



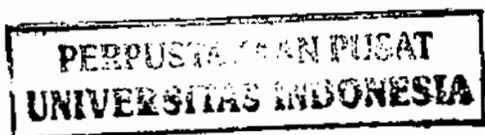
UNIVERSITAS INDONESIA

**RUMAH SUSUN YANG DIBANGUN DI ATAS HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN: STUDI KASUS
APARTEMEN MANGGA DUA COURT**

TESIS

**HENRY SUSANTO, S.H.
0806478683**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JANUARI 2011**





UNIVERSITAS INDONESIA

**RUMAH SUSUN YANG DIBANGUN DI ATAS HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN: STUDI KASUS
APARTEMEN MANGGA DUA COURT**

TESIS

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

**HENRY SUSANTO, S.H.
0806478683**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JANUARI 2011**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul "Rumah Susun Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court" yang merupakan salah satu persyaratan wajib untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Tarumanagara.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun tesis ini, yaitu:

1. Bapak DR. FX Arsin Lukman, S.H, selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Dosen-dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah mengajar penulis selama penulis kuliah di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Orang Tua Penulis, Papa dan Mama penulis (Yulius Susanto dan Tjhan Hoeng Miao) yang penulis sangat sayangi, yang selalu memberikan dukungan moral dan materiil kepada penulis selama menyusun tesis ini.
5. Kedua adik penulis (Andri Susanto dan Ferry Kurniawan) yang mendukung penulis dalam menyusun skripsi ini.
6. Seluruh Staf Administrasi dan Staf Perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu dan memberikan pelayanan kepada penulis dan khususnya Staf Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Salemba, Jakarta.

Universitas Indonesia

7. Keluarga penulis (Popo, Ie Hoeng Nie, Ie AChoi, Ie Achen) yang banyak sekali memberikan dukungan moral kepada penulis.
8. Teman-teman satu kelompok belajar pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Salemba, Irawati Hutabarat, S.H., Hannah Wulan Sigar, S.H., Cristian Arijanto, S.H., Imelda Mouly, S.H., Rita Alfiana S.H., Suryanti T. Arief, S.H., MBA, yang mendukung dan bekerja sama dalam belajar.
9. Teman-teman satu angkatan pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Salemba angkatan 2008 semester genap yang luar biasa dan selalu bersama-sama penulis dalam kuliah yang nama-namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Lusyana yang memberikan dukungan kepada penulis dalam menyusun tesis ini.
11. Para sahabat penulis di dalam komunitas sel penulis, Ko Bowie, Ko Kim Ho, Ko Timothy, Mcinny, Sylvia Lemon, Mei Cu, Venita, Lenny, dan teman-teman komunitas sel lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
12. Pihak-pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua yang memerlukannya. Penulis menyadari di dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan-kekurangan, maka kritik dan saran akan penulis terima sebagai masukan.

Jakarta, 5 Januari 2011

Universitas Indonesia

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Henry Susanto, S.H.
 NPM : 0806478683
 Program Studi : Magister Kenotariatan
 Judul Tesis : Rumah Susun Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Guna
 Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Kasus Apartemen
 Mangga Dua Court

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr.F.X. Arsin Lukman, S.H.,S.H. (.....)

Penguji : Dr.Drs. Widodo Suryandono,S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Supardjo Surjadi, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok
 Tanggal : 7 Januari 2011

Universitas Indonesia

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Henry Susanto, S.H.
NPM : 0806478683
Program Studi: Magister Kenotariatan
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 :

“Rumah Susun Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court”

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 5 Januari 2011
Yang menyatakan



(Henry Susanto, S.H.)

Universitas Indonesia

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Henry Susanto, S.H.

NPM : 0806478683

Tanda Tangan : 

Tanggal : 5 Januari 2011

Universitas Indonesia

ABSTRAK

Nama : Henry Susanto
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
Judul : **Rumah Susun Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court**

PT Duta Pertiwi Tbk diberi izin penggunaan lokasi di tiga area bekas pemakaman di area Mangga Dua dari pemerintah DKI Jakarta, totalnya sekitar 30,9 hektare. Berbekal tanah inilah Duta Pertiwi kemudian membangun Apartemen Mangga Dua Court. Permasalahan bermula pada saat perhimpunan penghuni rumah susun Apartemen Mangga Dua Court memperpanjang hak guna bangunan tanah bersama rumah susun Apartemen Mangga Dua Court. Sertifikat perpanjangan hak guna bangunan yang telah dikeluarkan ditarik kembali dan dicoret oleh Badan Pertanahan Nasional dan baru diketahui bahwa tanah bersama tersebut berada di atas hak pengelolaan. Tesis ini membahas developer yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila dalam memasarkan rumah susun yang dibangunnya tidak secara transparan menyebutkan bahwa rumah susun tersebut dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, latar belakang sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak mencantumkan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan tanah induk yang berstatus Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang telah habis masa waktunya. Penelitian yang dilakukan adalah bersifat deskriptif dan menggunakan pendekatan kualitatif. Kesimpulan penelitian ini adalah perbuatan developer yang tidak menginformasikan mengenai hak guna bangunan di atas hak pengelolaan adalah perbuatan melawan hukum. Tanah bersama dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan status HGB yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang HGB berkewajiban untuk mengembalikan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan untuk tanah di atas Hak pengelolaan. Hasil penelitian menyarankan agar para penyelenggara pembangunan rumah susun atau developer hendaknya memberikan informasi secara benar dan akurat mengenai status tanah bersama dari rumah susun yang akan dijual kepada masyarakat, dan calon pemilik hak milik atas satuan rumah susun hendaknya meneliti terlebih dahulu dengan cermat hal-hal yang berkaitan dengan kelengkapan administrasi, status tanah bersama yang akan didirikan satuan rumah susun, dan kepastian hukum.

Kata kunci :

Hak Guna Bangunan, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

Universitas Indonesia

ABSTRACT

Name : Henry Susanto
Study Program: Master of Notary Faculty of Law of University of Indonesia
Title : **Apartment Which Built on Rights of Building on Management Rights: Study Case of Mangga Dua Court Apartment**

PT Duta Pertiwi Tbk has given permission to use locations in the three areas of the former cemetery at Mangga Dua area of the Jakarta government, in total approximately 30.9 hectares. Based on this land, Duta Pertiwi then built Mangga Dua Court Apartment. Problems began when the residents association Mangga Dua Court Apartment extend the land use rights of the Apartment Mangga Dua Court. Certificate which had been issued was withdrawn and crossed out by the National Land Agency and has known that the land is above the management rights. This thesis discusses the developer who build apartment on management rights land can be considered unlawful act if they did not mention in a transparent manner that the apartment was built on land management rights, background Certificate of Ownership of Housing Unit which published by the National Land Agency does not include Right of Building on Rights Management and the status of Upper Freehold Flats Unit and the status of main land which is a Right of Building on land rights management which time has expired. Research is descriptive and using qualitative approach. The conclusion of this research is the developers who did not inform about rights of building on the land management rights is an act against the law. Land along the rights of apartment unit which rights of building status has ended and is not renewed, the former holder of rights of building is obliged to return the land to the holders of management rights. The results of this research suggested that the organizers of the apartment building or the developer should provide correct and accurate information regarding the status of land along the apartments to be sold to the public, and prospective property owners of an apartment should first carefully examine the things that related to administrative requirements, the status of common land that will be established an apartment, and legal certainty.

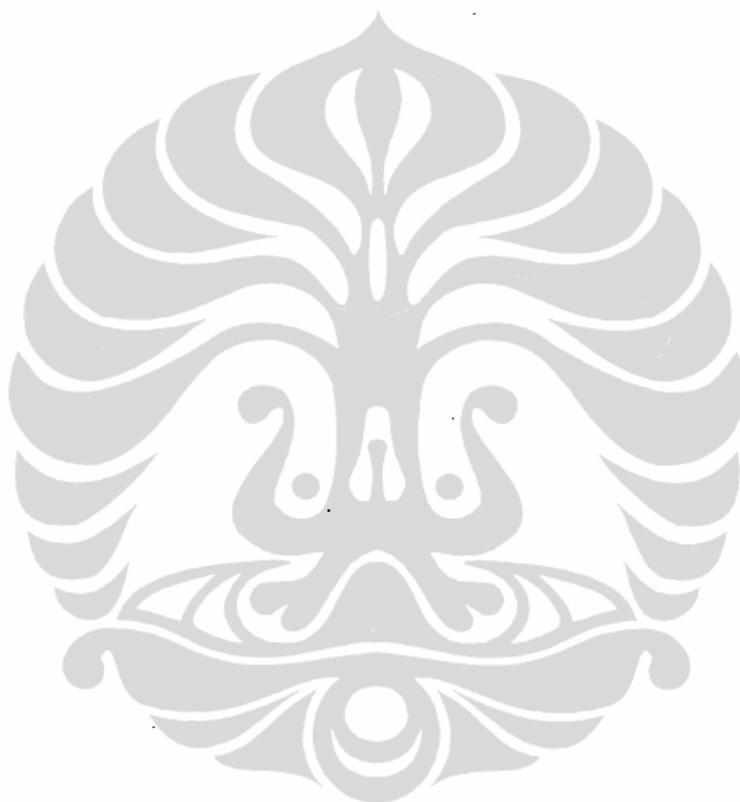
Keywords:

Rights of building, rights of building on management rights.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I	PENDAHULUAN..... 1
	1.1. LATAR BELAKANG MASALAH..... 1
	1.2. POKOK PERMASALAHAN..... 6
	1.3. METODE PENELITIAN..... 6
	1.4. SISTEMATIKA PENULISAN..... 9
BAB II	PEMBAHASAN..... 10
	2.1. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN RUMAH SUSUN..... 10
	2.2. PENGERTIAN DASAR MENGENAI HAK GUNA BANGUNAN..... 29
	2.3. PENGERTIAN DASAR MENGENAI HAK PENGELOLAAN..... 38
	2.4. PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA SEBAGAI SUBYEK HAK PENGELOLAAN..... 54
	2.5. KRONOLOGI KASUS..... 56
	2.6. KATEGORI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP DEVELOPER YANG TIDAK TRANSPARAN KEPADA MASYARAKAT PERIHAL MEMBANGUN RUMAH SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN..... 61
	2.7. LATAR BELAKANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITERBITKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL TIDAK MENCANTUMKAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN..... 68
	2.8. STATUS HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN DAN TANAH INDUK YANG BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA WAKTUNYA..... 71
BAB III	KESIMPULAN DAN SARAN..... 73
	3.1. KESIMPULAN..... 73

3.2. SARAN.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	75
LAMPIRAN	



BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Pada awal tahun 1980-an, kemacetan lalu lintas sudah melanda Jakarta. Untuk memecahkannya, sebuah rencana umum tata ruang DKI Jakarta 1985-2005 telah disusun. Salah satu agenda utamanya adalah memecahkan problem kemacetan di daerah Kota atau kawasan Hayam Wuruk. Program penting lainnya pengembangan dan peremajaan lingkungan di dua kelurahan. Pertama, Kelurahan Mangga Dua Utara, Kecamatan Penjaringan, wilayah Jakarta Utara. Kedua, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, wilayah Jakarta Pusat. Area yang diremajakan meliputi bekas tempat pemakaman umum di Mangga Dua Utara, Mangga Dua Selatan, dan Mangga Dua Mangkok. Untuk merealisasi rencana besar ini, Gubernur DKI Jakarta pada waktu itu, Raden Soeprpto, menggandeng pengusaha Eka Tjipta Widjaja. Kerja sama ini dituangkan dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh Rachmat Sumengkar Direktur Utama Duta Pertiwi, yang telah mendapat persetujuan dari Eka Tjipta selaku Komisaris Utama dan R. Soeprpto Gubernur DKI Jakarta pada 6 Juni 1984 di hadapan notaris Winarti Luman-Widjaja.¹

