat tanggapan, Duta juga memperkarakan Fifi ke meja hijau. Selain menggugat Fifi secara perdata, Duta Pertiwi juga melaporkan perempuan ini ke polisi karena dianggap telah melakukan pencemaran nama baik.

Tak hanya Fifi yang bernasib seperti ini. Duta juga melakukan hal yang sama terhadap tiga pemilik kios di International Trade Center (ITC) Mangga Dua: Kho Seng Seng, Pan Esther,

dan Kwee Meng Luan alias Winny. Seperti Fifi, ketiganya juga mengirim surat pembaca, mengeluhkan hal yang sama, kekecewaan bahwa ternyata kios yang dibeli berada di atas hak pengelolaan lahan.

Di jalur perdata, kasus ini sudah diputus. Pan Esther dan Kho Seng Seng dihukum membayar Rp 1 miliar—dari tuntutan antara Rp 11 dan Rp 17 miliar—adapun Fifi dan Winny diputus bebas. Kasus ini kini bergulir ke tingkat banding.

Fifi juga melakukan perlawanan. Selain melaporkan perusahaan tersebut ke Kepolisian Daerah Metro Jaya, ia juga menggugat Duta ke pengadilan, menuntut ganti rugi Rp 40 miliar.

Berbeda dengan laporan kepolisian yang berakhir dengan surat perintah penghentian penyidikan, gugatan perdata Fifi ternyata dikabulkan pengadilan. Pertengahan April tahun lalu, majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diketuai Andriani Nurdin menyatakan PT Duta Pertiwi, Direktur Utama PT Duta Pertiwi Mukhtar Wijaya, dan notaris Arikanti Natakusumah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Dihubungi pekan lalu, juru bicara Duta Pertiwi, Ahmad Soemawisastra, menyatakan belum mengetahui sikap perusahaannya atas putusan itu. "Masih dibahas di bagian hukum," katanya.

Menurut Achmad, pihaknya tidak pernah melakukan penipuan. Saat jual-beli, perusahaannya sudah memberitahukan, tanah itu berdiri di atas hak pengelolaan lahan milik pemerintah DKI Jakarta. Menurut dia, kini PT Duta Pertiwi juga tidak lagi mengelola apartemen itu. "Pengelolanya kini perhimpunan para penghuni," ujarnya.

Dia juga menegaskan tak ada masalah di ITC Mangga Dua. Dari sekitar 4.000 pemilik kios di sana, 90 persen pemilikinya tidak mengeluhkan soal status kepemilikan kios mereka. "Dari sekian ribu itu hanya mereka yang mempermasalahkan," katanya.

•••

DUA pekan lalu Fifi harus menelan kekecewaan. Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diketuai Haryanto menyatakan dia terbukti telah mencemarkan nama baik PT Duta Pertiwi melalui surat pembaca di harian *Investor Daily* pada 2-3 Desember 2006. Majelis memvonis Fifi hukuman enam bulan penjara. "Saya banding," ujarnya.

Menurut dia, ada sejumlah kejanggalan dalam kasus pidananya itu. Dia, misalnya, merasa tidak pernah mengirim surat pembaca ke *Investor Daily*. Dia juga heran, korban yang merasa namanya dicemarkan, yakni PT Duta Pertiwi sebagai badan hukum; direk-

tur utamanya, Mukhtar Wijaya; dan rektornya yang lain, Glen Hendra C. Nadirdja, tidak pernah dihadirkan di persidangan. Yang hadir hanya De Mauli Limbong, kuasa hukum Duta Pertiwi. "Saya tidak kenal dia," ujar Fifi. "Saya juga tidak merasa mencemarkan nama baiknya."

Kepada *Tempo*, redaktur bidang opini *Investor Daily*, Alex Dungal, mengatakan surat Fifi itu diterima *Investor* melalui Internet. "Surat itu dikirim melalui e-mail," katanya. Pertimbangan redaksi memuat surat itu, kata Alex, karena pengirim dan alamatnya jelas serta isinya berkaitan dengan pelayanan publik. "Soal perumahan banyak yang banyak orang," ujarnya. Keperhatian ini, kata Alex, juga disampulkannya saat bersaksi di persidangan.

Adapun tentang tidak hadirnya para korban yang merasa dicemarkan, menurut Haryanto, mereka bisa diwakili kuasa hukumnya. Lagi pula, ujar Fifi saat persidangan telah hadir beberapa karyawan PT Duta Pertiwi sebagai satu kesatuan dan dianggap mewakili perusahaan itu.

Mengenai pengakuan Fifi yang tak pernah mengirim surat pembaca ke *Investor Daily*, Haryanto mengatakan, majelis hanya fokus pada keterangan saksi karena mereka disumpah. "Terdakwa bisa saja mengelak karena dia tidak disumpah," katanya.

Vonis terhadap Fifi yang berpangkal dari surat pembaca itu tak pelak membuat prihatin sejumlah kalangan. Koordinator Masyarakat Pemantau Peradilan Indonesia Hasril Hertanto menyatakan, dalam perkara ini mestinya hakim mempertimbangkan Undang-Undang Pers terlebih dahulu. "Ini sudah masuk ke ranah publik yang memiliki ketentuan sendiri," katanya. Tapi soal tidak dipakainya Undang-Undang Pers ini, Haryanto memiliki alasan sendiri. "Karena dakwaannya menggunakan hukum pidana," katanya.

Anggota Dewan Pers Abdullah Almudi juga menyesalkan putusan tersebut. "Ini kasus pertama seorang penulis surat pembaca dipidana," katanya. Pengadilan, menurut dia, tidak mengerti peran media dalam demokrasi.

Menurut Abdullah, dimuat atau tidaknya sebuah surat pembaca tergantung kebijakan redaksi. Redaksi juga memiliki kewajiban memperhalus bahasa surat tersebut. "Karena itu, surat pembaca yang diterbitkan menjadi tanggung jawab media tersebut," ujarnya. Ada pun jika ada yang merasa keberatan dengan surat pembaca itu, kata Abdullah, dia dapat membuat surat tanggapan dan dimuat dalam rubrik yang sama.

Rini Kustle



Kwee Meng Luan, pemilik kios di International Trade Center (ITC) Mangga Dua. Diputus bebas.

Apartemen Mangga Dua Court (kiri).