Dalam perjanjian disebutkan bahwa untuk memecahkan problem kemacetan itu, perlu dibangun jalan arteri mulai ujung barat Jalan Jembatan Batu melalui bekas Tempat Pemakaman Umum Mangga Dua Utara dan Mangga Dua Selatan tembus hingga ke Jalan Gunung Sahari. PT Duta Pertiwi berkewajiban melaksanakan pembangunan fisik jalan arteri sepanjang kurang-lebih 2 kilometer. Duta Pertiwi juga diwajibkan membangun sejumlah fasilitas umum senilai Rp 3 miliar, seperti jalan lingkungan berikut penerangan jalan, tempat bermain atau ruang terbuka, beberapa

¹ Maria Hasugian, Vennie Melyani, Dian Yuliasuti, "Selusur: Sengketa Kios-Apartemen Mangga Dua," <http://www.tempointeraktif.com/hg/bisnis/2009/09/29/brk.20090929-199818.id.html>, diunduh pada tanggal 5 Desember 2005.

unit sekolah, mulai taman kanak-kanak hingga sekolah lanjutan atas, puskesmas dan rumah sakit bersalin, pasar, rumah ibadah, serta 16 unit gardu listrik. Kewajiban lainnya adalah menyediakan tanah pengganti untuk tempat pemakaman umum yang baru seluas kurang-lebih 263 ribu meter persegi di Kelurahan Pegadungan dan Tegal Alur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Sebagai kompensasinya, Duta Pertiwi diberi izin penggunaan lokasi di tiga area bekas pemakaman itu dari pemerintah DKI dalam bentuk hak guna bangunan selama 20 tahun. Totalnya mencapai 308.856 meter persegi atau sekitar 30,9 hektare. HGB ini dapat diperpanjang atau diperbarui, juga dapat dialihkan oleh Duta Pertiwi kepada pihak ketiga. Terkait dengan kesepakatan tersebut, pihak pemerintah daerah mengajukan permohonan kepada Menteri Dalam Negeri, dalam hal ini Direktorat Agraria, untuk mendapatkan hak pengelolaan atas tanah negara di tiga area bekas pemakaman itu. Berbekal HGB inilah Duta Pertiwi kemudian membangun International Trade Center (ITC) Mangga Dua dan Apartemen Mangga Dua Court. Terkait dengan kesepakatan tersebut, pihak pemerintah daerah mengajukan permohonan kepada Menteri Dalam Negeri, dalam hal ini Direktorat Agraria, untuk mendapatkan hak pengelolaan atas tanah negara di tiga area bekas pemakaman itu.²

Sengketa ini berawal pada saat 147 pemegang unit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) yang tergabung dalam Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Mangga Dua Court (MDC) ingin memperpanjang sertifikat induk yang jatuh tempo pada 17 Juli 2008 pada bulan Maret 2006. Ketika itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) belum mengetahui bahwa tanah bersama Apartemen MDC adalah HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL). Hal ini ditegaskan BPN dengan menerbitkan Surat Keterangan Status Tanah (SKST) tertanggal 24 Mei 2006.³

² Maria Hasugian, Vennie Melyani, Dian Yuliasuti, "Selusur: Sengketa Kios-Apartemen Mangga Dua", http://www.tempointeraktif.com/hg/bisnis/2009/09/29/brk_20090929-199818.id.html, diunduh pada tanggal 5 Desember 2005.

³ Anonim, "Saling Sikat Di Mangga Dua," <http://www.hukumonline.com/holemp/berita/baca/hol18735/saling-sikat-di-mangga-dua>, diunduh 5 Desember 2009.

BPN juga telah melakukan risalah pemeriksaan tanah yang hasilnya tidak menyatakan tanah HPL. Sehingga, PPRS MDC diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara total Rp 289.000.000 (dua ratus delapan puluh sembilan juta rupiah). Pada bulan Juli 2006, BPN menarik kembali pernyataan tersebut. BPN baru mengetahui bahwa status tanah bersama Apartemen MDC adalah HGB di atas HPL atas nama Pemda DKI Jakarta (sekarang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta). Akibatnya, sertifikat Apartemen MDC yang telah diberikan kepada PPRS MDC dicoret dan dibatalkan. Hal itu dilakukan BPN akibat ditemukannya dokumen surat perjanjian kerja sama antara R. Soeprpto (Gubernur DKI Jakarta waktu itu) dengan Rachmat Sumengkar (Direktur Utama Duta Pertiwi waktu itu) yang mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Duta Pertiwi, Eka Tjipta Widjaja. Perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani pada tanggal 6 Juni 1984 di hadapan notaris Winarti Luman-Widjaja.⁴ Oleh karena Apartemen MDC itu berdiri di atas tanah HPL atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, maka pemilik unit apartemen akan dibebankan biaya persetujuan atau rekomendasi setiap kali ingin melakukan perpanjangan HGB.

Pembebanan biaya persetujuan atau rekomendasi dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ditegaskan dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40/1996, bahwa HGB di atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL.⁵ Biaya itu harus dikeluarkan untuk mendapatkan rekomendasi dari pemerintah DKI Jakarta dalam rangka perpanjangan HGB. Besarnya biaya rekomendasi tersebut diatur dalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, disebutkan besar biaya yang dikenakan adalah 5 persen dari luas lahan dan nilai jual obyek pajak (NJOP).⁶

⁴ Anonim, "Saling Sikat Di Mangga Dua, <http://tapki-jcc.co.cc/?p=60>, diunduh pada tanggal 5 Desember 2009.

⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, Ps. 26 ayat (2).

Dalam beberapa dokumen bukti jual beli apartemen status HGB di atas HPL tidak tertera di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), akta jual beli dan sertifikat HGB yang dimiliki oleh para pemilik apartemen Mangga Dua Court.⁷

PPRS MDC melalui Fifi Tanang (Ketua) dan Tjandra Widjaja (Sekretaris) menggugat PT Duta Pertiwi Tbk pada bulan Juni 2007. PT Duta Pertiwi Tbk selaku *developer* apartemen dan ITC Mangga Dua dianggap menipu PPRS karena tidak menginformasikan adanya hak pengelolaan lahan (HPL) di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB). PT Duta Pertiwi Tbk (Tergugat I) hanya memberi tahu bahwa tanah itu berstatus hak guna bangunan (HGB). Dalam gugatannya, PPRS juga menggugat Direktur Utama PT Duta Pertiwi Tbk (Tergugat II), Notaris Arikanti Natakusumah (Tergugat III), BPN cq Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (Tergugat IV) dan Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta (Tergugat V). Dalam putusannya, hakim menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II dan tergugat III terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menginformasikan tentang adanya HPL di atas hainparan tanah di Mangga Dua.⁸

Pada bagian pertimbangan hukum dalam putusannya, hakim merujuk pada ketentuan tentang jual beli yang diatur dalam Hukum Perdata. Pasal 1474 KUHPerdata misalnya yang menjelaskan mengenai kewajiban utama penjual terhadap pembeli, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya. Dalam KUHPerdata, penjual harus menjamin dua hal yaitu penyerahan barang dan menanggungnya, urai Zulfahmi, hakim anggota yang lain saat giliran membacakan putusan. Jika dirunut, penyerahan barang berdasarkan Pasal 1475 KUHPerdata adalah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli.

⁶ Indonesia, Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001.

⁷ anonym, "Secerch Harapan Bagi Penghuni Apartemen Mangga Dua," <http://www.hukumonline.com/ho119009/secerch-harapan-bagi-penghuni-apartemen-mangga-dua>, diunduh pada tanggal 5 Desember 2009.

⁸ *Ibid.*,

Sementara penanggungan yang dijelaskan dalam Pasal 1491 KUHPerdara menyatakan bahwa penjual harus menjamin dua hal. *Pertama*, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram. *Kedua*, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian itu. Dalam perkara ini, hakim menilai tergugat I dan tergugat II selaku penjual tidak menjalankan kewajiban penjual seperti diatur dalam KUHPerdata itu. Artinya tergugat I dan tergugat II dianggap telah melanggar undang-undang. Dalam konteks yang lebih luas, hakim berpendapat, tindakan tergugat I dan tergugat II juga telah melanggar asas kepatutan dan ketelitian sebagai salah satu unsur dalam perbuatan melawan hukum (PMH). Tergugat III, notaris Arikanti Natakusumah, juga dianggap bersalah melakukan PMH karena terlibat langsung dalam proses jual beli dengan menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli. Tidak demikian dengan tergugat IV dan tergugat V. Majelis hakim beranggapan bahwa keduanya tidak bersalah lantaran tidak terlibat langsung dalam proses jual beli apartemen antara anggota PPRS dengan Duta Pertiwi. Tergugat IV dan Tergugat V tidak berkaitan langsung dengan perjanjian jual beli itu. Majelis hakim tidak sependapat dengan tuntutan ganti rugi materiil dan immateril yang dituntut penggugat. Majelis hakim dalam amar putusan memerintahkan kepada Tergugat I, II dan III untuk membayarkan biaya yang harus dikeluarkan penggugat untuk mendapatkan rekomendasi atau persetujuan dari pemegang HPL guna memperpanjang HGB.⁹

Pada bagian lain putusan, majelis hakim menolak gugatan rekonvensi yang diajukan Duta Pertiwi. Saat itu Duta Pertiwi menggugat balik PPRS dengan tuduhan pencemaran nama baik karena telah menyeret Duta Pertiwi ke persidangan. Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya berpandangan sebaliknya. Mengajukan

⁹ *Ibid.*,

gugatan ke pengadilan bukanlah perbuatan melawan hukum. Sehingga gugatan rekonsvensi dari penggugat rekonsvensi (PT Duta Pertiwi, Tbk) harus ditolak.¹⁰

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis memilih judul **Rumah Susun Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Kasus Apartemen Mangga Dua Court**

1.2. POKOK PERMASALAHAN

1. Apakah developer yang membangun rumah susun di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila dalam memasarkan rumah susun yang dibangunnya tidak secara transparan menyebutkan bahwa rumah susun tersebut dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan?
2. Apa yang melatar belakangi sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak mencantumkan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan?
3. Bagaimana status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan tanah induk yang berstatus Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang telah habis masa waktunya?

1.3. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip, dengan cara mengumpulkan dan menganalisis data yang dilakukan dengan teliti, jelas, sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan.¹¹

¹⁰ *Ibid.*,

¹¹ Hermawan Wasito, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997), hal. 6.

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesis-hipotesis, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama.¹² Sedangkan metode yang akan digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif.

Metode penelitian hukum normatif adalah penelitian yang didasarkan pada literatur atau studi dokumen yang diambil dari bahan-bahan pustaka atau yang dikenal dengan *Library Research*¹³. Dalam *Library Research* ini, digunakan data sekunder yang dibedakan atas¹⁴:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan seperti:
 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
 3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
 4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 10.

¹³ *Ibid.*, hal. 11.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 11.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang telah dikelola oleh peneliti yang pakar di bidangnya seperti:
 1. Buku-buku
 2. Makalah
 3. Artikel
 4. Laporan Penelitian
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang diteliti terdapat di dalam Internet, Ensiklopedi Umum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan Kamus Hukum.

Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi, berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan pekerjaan analisa dan konstruksi.¹⁵

Penulis melakukan analisis data dengan pendekatan kualitatif yang merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis.¹⁶ Pendekatan kualitatif dilakukan dengan memperoleh putusan pengadilan, melakukan penelitian melalui buku-buku, melakukan analisis data, melakukan analisis permasalahan, memberikan pemecahan permasalahan, dan memberikan kesimpulan terhadap hasil penelitian.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 251.

¹⁶ *Ibid.*, hal. 4.

Penelitian normatif ini merupakan penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam hukum.¹⁷

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I Memuat mengenai Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Memuat mengenai Pengertian Rumah Susun, Pengertian Hak Guna Bangunan, Pengertian Hak Pakai, Pengertian Hak Pengelolaan, Pemerintah Daerah Provinsi Ibu Kota Jakarta Sebagai Pemegang Hak Pengelolaan, Kronologi Kasus, Analisa Masalah.

Bab III Terdiri dari Kesimpulan dan Saran

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal.93.

BAB II PEMBAHASAN

2.1. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN RUMAH SUSUN

Istilah yang digunakan dalam penyebutan rumah susun di berbagai Negara berbeda-beda, di antaranya:¹⁸

1. *Konominium*, yang merupakan istilah yang dikenal dalam sistem hukum Negara Italia;
2. *Joint Property*, istilah yang digunakan di Negara Inggris dan Amerika;
3. *Strata Title*, istilah yang digunakan di Negara Singapura dan Australia.

Istilah yang digunakan oleh masyarakat Indonesia lebih beragam, ada yang menyebut apartemen, flat, kondominium, rumah susun untuk rumah susun hunian. Sedangkan untuk rumah susun non hunian disebut *mall*, atau pasar modern dan sebagainya.¹⁹

Istilah yang digunakan sebaiknya istilah yang sesuai secara normatif, yaitu rumah susun. Hal tersebut sesuai dengan istilah yang dipergunakan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu rumah susun.

Jenis rumah susun dilihat dari aspek penggunaannya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:²⁰

1. Rumah susun hunian;
2. Rumah susun non hunian;
3. Rumah susun campuran hunian dan non hunian.

¹⁸ Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, cet ke-1, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 6.

¹⁹ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, cet ke-1, (Malang: Setara Press, 2010), hal 38.

²⁰ *Ibid.*, hal. 40.

Hal tersebut diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, yaitu rumah susun yang digunakan untuk hunian atau non hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 5.²¹

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.²²

Pengertian rumah susun dijabarkan lebih lanjut dalam Penjelasan Undang-Undang Rumah Susun, yaitu:²³

Pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan.

Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun.²⁴

Menurut Pasal 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tujuan pembangunan rumah susun antara lain sebagai berikut:²⁵

²¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, LN No. 87 Tahun 1988.

²² Indonesia, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, LN No. 75 tahun 1985, TLN Nomor 3317.

²³ *Ibid.*

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet ke-9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 352.

²⁵ Indonesia, *op. cit.*

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian Sumber Daya Alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Boedi Harsono berpendapat, pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas.²⁶

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Satuan Rumah Susun adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.²⁷

Satuan Rumah Susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas, yaitu pada alasnya, samping-sampingnya dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya jelas akan berupa lantai atau atap dari bangunan yang bersangkutan, sedangkan batas samping tidak harus berupa dinding / tembok penutup.²⁸

Bagian-bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.²⁹

²⁶ Boedi Harsono, *op. cit.* Hal. 358.

²⁷ Indonesia, *op. cit.*

²⁸ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, Condominium dan Permasalahannya, Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, (Jakarta: Elips Proyect-FH-UI, 1994), hal. 12.

²⁹ Indonesia, *op. cit.*

Pada penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, contoh bagian-bersama adalah pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi serta ruangan untuk umum.³⁰

Berkenaan dengan bagian-bersama, Arie S Hutagalung berpendapat, bahwa bagian bersama tersebut tidak dapat dibagi atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rumah susun.³¹

Benda-bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.³²

Pada penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, contoh benda-bersama adalah tanamnan, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.³³

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.³⁴

Tanah bersama harus sudah jelas mengenai bentuk, ukuran dan status haknya, yang merupakan tempat didirikannya bangunan rumah susun dan dimiliki bersama

³⁰ Indonesia, *op. cit.*

³¹ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 19.

³² Indonesia, *op. cit.*

²³ Indonesia, *op. cit.*

³³ Indonesia, *op. cit.*

³⁴ Indonesia, *op. cit.*

dalam sistem rumah susun. Tanah bersama dalam sistem rumah susun harus berfungsi sosial.³⁵

Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta Hak Pengelolaan.³⁶

Dalam Penjelasan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, dijelaskan bahwa, jika rumah susun dibangun di atas tanah hak pengelolaan tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan memperoleh status hak guna bangunan. Pemberian hak guna bangunan tersebut, harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual. Ketentuan ini untuk melindungi pembeli satuan-satuan rumah susun.³⁷

Status tanah bersama akan sangat menentukan dapat tidaknya seseorang atau badan hukum dapat memiliki atau pemegang hak milik atas satuan rumah susun karena dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun terdapat penegasan, yaitu satuan rumah susun dapat dimiliki perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.³⁸

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyebutkan, bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 36, dan Pasal 42 UUPA.³⁹

³⁵ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal.52.

³⁶ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 359.

³⁷ Indonesia, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, LN No. 75 tahun 1985, TLN Nomor 3317.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

Berkaitan dengan hak atas tanah tempat dibangunnya rumah susun, Arie S Hutagalung berpendapat bahwa Hak Guna Bangunan paling tepat untuk pembangunan rumah susun dengan alasan sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan berjangka waktu relatif lama; b. Hak Guna Bangunan adalah hak yang kuat dan dapat digunakan sebagai agunan berupa hipotik yang merupakan agunan yang paling aman; c. Dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, baik yang bermodal nasional, bermodal campuran maupun yang bermodal asing. Hak Guna Bangunan dinilai paling tepat karena penggunaan tanah hak milik sangat terbatas, sedang untuk hak pakai dinilai sangat terbatas sehingga dinilai kurang tepat.⁴⁰

Boedi Harsono berpendapat, bahwa hak kepemilikan atas Satuan Rumah Susun disebut Hak Milik Satuan Rumah Susun, yang bersifat perorangan dan terpisah.⁴¹

Selain kepemilikan atas Satuan Rumah Susun, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun meliputi juga hak pemilikan-bersama atas bagian-bersama, tanah-bersama dan benda-bersama. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan kepemilikan Satuan Rumah Susun.⁴²

Pasal 8 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ditegaskan pengertian Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagai berikut:⁴³

- (1) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat terpisah.
- (2) Hak Milik Satuan Rumah Susun meliputi juga hak pemilikan-bersama atas bagian-bersama, tanah-bersama dan benda-bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

⁴⁰ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 26-27.

⁴¹ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 352.

⁴² Boedi Harsono, *op. cit.* hal 352.

⁴³ Indonesia, *op. cit.*

Dari ketentuan di atas, maka pengertian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah yang meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terdiri dari 4 (empat) unsur, yaitu:⁴⁴

1. Bagian yang dapat dimiliki secara perseorangan yang disebut sebagai satuan rumah susun;
2. Bagian-bersama;
3. Benda-bersama;
4. Tanah-bersama.

Mengenai batas dan ruang dari satuan rumah susun ini, Andi Hamzah berpendapat, sebagai berikut:

Hak milik perseorangan yang dipergunakan secara terpisah adalah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak milik perseorangan terhadap milik orang lain yang tidak selalu dibatasi oleh dinding. Apabila ruangan dibatasi oleh dinding, maka permukaan dalam dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur adalah batas pemilikannya. Sedangkan apabila keseluruhan ruangan tidak dibatasi oleh dinding seperti tempat usaha terbuka (los), tempat parkir yang dimiliki perseorangan secara terpisah dan sebagainya, maka batas pemilikan dapat dilakukan dengan member tanda yang jelas dan tidak dapat dihapus.⁴⁵

Pendapat dari Andi Hamzah tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 yang menyebutkan:⁴⁶

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak kepemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan,

⁴⁴ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal. 47.

⁴⁵ Andi Hamzah, *et. al*, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006) hal. 39.

⁴⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, LN No. 87 Tahun 1988.

- hak bersama atas benda dan hak bersama atas tanah, semua merupakan satu kesatuan yang secara fungsional tak terpisahkan.
- (2) Hak kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometric tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
 - (3) Dalam 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 dari pemilikannya.
 - (4) Dalam ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagian tidak dibatasi oleh dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertical merupakan pemilikannya.
 - (5) Dalam ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi oleh dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertical yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

Besarnya hak atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama didasarkan atas luas atau nilai Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemiliknya untuk pertama kali, yaitu yang disebut nilai perbandingan proposional.⁴⁷

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, nilai perbandingan proposional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.⁴⁸

Nilai perbandingan proposional mempunyai fungsi sebagai penentuan hak dan kewajiban dari pemilik rumah susun, sebagaimana dikemukakan oleh Arie S Hutagalung,

⁴⁷ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 354

⁴⁸ Indonesia, *op. cit.*

hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proposional. Angka inilah, yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang hak milik satuan rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.⁴⁹

Imam Koeswahyono mengemukakan, pertelaan yakni rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rusun, bagian, benda dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar.⁵⁰

Untuk mengelola hak-bersama dan pengoperasian peralatan yang digunakan bersama para pemilik Satuan Rumah Susun diwajibkan membentuk suatu badan hukum yang disebut perhimpunan penghuni.⁵¹ Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.⁵²

Perhimpunan penghuni adalah suatu perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni, dengan susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.⁵³

Dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yaitu penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.⁵⁴

⁴⁹ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 17.

⁵⁰ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal.59.

⁵¹ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 358.

⁵² Indonesia, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, LN No. 75 tahun 1985, TLN Nomor 3317.

⁵³ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal. 62.

⁵⁴ Indonesia, *op. cit.*

Perhimpunan penghuni dibentuk untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan dan keselarasan dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama, serta mengatur dan mengurus kepentingan bersama.⁵⁵

Tugas dan wewenang perhimpunan penghuni adalah sebagaimana yang termuat dalam Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yaitu

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap bangunan, bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama. Untuk pelaksanaannya, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah satuan rumah susun masih dalam batas dapat ditangani sendiri atau menunjuk badan pengelola yang professional sesuai dengan tingkat kebutuhannya. Badan pengelola bertanggung jawab kepada perhimpunan penghuni.⁵⁶

Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan membuat akta pendirian perhimpunan penghuni.⁵⁷

Arie S Hutagalung menjabarkan maksud dan tujuan perhimpunan penghuni, yaitu:⁵⁸

- a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 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 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;

⁵⁵ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *loc. cit.*, hal. 62.

⁵⁶ Indonesia, *op. cit.*

⁵⁷ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal 63.

⁵⁸ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 77.

- 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 menurut Arie S Hutagalung adalah:⁵⁹

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun pengurus dalam rapat umum penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah 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.

Perhimpunan penghuni dalam mengelola hak-bersama tersebut untuk selanjutnya dapat menunjuk atau membentuk badan pengelola untuk mengelola rumah susun. Badan pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.⁶⁰ Biaya pengelolaan hak bersama tersebut menjadi beban bersama para pemilik satuan rumah susun sesuai dengan nilai perbandingan nilai proposional kepemilikannya.

Penunjukan badan pengelola dapat dilakukan dengan:⁶¹

- 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 telah ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara professional dapat mengganti badan pengelola tersebut dan menunjuk badan pengelola lain yang lebih professional;

⁵⁹ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit*, hal. 77.

⁶⁰ Indonesia, *op. cit*.

⁶¹ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit*, hal. 83.

- c. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam batas-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 adalah:⁶²

- 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;
- c. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- d. Mempertanggungjawabkan kepada pengurus perhimpunan penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Hak dan kewajiban badan pengelola adalah:⁶³

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

Menurut Arie S. Hutagalung, arah kebijaksanaan rumah susun sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 berisi 3 (tiga) unsur pokok, yaitu sebagai berikut:⁶⁴

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
2. Konsep pengembangan hukum dengan menciptakan hak kebendaan baru, yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan

⁶² Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 84.

⁶³ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 84.

⁶⁴ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 19.

pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan hukum baru yaitu Perhimpunan Penguhi, yang dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik SRS.

3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembeban hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut di atas, tujuan pembangunan rumah susun menurut Arie S Hutagalung yaitu untuk:⁶⁵

1. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. Mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang;
3. Meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. Mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
5. Mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Dalam penjelasan umum dari Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tersebut dinyatakan bahwa kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian.
2. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyatakan pengaturan dan pembinaan rumah susun tersebut diarahkan untuk

⁶⁵ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit*, hal. 20.

meningkatkan usaha pembangunan perumahan yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak, dengan maksud untuk.⁶⁶

1. Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
2. Meningkatkan optimis penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
3. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh:⁶⁷

1. Badan Usaha Milik Negara
2. Badan Usaha Milik Daerah
3. Koperasi
4. Badan Usaha Milik Swasta
5. Swadaya masyarakat

Badan Usaha Milik Swasta harus merupakan badan hukum Indonesia yang bermodal murni nasional atau merupakan usaha patungan dengan modal asing, sesuai ketentuan mengenai penanaman modal asing.⁶⁸

Penyelenggara pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, di atas mana rumah susun tersebut dibangun, karena selain akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, penyelenggara pembangunan rumah susun tersebut harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁹

⁶⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, LN No. 87 Tahun 1988

⁶⁷ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 358.

⁶⁸ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 358.

⁶⁹ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 358.

BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruh atau sebagian milik negara, yaitu Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah (Pemda), antara lain Perusahaan Daerah, Perusahaan Umum dan Persero.

Sebaliknya, yang dimaksud Badan Usaha Milik Swasta adalah BUM Swasta yang modalnya adalah modal nasional dan yang modalnya adalah campuran antara modal nasional dan modal asing.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih ketat karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni oleh banyak orang sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan kenyamanan bagi penghuninya.

Dalam penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, persyaratan teknis antara lain mengatur tentang ruang, struktur, komponen dan bahan bangunan, SRS, bagian dari benda bersama, kepadatan dan tata letak bangunan, dan prasarana dan fasilitas lingkungan. Adapun persyaratan administratif yang dimaksud adalah izin lokasi (Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L) dan Surat izin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin layak huni, dan sertifikat tanahnya).

Kewajiban penyelenggara pembangunan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang No. 16 tahun 1985 sebagai berikut:⁷⁰

Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atau satuan dan bagian-bagian dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberikan kejelasan atas :

- a) Batas satuan yang dapat digunakan secara terpisah untuk perseorangan.

⁷⁰ Indonesia, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, LN No. 75 tahun 1985, TLN Nomor 3317.

- b) Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak masing-masing satuan.
- c) Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

Menurut Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, pemisahan tersebut dituangkan dalam suatu akta pemisahan yaitu tanda bukti pemisahan rumah susun atau satuan-satuan rumah susun, bagian bersama benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai proporsional.⁷¹

Menurut Imam Koeswahyono, akta pemisahan rumah susun adalah suatu bentuk akta, yang di dalamnya memuat pertelaan yang jelas memisahkan rumah susun ke dalam satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.⁷²

Keselamatan rumah susun adalah masalah yang sangat diutamakan dalam pembangunan rumah susun. Sehingga menjadi persyaratan, bahwa selesainya pembangunan rumah susun harus ada izin layak huni.⁷³

Permohonan izin layak huni dimaksud diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.⁷⁴ Izin layak huni tersebut dikeluarkan berdasarkan suatu penilaian bahwa bangunan gedung bertingkat telah sesuai dengan syarat-syarat

⁷¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, LN No. 87 Tahun 1988.

⁷² Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal.60.

⁷³ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal.61.

⁷⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, LN No. 87 Tahun 1988.

dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Izin Mendirikan Bangunan dari gedung tersebut.⁷⁵

Membeli satuan rumah susun berarti menjadi pemegang hak milik atas satuan rumah susun. Selain meliputi kepemilikan individual satuan rumah susun, hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak bersama atas tanah-bersama. Maka pembeli satuan rumah susun harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah-bersama tersebut.⁷⁶

Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.⁷⁷

Untuk menjamin kepastian hukum dan keteraturan hukum dalam hal kepemilikan seseorang akan SRS di dalam kerangka hukum benda, pemilikan seseorang atas satuan rumah susun haruslah mempunyai suatu tanda bukti hak atas benda tanah. Menurut Arie S. Hutagalung, sebagai tanda bukti adanya hak milik atas satuan rumah susun maka disediakan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.⁷⁸

Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun diatur lebih rinci dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989. Adapun pembukuan HMSRS dan penerbitan sertifikat didasarkan atas keterangan/data yang dimuat dalam akta pemisahan yang telah memperoleh pengesahan Pemerintah Daerah.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut terdiri atas :

1. Salinan buku tanah hak milik satuan rumah susun;

⁷⁵ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal.62.

⁷⁶ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 363.

⁷⁷ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *op. cit.*, hal.63.

⁷⁸ Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.*, hal. 20.

2. Salinan surat ukur / gambar situasi tanah bersama;
3. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.

Selanjutnya, di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk :⁷⁹

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, Satuan Rumah Susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar;
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah mengenai bidang tanah dan SRS yang sudah terdaftar tersebut;
- c. Tertibnya administrasi pertanahan.

Hak Milik Satuan Rumah Susun Hapus karena:

- a. Hak atas tanah bersamanya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Tanah dan bangunannya musnah;
- c. Terpenuhinya syarat batal;
- d. Pelepasan hak secara sukarela.

Menurut ketentuan Pasal 10 dan pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat beralih dengan cara pewarisan dan dapat dialihkan dengan cara pemindahan hak.

Pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, dalam hal ini pemilik satuan rumah susun. Sedangkan Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak milik yang dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda /

⁷⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696.

barang yang bersangkutan, dalam hal ini Hak Milik Satuan Rumah Susun. Misalnya dengan jual beli, tukar menukar, hibah, atau dengan perjanjian lain.

Hak pemilik satuan rumah susun, yaitu:⁸⁰

1. Menghuni satuan rumah susun yang dimilikinya serta menggunakan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama;
2. Menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya kepada pihak lain;
3. Membebani satuan rumah susun dengan hak tanggungan;
4. Hak milik satuan rumah susun dapat beralih karena pewarisan;
5. Dapat dipindahkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan.

Kewajiban pemilik satuan rumah susun, yaitu:⁸¹

1. Membentuk perhimpunan penghuni;
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 proposionalnya;
3. Jika jangka waktu hak atas tanah-bersama berakhir, para pemilik satuan rumah susun berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktunya.

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau memanfaatkan satuan rumah susun dilarang:⁸²

- a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun;

⁸⁰ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 365.

⁸¹ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 365.

⁸² Arie Sukanti Hutagalung, *et. Al, op. cit.* hal. 84.

- b. Menjadikan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat isitadat, 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, 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 telepon pribadi maupun saluran telepon umum;
- f. Menjadikan teras, tangga, gang (ruang untuk blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus perhimpunan penghuni;
- g. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan, keserasian seperti anjing, ayam, burung, dan sebagainya;
- h. Memagarai halaman lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk kunci ke halaman/ tanah tersebut;
- i. Menutupi bagian ruangan tangga darurat;
- j. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari pengurus perhimpunan penghuni sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga.

2.2. PENGERTIAN DASAR MENGENAI HAK GUNA BANGUNAN

Pengaturan mengenai tanah di wilayah Indonesia tercantum dalam ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan ketentuan Hukum Tanah Nasional. Tanah sebagai kekayaan alam di dalam UUPA dicakup dengan pengertian agraria dalam arti luas yaitu bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa dalam pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut dengan tanah), tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air.

Pengertian tanah secara yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁸³

Hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁸⁴

Kewenangan untuk mempergunakan diartikan bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kewenangan untuk mengambil manfaat diartikan bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.⁸⁵

Selain diberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah, pemegang hak atas tanah juga diberikan kewenangan untuk mempergunakan tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA,

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

⁸³ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, LN 1960-104, TLN No. 2043.

⁸⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 82.

⁸⁵ *Ibid.*, hal. 82.

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁸⁶

Dalam setiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Pada dasarnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki. Maksud bahwa sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan, dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan yang lain.⁸⁷

Dalam Hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut.⁸⁸

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada
4. Hak-hak individual:
 - a. Hak-hak atas tanah:
 - primer:
Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh negara dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
 - sekunder:
Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya.
 - b. Wakaf

⁸⁶ Indonesia, *op. cit.*

⁸⁷ Boedi Harsono, *op. cit.* hal. 24.

⁸⁸ Boedi Harsono, *op. cit.* hal. 267.

c. Hak Jaminan atas Tanah :

Hak Tanggungan

Berkaitan dengan hak-hak atas tanah, hak-hak atas air dan ruang angkasa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, ditetapkan dalam Pasal 16 UUPA, yaitu:⁸⁹

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna-usaha;
 - c. Hak guna-bangunan;
 - d. Hak pakai;
 - e. Hak sewa;
 - f. Hak membuka tanah;
 - g. Hak memungut hasil-hutan;
 - h. Hak-hak lainnya yang termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta Hak-Hak yang sifatnya sementara sebagai yang diatur dalam Pasal 53
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah
 - a. Hak guna air
 - b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
 - c. Hak guna ruang angkasa

Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut:⁹⁰

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

⁸⁹ Indonesia, *op. cit.*

⁹⁰ Indonesia, *op. cit.*

Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah di mana bangunan itu didirikan.⁹¹ Dikatakan tanah bukan miliknya sendiri dapat berarti bahwa bangunan tersebut berdiri di atas tanah negara yang dalam hal ini diperlukan penetapan pemerintah maupun bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik orang lain (manusia/ badan hukum) yang dalam hal ini perlu dibuatkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dengan dan pemakai/pendiri bangunan tersebut.⁹²

Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA adalah:⁹³

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, yang apabila tidak dilaksanakan, maka Hak Guna Bangunan tersebut hapus karena hukum.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara, sebagai berikut:⁹⁴

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara;

⁹¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, ed.1, cet. 5, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 198.

⁹² Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, (Jakarta: PT Medisa, 1997), hal. 43.

⁹³ Indonesia, *op. cit.*

⁹⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, LN No. 58, TLN No. 3643.

- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

Menurut Pasal 37 UUPA,⁹⁵

Hak Guna Bangunan terjadi:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara: karena penetapan pemerintah;
- b. Mengenai tanah Hak Milik: karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Terjadinya Hak Guna Bangunan secara normatif diatur dalam Pasal 37 UUPA dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:⁹⁶

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan didirikan dengan surat keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, diatur mengenai jangka waktu Hak Guna Bangunan, yaitu:⁹⁷

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas yang sama.

⁹⁵ Indonesia, *op. cit.*

⁹⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, LN No. 58, TLN No. 3643.

⁹⁷ *Ibid.*

Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai syarat perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan, yaitu:⁹⁸

- (1) Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
 - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
 - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- (2) Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur tentang jangka waktu Hak Guna Bangunan untuk kepentingan penanaman modal, yaitu:⁹⁹

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.

Keputusan mengenai perpanjangan waktu Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut, sedangkan pembaharuan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftarkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan atas

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ *Ibid*

kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik Hak Milik dan diperbaharui dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hak tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur mengenai pendaftaran Hak Guna Bangunan, yaitu:¹⁰⁰

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu dengan cara:¹⁰¹

1. Jual Beli;
2. Tukar menukar;
3. Penyertaan dalam modal;
4. Hibah;
5. Pewarisan.

Mengenai peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Kewajiban pemegang HGB diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:¹⁰²

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk:
 - a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberi haknya;

¹⁰⁰ Indonesia, *op. cit.*

¹⁰¹ Indonesia, *op. cit.*

¹⁰² Indonesia, *op. cit.*

- 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 habis;
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Sedangkan hak pemegang HGB menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:¹⁰³

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Ada beberapa hal yang menyebabkan Hak Guna Bangunan habis, yaitu:¹⁰⁴

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/ pemegang Hak Pengelolaan/ pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a) Tidak terpenuhi kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Milik atau tanah Hak Pengelolaan;
 - c) Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;

¹⁰³ Indonesia, *op. Cit.*

¹⁰⁴ Benny Bosu, *op. cit.*, hal. 50.

5. Tanah tersebut ditelantarkan dalam arti sama sekali tidak dimanfaatkan;
6. Tanahnya musnah karena suatu keadaan di luar dugaan dan kemampuan manusia;
7. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat-syarat mengenai subyek Hak Guna Bangunan.

Akibat hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara menurut Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:¹⁰⁵

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

2.3. PENGERTIAN DASAR MENGENAI HAK PENGELOLAAN

Konsepsi hukum tanah nasional menganut sifat komunalistik religius yang ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menyatakan, 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.

Pembangunan hukum tanah nasional dilandasi hukum adat. Bila dalam hukum adat tanah ulayat merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, maka dalam Hukum Tanah Nasional semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA). Pernyataan ini menunjukkan sifat komunalistik konsepsi Hukum Tanah Nasional kita. Pernyataan bahwa Hak Bangsa adalah semacam Hak Ulayat berarti bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional hak tersebut merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Ini berarti bahwa

¹⁰⁵ Indonesia, *op. cit.*

hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, termasuk hak ulayat dan hak-hak individual atas tanah yang lain langsung ataupun tidak semuanya bersumber pada hak bangsa.

Unsur religius ditunjukkan oleh pernyataan, bahwa bumi, air dan ruang angkasa Indonesia termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia. Dengan adanya sila Ketuhanan Yang Maha Esa maka dalam Hukum Tanah Nasional, tanah yang merupakan tanah bersama Bangsa Indonesia, secara tegas dinyatakan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa.

Dasar Yuridis dari Konsep Hak Menguasai Negara secara eksplisit telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang antara lain dalam ayat (1) menyatakan,

bahwa Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Penjelasan umum II angka 2 UUPA menyatakan, bahwa Negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan dan seluruh rakyat atau bangsa adalah bertindak sebagai Badan Penguasa. Pengertian dikuasai dalam pasal 1 UUPA tersebut yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan tertinggi berwenang melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) UUPA.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa ketentuan Hak Menguasai oleh Negara tersebut jika dilihat dari memori Penjelasan UUPA II.2 memberi kesimpulan, bahwa dasar pikiran yang dipergunakan mengenai hubungan langsung antara negara dengan bumi, air dan ruang angkasa adalah hubungan yang menganggap negara sebagai personifikasi seluruh rakyat sebagaimana dikemukakan oleh Notonagoro.¹⁰⁶ Notonagoro merumuskan salah satu bentuk hubungan tersebut sebagai berikut,

¹⁰⁶ Moh.Mahfud, MD, *Politik Hukum di Indonesia*, (Jakarta : Pustaka LP3ES, 1998), hal. 184.

bahwa hubungan antara Negara langsung dengan bumi dan sebagainya tidak sebagai subyek perorangan dan tidak dalam kedudukannya sebagai negara yang menjadi personifikasi rakyat seluruhnya, sehingga dalam konsepsi ini negara tidak terlepas daripada rakyat, negara hanya menjadi pendiri, menjadi pendukung daripada kesatuan-kesatuan rakyat.¹⁰⁷

Muhammad Yamin menafsirkan kata-kata 'dikuasai oleh negara' dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang dasar 1945 adalah dalam arti kekuasaan tertinggi dalam tangan negara adalah kedaulatan rakyat. Kekuasaan tertinggi demikian hanya dapat hidup dalam tangan rakyat atau negara yang berdaulat. Oleh sebab itu maka asas domain dalam urusan tanah dan kekayaan alam yang terkandung didalam bumi adalah berlawanan dengan timbulnya atau hidupnya kembali kedaulatan rakyat sejak 1945.

Hak Menguasai Negara tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah berupa wewenang Negara untuk:¹⁰⁸

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 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 dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Rincian kewenangan mengatur, menyelenggarakan, dan menentukan berbagai kegiatan dalam pasal 2 tersebut oleh UUPA diberikan suatu interpretasi otentik

¹⁰⁷ Acmad, Sodiki, "Masalah Konflik Peraturan Perundang-Undangan dan Konflik di Lapangan Agraria dan Usulan Penanganannya (Mencari format Penanganan Konflik Agraria Dalam Rangka mplementasi TAP MPR NO.IX/MPR/2001)," Makalah disampaikan penanggung utama dalam rangka Seminar Nasional Strategi Pelaksanaan Pembaruan Agraria, 26 September 2002, di Hotel Mulia Jakarta.

¹⁰⁸ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, LN No. 1960-104, TLN No. 2043.

mengenai Hak Menguasai dari Negara yang dimaksud oleh Undang Undang Dasar 1945, sebagai hubungan hukum yang bersifat publik semata-mata. Dengan demikian tidak akan ada lagi tafsiran lain mengenai pengertian dikuasai dalam Pasal 33 UUD 1945 tersebut.¹⁰⁹

Lebih lanjut Boedi Harsono berpendapat,

bahwa seperti halnya dengan hak ulayat, pelimpahan tugas kewenangan Hak Bangsa yang beraspek hukum publik tersebut, tidak meliputi dan tidak mempengaruhi hubungan hukumnya yang beraspek keperdataan. Maka merupakan suatu *contradictio in terminis*, jika ada yang berbicara mengenai Hak Ulayat Negara. Hubungan hukum antara Negara Republik Indonesia dengan tanah-bersama Bangsa Indonesia adalah semata-mata beraspek hukum publik. Sedangkan Hak Ulayat, sebagaimana halnya Hak Bangsa, mengandung dua unsur, yaitu hak kepunyaan yang beraspek keperdataan dan tugas kewenangan mengelola yang beraspek hukum publik.¹¹⁰

Merujuk pada pendapat Boedi Harsono tersebut, dapat disarikan hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa Hak Menguasai dari Negara tersebut bersifat hubungan hukum publik semata-mata, dan tidak ada tafsiran lain yaitu adanya hubungan hukum yang bersifat keperdataan;
- b. bahwa sebagai konsekuensi dari hubungan yang bersifat publik semata-mata tersebut, maka pada tataran Daerah dan Masyarakat Hukum Adat sebagai pelaksana Hak Menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA juga bersifat Publik semata-mata, dan tidak ada tafsiran lain berupa adanya hubungan hukum privat atau keperdataan antara Daerah dengan tanah.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, Hak Menguasai dari Negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra (Kabupaten/Kota) dan Masyarakat Hukum Adat, sekedar diperlukan dan tidak

¹⁰⁹ Boedi Harsono, *op. cit.* hal. 232.

¹¹⁰ Boedi Harsono, *op. cit.* hal. 230.

bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Sedangkan penjelasan Umum II angka 2 UUPA dalam kaitan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA tersebut menyatakan, kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh.

Atas dasar konsepsi yuridis tentang Hak Menguasai dari Negara tersebut, sebagai konsekuensi dari Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan hukum, untuk mencapai tujuan kemakmuran dan kesejahteraan umum, maka tatanan ketatanegaraan yang menyangkut penguasaan dan pengelolaan sumber daya agraria atau sumber daya alam, khususnya tanah di dalamnya, adalah berdasarkan prinsip-prinsip sebagaimana tertuang dalam pasal 4 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Kemudian sebagai kelanjutan dari konsepsi UUD 1945, UUPA, mengkonsepsikan tanah sebagai permukaan bumi yang dapat diartikan juga sebagai simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, maka tanah tidak boleh dijadikan obyek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi atau perpecahan bangsa dan negara, sehingga sejalan dengan maksud ketentuan pasal 4 huruf (a) TAP MPRRI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Selanjutnya ditetapkan bahwa pada tingkat tertinggi semua unsur dasar agraria dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dengan demikian negara bukanlah pemilik tanah melainkan hanya sebagai penguasa yang berwenang. Kewenangan tersebut meliputi :

1. mengatur penyediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah;
2. mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Kewenangan tersebut juga dapat dikuasakan kepada daerah swatantra atau masyarakat hukum adat. Dengan demikian UUPA telah menunjukkan arah kebijakan

pertanahan yang menuju pada desentralisasi atau pelimpahan kewenangan pengurusan tanah kepada daerah-daerah otonom.

Hal ini dipertegas dengan penjelasan pasal 2 ayat (4) UUPA yang berbunyi, Ketentuan dalam ayat (4) bersangkutan dengan asas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan. Soal agraria menurut sifatnya dan pada dasarnya merupakan tugas pemerintah pusat (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluan dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah.¹¹¹

Rumusan pasal 2 ayat (4) UUPA tersebut juga sejalan dengan ketentuan pasal 4 ayat (1) Tap.MPR MPR/2001 tersebut diatas, sejalan pula dengan pasal 18 ayat (2) UUD 1945 amandemen,

Pemerintah Daerah Propinsi, daerah Kabupaten dan Kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas perbantuan.

Penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas perbantuan tersebut dipertegas oleh Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana ketentuan pasal 1 ayat (2) yaitu:¹¹²

“Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas perbantuan.....”.

Ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, ada kecenderungan untuk lebih memperinci status tanah-tanah yang semula tercakup dalam tanah Negara menjadi:¹¹³

1. Tanah-tanah Wakaf;
2. Tanah-tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah-tanah Hak Ulayat;
4. Tanah-tanah Kaum;
5. Tanah-tanah Kawasan hutan;

¹¹¹ Indonesia, *op. cit.*

¹¹² Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004, LN No. 125.

¹¹³ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 275.

6. Tanah-tanah sisanya, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara bukan tanah-tanah hak, bukan tanah Wakaf, bukan tanah Hak Pengelolaan, bukan tanah-tanah Hak Ulayat, bukan tanah-tanah kaum, dan bukan pula tanah kawasan hutan.

Boedi Harsono memberikan definisi mengenai tanah-tanah Hak Pengelolaan, yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan-kewenangan Hak Menguasai dari Negara kepada pemegang haknya.¹¹⁴

Hak Pengelolaan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *beheer recht* atau Hak Penguasaan. Istilah penguasaan itu sendiri berasal dari Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara, yang isinya:¹¹⁵

- (a) Merencanakan peruntukan, penggunaan tanah tersebut,
- (b) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya,
- (c) Menerima uang pemasukan, ganti rugi, atau uang wajib tahunan.

Dalam perkembangannya, istilah Hak Pengelolaan kemudian diartikan sebagai hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hal ini sebagai dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya.¹¹⁶

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya tersebut menyatakan, bahwa jika Tanah Negara selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk diberikan dengan sesuatu hal kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5a dan Pasal 6, berlangsung

¹¹⁴ Boedi Harsono, *op. cit.* hal. 275.

¹¹⁵ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan menurut Sistem UUPA*, (Bandung : Mandar Maju, 1989), hal. 6.

¹¹⁶ Menteri Agraria, *Peraturan Menteri Agraria tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya*, PMA No. 9 Tahun 1965.

selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Sedangkan di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, memberikan definisi mengenai hak pengelolaan, yaitu hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹¹⁷

Saat ini istilah hak Pengelolaan tersebut juga dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, di mana hak pengelolaan diartikan sebagai Hak Menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Batasan dari luasnya Hak Menguasai dari Negara adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:¹¹⁸

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 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 bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, Hak Pengelolaan adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;

¹¹⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, LN No. 58, TLN No. 3643.

¹¹⁸ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, LN No. 1960-104, TLN No. 2043.

- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.¹¹⁹

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menentukan subyek-subyek yang berhak atas Hak Pengelolaan yaitu :¹²⁰

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik daerah;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah. Badan-badan Hukum tersebut dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Berdasarkan Pasal 67 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subyek hak pengelolaan adalah :¹²¹

Badan hukum publik yaitu Provinsi, Kabupaten, Departemen dan lain-lain dan badan hukum privat yang didirikan oleh negara yaitu Badan Usaha Milik Negara, Badan

¹¹⁹ Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarananya*, PMDN No.1 Tahun 1977.

¹²⁰ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999.

¹²¹ *Ibid.*

Usaha Milik Daerah, PT. Persero, Badan Otorita dan badan-badan lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

Hak Pengelolaan dapat diperoleh di atas tanah negara, oleh karenanya apabila di atas tanah yang hendak diberikan Hak Pengelolaan tersebut masih ada hak-hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak atas tanah lain juga hak garap, wajib dibebaskan terlebih dahulu oleh calon pemegang Hak Pengelolaan dengan membayar ganti rugi atas tanah hak tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya.¹²² Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan di atas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik yang sudah ada terlebih dahulu di atas tanah yang sama.

Syarat- syarat permohonan Hak pengelolaan diatur didalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 75 Permenag/KBPN No 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yaitu :¹²³

Pasal 67

- (1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :
 - a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
 - b. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
 - c. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
 - d. PT. Persero;
 - e. Badan Otorita;
 - f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.
- (2) Badan- badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah

Pasal 68

- (1) Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis
- (2) Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :
 1. Keterangan mengenai pemohon

¹²² Arie S Hutagalung, "Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan", (Pendapat hukum mengenai Hak Pengelolaan, Jakarta, 2006) hal. 2.

¹²³ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik
 - a. Bukti Pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari Pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (Jika ada surat ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya)
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
 - d. Rencana penggunaan tanah
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
3. Lain- lain
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang, tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Menurut ketentuan Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah dapat menjadi subyek dari hak pengelolaan.

Istilah Instansi Pemerintah sebagai subyek hak atas tanah tidak dijumpai dalam ketentuan pasal UUPA. Dalam prakteknya sekarang ini Instansi Pemerintah yang meliputi departemen-departemen, termasuk Departemen Pertahanan dapat diberikan Hak Pakai atas tanah, walaupun sesungguhnya pasal 42 UUPA yang mengatur Hak Pakai, tidak menetapkan Instansi Pemerintah sebagai subyek pemegang Hak Pakai. Istilah Hak Pakai atas nama Instansi Pemerintah atau Departemen atau Pemerintah Daerah untuk pertama kali lahir berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya, yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Hak Pakai atas nama Instansi Pemerintah mendapatkan pengaturan lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 39

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan subyek Hak Pakai yang salah satunya adalah Departemen, Lembaga Non Departemen, dan Pemerintah Daerah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dasar hukum bagi Hak Pakai atas nama Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah pun sesungguhnya tidak terdapat dalam UUPA. Dengan kata lain, bahwa Hak Pakai atas nama Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah diatur berdasarkan peraturan di luar UUPA. Hal ini berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, yang masing-masing mendapatkan dasar pengaturannya menurut perintah pasal 30 dan pasal 36 UUPA, maka Hak Pakai tidak mempunyai dasar pengaturan menurut UUPA. Pasal 41 sampai pasal 43 sebagai dasar bagi pengaturan Hak Pakai tidak menentukan pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Pakai tersebut. Penunjukan Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah sebagai Subyek Hak atas Tanah, hakekatnya adalah penyimpangan dari filosofi penguasaan atas Hak Menguasai Negara berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat 4 UUPA. Penunjukan Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah sebagai Subyek Hak atas tanah dalam prakteknya telah menimbulkan konflik penguasaan dengan masyarakat, baik secara individu maupun kelompok, baik secara perorangan maupun Badan Hukum. Hal ini karena filosofi Negara dan Daerah sebagai Badan Hukum Publik telah diambil alih oleh Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah sebagai Badan Hukum Privat. Dengan mengadakan komparasi antara rumusan pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dengan rumusan Pasal 2 ayat (4) UUPA, tampak adanya perkembangan istilah "Daerah" menjadi "Pemerintah Daerah". Daerah sebagai subyek Hak Menguasai dari Negara berbeda dengan pengertian Pemerintah Daerah sebagai Subyek Hak Atas Tanah. Perkembangan ini pulalah yang menunjukkan bahwa daerah sebagai Subyek Hak Publik telah bergeser menjadi Pemerintah Daerah sebagai Subyek Hak Privat. Daerah adalah penyelenggara Pemerintahan di daerah yang terdiri dari Eksekutif Daerah dan Legislatif Daerah

sedangkan Pemerintah Daerah adalah Eksekutif Daerah yaitu Gubernur, Bupati/Walikota dan jajarannya.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak pada BPN, maka pemberian Hak Pengelolaan tidak dikenakan uang pemasukan, sedangkan untuk pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai di atas tanah Negara/tanah Hak Pengelolaan dikenakan uang pemasukan yang besarnya bervariasi. Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas pemberian Hak Pengelolaan diatur di dalam Peraturan Pemerintah No.112 tahun 2000 dalam Pasal 2 yaitu:

- a. 0% (nol persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemda Daerah, Propinsi Daerah Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah lainnya dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional.
- b. 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

Istilah Hak Pengelolaan sama sekali tidak ada disebut dalam UUPA, namun Hak Pengelolaan dapat ditemukan diluar UUPA yang tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan baik dalam tingkat undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan Menteri dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Istilah dan pengertian Hak Pengelolaan yang tercantum dalam Perundang-Undangan Republik Indonesia dapat dirinci sebagai berikut:

1. Dalam Tingkat Undang-Undang

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalam pasal 7 ayat (1) disebutkan Rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 7 ayat (2) disebutkan "Penyelenggaraan

pembangunan yang membangun rumah susun diatas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang berlaku.” Kemudian dalam ketentuan penjelasan Pasal 7 ayat (1) disebutkan “.....Hak Pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yis Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah”. Berkaitan dengan Hak Pengelolaan ini, menurut Boedi Harsono, Eksistensi Hak Pengelolaan tersebut mendapat pengukuhan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.¹²⁴

- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam pasal 2 ayat (3) huruf f, “Hak Pengelolaan”, kemudian dalam penjelasan pasal 2 ayat (3) huruf disebutkan bahwa pengertian Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

2. Dalam Tingkat Peraturan Pemerintah

¹²⁴ Boedi Harsono, *op. cit.* hal 279.

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dalam pasal 1 angka (2).
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 1 angka (4).
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dalam pasal 1 huruf b.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional dalam Pasal 1 angka (2).
3. Dalam Tingkat Peraturan Menteri.
- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakansejalan selanjutnya.
Dalam peraturan iniih pertama kali menggunakan istilah Hak Pengelolaan pada peraturan perundang-undangan di Indonesia, pada pasal 2 disebutkan “Jika tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan hak kepada pihak ketiga, maka Hak Penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi Hak Pengelolaan sebagai dimaksud dalam pasal 5 dan pasal 6, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan oleh instansi yang bersangkutan”.
 - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan dan Pendaftarannya. (telah dinyatakan tidak

berlaku lagi oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).

Peraturan ini memperjelas pengertian Hak Pengelolaan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat (1), Hak Pengelolaan adalah Hak Pengelolaan yang berisi wewenang untuk :

- (i) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
 - (ii) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - (iii) 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, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dalam pasal 1 ayat (3) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Dalam Pasal 1 angka (3) memberi pengertian yang sama mengenai Hak Pengelolaan yaitu Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

2.4. PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA SEBAGAI SUBYEK HAK PENGELOLAAN

Penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas perbantuan dipertegas oleh Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yang berbunyi :

“Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas perbantuan.....”.

Sedangkan penjelasan Pasal 2 ayat (4) UUPA menyatakan: “Ketentuan dalam ayat (4) adalah bersangkutan dengan asas otonomi daerah dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada dasarnya merupakan tugas pemerintah pusat (pasal 33 ayat (3) UUD 1945) dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari negara atas tanah adalah merupakan inedebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak bolch bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah.”

Sehingga tampak bahwa rumusan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah telah sinkron dengan penjelasan Pasal 2 ayat (4) UUPA.

Dalam kaitannya dengan kedudukan daerah sebagai subyek Hak Menguasai Negara disamping masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 2 ayat (4) UUPA perlu kiranya diperjelas siapa sesungguhnya subyek Hak Menguasai Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (4) UUPA.

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Daerah otonom memgeri pengertian mengenai daerah, yaitu:

Daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah, yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan pengertian yang diberikan oleh ketentuan umum undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah tersebut diatas dan dalam kaitannya dengan rumusan pasal 2 ayat (4) UUPA telah menjadi jelas bahwa subyek Hak Menguasai Negara adalah daerah. Pasal 2 ayat (4) UUPA berbunyi “Hak Menguasai Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat.....”.

Daerah swatantra tersebut saat ini dikenal sebagai daerah Kabupaten dan daerah Kota. Disebut sebagai daerah yang menurut konsep Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah adalah sama dengan daerah otonom. Hal tersebut menunjukkan bahwa persepsi pasal 2 ayat (4) UUPA menunjukkan konsistensinya terhadap sifat publik dari Hak Menguasai Negara atas tanah.

Sebagai konsekuensi dari sifat hukum publik dari Hak Menguasai Negara tersebut maka penguasaan tanah oleh daerah provinsi dalam wujud Hak Pengelolaan adalah juga bersifat publik, sehingga berlaku perbuatan-perbuatan hukum publik dan bukan perbuatan-perbuatan hukum privat. Perbuatan-perbuatan hukum publik yang bersegi satu atas tanah antara lain pelepasan hak dan menerima pelepasan hak dan perbuatan-perbuatan hukum privat yaitu jual beli tanah, sewa-menyewa tanah dan lain-lain yang berbasas hukum privat.

Pemerintah Daerah dapat mempunyai Hak Pengelolaan yaitu Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA. Hak Menguasai dari Negara ini memberikan wewenang sebagai berikut :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, 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 mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang Hak Menguasai dari Negara ini berada di tangan Pemerintah Pusat, sehingga Pemerintah Daerah tidak dapat melakukan wewenang Hak Menguasai dari Negara tanpa ada delegasi dari Pemerintah Pusat mengenai wewenang mana saja yang diserahkan.

Perkembangan sifat hukum publik dari Hak Menguasai Negara kepada sifat hukum privat diketahui melalui telaah terhadap subyek hak pemegang Hak Pengelolaan. Dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan telah menentukan subyek-subyek pemegang Hak Pengelolaan yaitu:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT.Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Melihat ketentuan tersebut di atas, dapat terlihat bahwa subyek Hak Pengelolaan telah bergeser dari yang semestinya merujuk kepada filosofi yang bersifat publik dari Hak Menguasai Negara, bergeser kepada Badan Hukum Privat dapat menjadi subyek hak pengelolaan.

Hak Menguasai Negara atas tanah berasaskan sifat hukum publik, maka sifathukum publik ini akan mengikuti kepada siapapun pelaksanaan Hak Menguasai Negara tersebut dikuasakan atau dilimpahkan, termasuk kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

2.5. KRONOLOGI KASUS

Pada tanggal 2 Maret 2006, Pengurus Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court (Perhimni MDC) membuat Surat Permohonan Perpanjangan HGB (No.Ref.L-016/PPMDC/Ltr/III/06) atas bidang tanah seluas 9.003 m² di Apartemen Mangga

Dua Court yang akan berakhir pada tanggal 19 Juli 2008 kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, Bapak Ir. Desrizal K. Gindow. Msc.

Pada tanggal 13 April 2006, Surat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Pusat No. 375/09.01-PT kepada Perhimni MDC mengenai dokumen yang diperlukan dalam proses perpanjangan Sertifikat HGB tanah bersama (induk) dari Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Setelah dokumen yang diperlukan diberikan kepada BPN Jakarta Pusat, maka pada tanggal 5 Juni 2006, BPN Jakarta Pusat mengirim berkas-berkas dokumen kepada BPN Propinsi DKI Jakarta, meliputi:

1. Asli permohonan HGB April 2006 tertulis atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen MDC
2. Asli Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 29-05-2006 No.330/2006
3. Fotocopy Anggaran Dasar Perhimni MDC tanggal 28-08-1998 yang disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 21-12-1998 No.7601/1998
4. Fotocopy Gambar Situasi tanggal 25-01-1995 No.289/1995
5. Fotocopy Sertifikat HGB No.2981/Mangga Dua Selatan atas nama PT.Duta Pertiwi
6. Surat Keterangan Status Tanah tanggal 24-05-2006

Semua dokumen tersebut di atas tidak ada yang menyatakan bahwa tanah di Apartemen MDC adalah berstatus HGB diatas Hak Pengelolaan. Oleh karena dokumen-dokumen yang diperlukan telah dilengkapi dan memenuhi persyaratan, maka pada tanggal 20 Juni 2006, BPN Propinsi DKI Jakarta mengeluarkan Surat Keputusan (Nomor: 013/08-550.2-09.01-2006) tentang pemberian perpanjangan HGB No.2981/Mangga Dua Selatan sebagai tanah bersama kepada Perhimni MDC berkedudukan di Jakarta atas nama 147 unit Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dimana Perhimni MDC diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp.289.247.000,-

Pada tanggal 23 Juni 2006, Perhimni MDC membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp.289.247.000,-. Selain pembayaran tersebut diatas, Perhimni MDC juga membayar:

- a. tanggal 23 Mei 2006, biaya Konstaterring Report dan biaya transportasi sebesar Rp.291.000,
- b. tanggal 27 Juni 2006, biaya Permohonan Perpanjangan Hak (Sertifikat Induk) Rp.25.000,-
- c. tanggal 27 Juni 2006, biaya Permohonan Perpanjangan Hak atas Satuan Rumah Susun (147 Sertifikat) Rp.3.675.000,-

Setelah pembayaran tersebut di atas, Perhimni MDC menyerahkan Sertifikat Hak Milik masing-masing unit apartemen Mangga Dua Court kepada BPN Jakarta Pusat untuk diberikan catatan dan pengesahan perpanjangan Hak Guna Bangunan pada masing-masing sertifikat tersebut.

Tgl 7 Juli 2006, BPN Jakarta Pusat memberikan Surat No.758/09.01-PT kepada Perhimni MDC bahwa:

1. ternyata setelah melalui penelitian lebih lanjut, diketahui bahwa HGB No.2981/Mangga Dua Selatan berada diatas Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah DKI Jakarta
2. sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 pasal 26 ayat (2), Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan baru dapat diperpanjang/diperbaharui setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan
3. untuk dapat memproses perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan No.2981/Mangga Dua Selatan, diperlukan persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hal Pengelolaan No.1/Mangga Dua selatan yaitu Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq Biro Perlengkapan sebagai unit kerja yang mengelola asset Pemda DKI Jakarta

Akibatnya, Sertifikat Apartemen Mangga Dua Court yang telah diberikan catatan "Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.013/08-550.2-09.01-2006, tanggal 20-06-2006, Hak Guna Bangunan No.2981/Mangga Dua Selatan diberikan perpanjangan jangka waktu haknya selama 20 (duapuluh) tahun sehingga berakhir haknya pada tanggal 18-07-2028 kepada pemegang hak yang telah berubah namanya menjadi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court disingkat Perhimni MDC, berkedudukan di Jakarta atas nama Pemilik 147 unit Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun” menjadi dicoret kembali dan tertulis “dibatalkan”.

Berdasarkan informasi dari Biro Perlengkapan Pemerintah DKI Jakarta, untuk persetujuan/rekomendasi dari Pemegang Hak Pengelolaan, ada uang pemasukan yang harus disetor sebesar $5\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP Tanah tahun 2006}$ (NJOP Tanah setiap tahun akan meningkat) = $5\% \times 9.003 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 9.650.000,-/\text{m}^2 = \text{Rp. } 4.343.947.000,-$ (belum termasuk biaya lain-lain/administrasi/biaya urus permohonan rekomendasi tersebut).

Perhimni MDC melakukan protes kepada BPN Jakarta Pusat terhadap surat tanggal 7 Juli 2006 (No.758/09.01-PT) yang menyatakan bahwa HGB tanah bersama Apartemen MDC berada diatas HPL, karena:

- a. Dalam IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Apartemen Mangga Dua Court tercantum bahwa status tanah adalah Hak Guna Bangunan, tanpa keterangan Hak Pengelolaan (HPL);
- b. Dalam faktur pajak yang dibayar oleh para pemilik unit, tercantum pembayaran angsuran atas tanah selain angsuran atas bangunan;
- c. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak pernah dijelaskan kepada calon pembeli (saat itu) oleh PT.Duta Pertiwi bahwa tanah di Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas Hak Pengelolaan;
- d. Dalam Akta Jual Beli tercantum objek jual beli meliputi benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama;
- e. Dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dicantumkan bahwa tanah di Apartemen Mangga Dua Court adalah Hak Guna Bangunan, tanpa adanya catatan ‘di atas Hak Pengelolaan’;

- f. Semua dokumen dalam proses perpanjangan HGB sampai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan untuk perpanjangan HGB atas tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court tidak pernah dicantumkan HGB berada di atas Hak Pengelolaan.

Akhirnya BPN Jakarta Pusat menunjukkan adanya Perjanjian Kerjasama (No.6, dibuat melalui Notaris Winarti Lukman-Widjaja, S.H. di Jakarta tertanggal 6 Juni 1984) antara PT.Duta Pertiwi dengan Gubernur DKI Jakarta pada saat itu, di mana lahan di area Mangga Dua berada dibawah Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta.

Setelah itu Perhimni MDC membuat surat kepada PT.Duta Pertiwi Tbk mengenai Status Tanah Bersama Apartemen Mangga Dua Court (Surat No.L-057/PPMDC/Ltr/VII/06 tertanggal 26 Juli 2006) dan dijawab oleh PT.Duta Pertiwi Tbk dengan surat No.113/LGL/VIII/2006 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 sertifikat dikenakan biaya-biaya oleh instansi yang berwenang, maka sudah sepatutnya pihak-pihak yang memiliki dan menikmati unit hunian diatas sertifikat tersebut wajib mematuhi dan memenuhi peraturan yang berlaku.

Kasus ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register perkara Perdata Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST tertanggal 7 Juni 2007 melalui Kantor Pengacara Prof. MR. DR. S. Gautama & Associates selaku kuasa hukum Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court (Perhimni MDC), melawan:

1. PT.Duta Pertiwi Tbk. (Sinar Mas Group), selaku Tergugat I;
2. Muktar Widjaja, (Direktur Utama PT. Duta Pertiwi Tbk.), selaku Tergugat II;
3. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arikanti Natakusumah, S.H., selaku Tergugat III;

4. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, selaku Tergugat IV;
5. Gubernur DKI Jakarta c.q. Pemprov. DKI Jakarta c.q. Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta, selaku Tergugat V.

2.6. KATEGORI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP DEVELOPER YANG TIDAK TRANSPARAN KEPADA MASYARAKAT PERIHAL MEMBANGUN RUMAH SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN

Pada saat para pembeli membeli Apartemen Mangga Dua Court, PT Duta Pertiwi Tbk selaku developer tidak pernah menginformasikan dan memberitahukan baik secara lisan ataupun tertulis kepada para pembeli tersebut bahwa tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court terdapat Hak Pengelolaan yang dipegang oleh Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Pada saat itu hanya diberitahu bahwa tanah bersama adalah HGB di atas tanah Negara dan bukan HGB di atas Hak Pengelolaan. Para Pembeli saat itu hanya mengetahui bahwa status tanah bersama adalah HGB, terlihat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli dan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang ada tidak pernah tertulis HGB di atas Hak Pengelolaan.

Pada awalnya para pembeli Apartemen Mangga Dua Court merasa yakin bahwa tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court berstatus Hak Guna Bangunan dengan dasar sebagai berikut:

1. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara pembeli Apartemen Mangga Dua Court dengan Vice President Commercial I, Ir. Daniel Anhika Imanto yang bertindak berdasarkan surat kuasa dari Direktur PT Duta Pertiwi Tbk, Ir. Yan Mogi sehingga bertindak dari dan sebagai, untuk dan atas nama PT Duta Pertiwi Tbk, tidak dijelaskan dan tidak

dicantumkan bahwa tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas Hak pengelolaan;

2. Dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arikanti Natakusumah, SH, tidak disebutkan adanya HGB di atas Hak Pengelolaan;
3. Dalam Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun disebutkan bahwa Hak Atas Tanah bersama adalah HGB, tanpa ada catatan di atas tanah Hak Pengelolaan;
4. Dalam sertifikat induk Apartemen Mangga Dua Court tidak dicantumkan catatan HGB di atas Hak Pengelolaan;
5. Pada saat jual beli dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT tidak diperlukan persetujuan/ rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan.

PT Duta Pertiwi Tbk yang merupakan pengembang Apartemen Mangga Dua Court telah mengetahui terlebih dahulu mengenai status tanah bersama sejak awal perolehan tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court, sebagaimana ternyata dari adanya Perjanjian Kerja Sama Nomor 6 tanggal 6 Juni 1984 yang dibuat di hadapan Notaris Winarti Lukman Widjaja, SH antara Gubernur DKI Jakarta, Raden Soeprpto dan Rachmat Sumengkar, Direktur Utama PT Duta Pertiwi yang mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Duta Pertiwi, Eka Tjipta Widjaja. Sehingga para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court merasa tertipu oleh PT Duta Pertiwi Tbk selaku pengembang, karena pengembang tidak pernah menginformasikan kepada mereka perihal status tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court yang merupakan HGB di atas Hak Pengelolaan. Para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court juga merasa sangat dirugikan karena harus membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan yang sangat besar, jauh lebih besar dibandingkan membayar uang pemasukan kepada negara terkait perpanjangan HGB atas tanah bersama tersebut. Kemudian para pemegang Hak Milik

atas Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court mengajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register perkara Perdata No. 205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST tertanggal 7 Juni 2007 yang diwakili oleh Ketua dan Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court.

Alasan mengapa pihak developer yakni PT.Duta Pertiwi Tbk. menyembunyikan status tanah HGB di atas tanah Hak Pengelolaan adalah karena masyarakat enggan untuk membeli satuan rumah susun yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan. Hal tersebut terjadi karena masyarakat beranggapan bahwa tanah yang beras di atas Hak Pengelolaan tidak menjamin adanya kepastian hukum bagi pemiliknya. Masyarakat sering beranggapan bahwa tanah di atas Hak Pengelolaan adalah milik pemerintah dan hanya dapat mereka kuasai dengan hak sewa. Dapat dikatakan tindakan PT.Duta Pertiwi Tbk. dalam menyembunyikan fakta mengenai status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah suatu dalam memasarkan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court agar setiap unit satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court diminati oleh masyarakat dan laku terjual.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST menyebutkan dalam amar putusannya, bahwa PT Duta Pertiwi Tbk selaku Tergugat I, Muktar Widjaja (Direktur Utama PT. Duta Pertiwi Tbk.) selaku Tergugat II, dan Notaris dan PPAT Arikanti Natakusumah, S.H., selaku Tergugat III, dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa tindakan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengalami perluasan pengertian di mana melawan hukum tidak saja diartikan sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang saja tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar unsur kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Majelis Hakim dalam pertimbangannya juga mengkaitkan dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar pihak yang dijanjikan, serta Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata 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 cacat barang yang tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Selanjutnya Majelis Hakim juga menimbang bahwa dengan tidak diberitahukan status keadaan tanah bersama yang menjadi objek sengketa berupa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai perbuatan melawan hukum, harus melihat pengaturannya dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

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

Suatu perbuatan dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsurnya, yaitu:¹²⁵

1. ada perbuatan melawan hukumnya
2. ada kesalahannya
3. ada kerugiannya, dan
4. ada hubungan timbal balik antara unsur 1, 2 dan 3.

Ada 2 kriteria perbuatan melawan hukum yang merupakan akibat perbuatan manusia, yakni perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum (*rechtmagigt, lawful*) atau yang tidak sesuai dengan hukum (*onrechtmatig, unlawful*). Dari 2 kriteria tersebut, kita akan mendapatkan apakah bentuk perbuatan melawan hukum tersebut berupa pelanggaran pidana (*factum delictum*), kesalahan perdata (*law of tort*) atau betindih sekaligus delik pidana dengan kesalahan perdata. Dalam hal terdapat kedua

¹²⁵ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung:Alumni, 1992), hal. 273

kesalahan (delik pidana sekaligus kesalahan perdata) maka sekaligus pula dapat dituntut hukuman pidana dan pertanggung jawaban perdata (*civil liability*).¹²⁶

Pengertian perbuatan melawan hukum telah mengalami pergeseran makna yang cukup luas, sebagaimana diungkapkan melalui pendapat Rosa Agustina, yaitu termasuk:¹²⁷

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
2. Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain,
3. Perbuatan yang melanggar kaidah tatasusila,
4. Perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.¹²⁸

Untuk dapat menuntut ganti kerugian terhadap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, selain harus adanya kesalahan, Pasal 1365 KUH Perdata juga mensyaratkan adanya hubungan sebab akibat/hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada, dengan demikian kerugian yang dapat dituntut pengantiannya hanyalah kerugian yang memang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut.

¹²⁶ N. M. Wahyu Kuncoro, "Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Apa Bedanya?" <http://advokatku.blogspot.com/2009/01/wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum.html>, diunduh 20 Desember 2010.

¹²⁷ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal 27.

¹²⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta:Intermasa, 1979), hal. 56.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya, perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menurut Majelis Hakim telah melanggar unsur kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian. Pertimbangan Majelis Hakim tersebut dinilai kurang tepat karena Tergugat I dan tergugat II telah terbukti secara sah dan menyakinkan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, bahwa Tergugat I dan tergugat II melakukan perbuatan yang melanggar kewajiban hukum mereka. Tergugat I dan tergugat II berkewajiban untuk memberikan informasi mengenai status tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court, di mana status tanah bersama tersebut merupakan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, kepada para calon pembeli Apartemen Mangga Dua Court, yang apabila kewajiban tersebut diabaikan maka termasuk dalam perbuatan melawan hukum terutama Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Termasuk dalam perbuatan melawan hukum terutama Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena terdapat cacat tersembunyi yang dapat menyebabkan para pembeli membatalkan pembelian mereka terhadap Apartemen Mangga Dua Court.

Dari uraian di atas, PT Duta Pertiwi Tbk selaku pengembang Apartemen Mangga Dua Court telah terbukti berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap di persidangan, bahwa PT Duta Pertiwi Tbk dengan sengaja menyembunyikan status tanah bersama yang merupakan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dalam menjual Apartemen Mangga Dua Court agar dapat menjaring calon pembeli dalam jumlah banyak dan menjual Apartemen Mangga Dua Court dengan harga yang tinggi. Para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court sangat dirugikan oleh perbuatan developer, sehingga dalam melakukan perpanjangan sertifikat tanah bersama Hak Guna Bangunan mereka harus mengeluarkan biaya yang sangat mahal, yaitu sebesar $5\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP} = 5\% \times 9.003 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 9.650.000,-/\text{m}^2 = \text{Rp. } 4.343.947.000,-$ bandingkan dengan uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp.289.247.000,- .

Uang pemasukan untuk mendapat perpanjangan Hak Guna Bangunan di wilayah propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta adalah sebesar $5\% \times \text{luas tanah} \times$

$NJOP = 5\% \times 9.003 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 9.650.000,-/\text{m}^2 = \text{Rp. } 4.343.947.000,-$ berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001.¹²⁹ Uang pemasukan tersebut merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh rekomendasi untuk memperpanjang tanah bersama Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court tersebut, di mana jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut akan segera berakhir. Tanpa adanya rekomendasi dari Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, tanah bersama Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court tersebut tidak akan bisa mendapat perpanjangan jangka waktunya, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001. Sedangkan biaya rekomendasi untuk pengalihan nama dan untuk transaksi jual beli berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 adalah $2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP Tanah}$.¹³⁰

Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Selain itu Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar biaya rekomendasi dari Pemerintah Daerah Daerah Khusus Ibu kota Jakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan guna memperpanjang HGB nomor 2981/Mangga Dua Selatan, luas 9003 meter persegi yang di atasnya berdiri rumah susun Apartemen Mangga Dua Court, secara bersama-sama sebesar jumlah yang ditetapkan oleh pejabat berwenang untuk itu. Putusan Majelis Hakim tersebut dapat dianggap telah memberikan perlindungan hukum bagi para pemilik satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court yang telah dirugikan, namun dapat dirasakan kekurangannya karena tidak

¹²⁹ Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, *Keputusan Gubernur 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*, Kep.Gubernur No. 122 Tahun 2001.

¹³⁰ Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, *Ibid.*,

menghukum Tergugat IV, yaitu BPN yang telah mengeluarkan sertifikat tanpa memberikan keterangan HGB di atas Hak Pengelolaan. Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat IV tidak dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak terlibat langsung terhadap jual beli satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court. Akan tetapi perbuatan BPN tersebut telah banyak menyesatkan para pemilik satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court pada saat membeli satuan rumah susun, karena pada sertifikat tidak pernah dicantumkan di atas tanah Hak Pengelolaan pada kolom penunjuk.

2.7. LATAR BELAKANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DITERBITKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL TIDAK MENCANTUMKAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN

Pada waktu pengurus Perhimni Mangga Dua Court melakukan perpanjangan HGB Tanah Bersama Apartemen Mangga Dua Court mulai Maret 2006 (mulai dari Surat Permohonan) sampai dengan Juni 2006, yaitu saat dikeluarkannya Surat Keputusan dari BPN Nomor: 013/08-550.2-09.01-2006 tentang pemberian perpanjangan HGB No. 2981/Mangga Dua Selatan sebagai Tanah Bersama kepada Perhimni MDC berkedudukan di Jakarta atas nama 147 unit Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat diduga sudah mengetahui bahwa tanah apartemen Mangga Dua Court adalah HGB diatas Hak Pengelolaan. Dalam sertifikat induk Apartemen Mangga Dua Court juga tidak dicantumkan catatan 'HGB di atas tanah Hak Pengelolaan....'. Dapat diduga terdapat kesengajaan dari BPN untuk tidak mencantumkan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan. Namun terdapat kejanggalan di dalam proses perpanjangan tersebut telah diadakan Surat Keterangan Status Tanah tanggal 24-05-2006 dan dilakukan Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport) No.330/2006 tertanggal 29-05-2006, yang hasilnya sama sekali tidak menyatakan bahwa tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court merupakan HGB di atas Hak Pengelolaan, hingga dikeluarkannya

Surat Keputusan Pemberian Perpanjangan HGB Nomor: 013/08-550.2-09.01-2006 oleh BPN, di mana Perhimni MDC diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp.289.247.000,- (dua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah). Bulan Juli 2006, BPN menyatakan bahwa status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas Hak Pengelolaan dengan dikeluarkannya Surat No. 758/09.01 tertanggal 7 Juli 2006, sehingga Sertipikat Apartemen Mangga Dua Court yang telah diberikan catatan “berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.013/08-550.2-09.01-2006, tanggal 20-06-2006, Hak Guna Bangunan No.2981/Mangga Dua Selatan diberikan perpanjangan jangka waktu haknya selama 20 tahun sehingga berakhir haknya pada tanggal 18-07-2028 kepada pemegang hak yang telah berubah namanya menjadi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court disingkat Perhimni Mangga Dua Court, berkedudukan di Jakarta atas nama Pemilik 147 unit sertipikat hak milik atas satuan rumah susun” kemudian menjadi dicoret kembali dan tertulis ‘Dibatalkan’.Kemudian barulah BPN memberikan Copy Perjanjian Kerjasama Nomor 6 tahun 1984 kepada Pengurus Perhimni Mangga Dua Court.

Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court beserta sertifikat induk tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court dapat diduga dengan sengaja tidak diberi keterangan oleh BPN berupa HGB di atas Hak Pengelolaan. Sangat tidak mungkin bila BPN tidak mengetahui status tanah bersama rumah susun Apartemen Mangga Dua Court, karena BPN ternyata dapat menunjukkan Perjanjian Kerja Sama Nomor 6 tahun 1984 kepada Pengurus Perhimni Mangga Dua Court. Selain itu, Hak Pengelolaan diberikan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 20-12-1986 Nomor SK.132/HPL/DA/86, yaitu Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan, sehingga tidak mungkin BPN tidak mengetahui bahwa tanah bersama rumah susun Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas Hak Pengelolaan.

Rumah susun yang telah dipisahkan atas satuan-satuan rumah susun dan telah dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan telah diterbitkan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susunnya, maka sertifikat atas tanah bersama harus disimpan di Kantor Pertanahan setempat sebagai warkah atau dokumentasi riwayat tanah. Oleh karena itu BPN bertanggung jawab penuh terhadap sertifikat yang dikeluarkannya, karena sertifikat harus memuat data fisik dan data yuridis tanah di dalam sertifikat tersebut.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST, BPN selaku Tergugat IV, tidak dihukum melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa BPN tidak berkaitan langsung dengan perjanjian jual beli objek sengketa. Majelis Hakim hanya menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata saja untuk menentukan apakah BPN melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak. Oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim tersebut dirasa kurang tepat, karena seharusnya Majelis Hakim menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 sebagai pertimbangan bagi Majelis Hakim. Dalam fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dapat diduga kuat bahwa BPN telah mengetahui bahwa tanah bersama Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas Hak Pengelolaan yang dipegang oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta namun terdapat sebuah kesengajaan tidak dicantumkannya keterangan HGB di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan pada kolom Penunjuk, yang ada hanya Warkah Nomor 63/UP/1995.

Oleh karenanya, dapat diduga kuat terdapat kerja sama antara BPN dan PT Duta Pertiwi Tbk selaku pengembang guna menguntungkan pengembang karena dengan tidak dicantumkannya keterangan HGB di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan pada kolom Penunjuk sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, pengembang dapat dengan mudah memperdaya masyarakat awam untuk membeli satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court dengan harga yang tinggi. Apabila diberi keterangan HGB di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga

Dua Selatan dan pihak pengembang juga memberitahukan bahwa tanah bersama adalah HGB di atas Hak Pengelolaan, dapat dipastikan masyarakat kurang tertarik untuk membeli rumah susun Apartemen Mangga Dua Court. Perbuatan BPN sangat merugikan masyarakat, dalam hal ini para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. BPN seharusnya menyajikan data fisik dan data yuridis dengan benar kepada masyarakat dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan masyarakat banyak.

2.8. STATUS HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN DAN TANAH INDUK YANG BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA WAKTUNYA

Berakhirnya batas waktu HGB atas tanah Negara, mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Sedangkan HGB yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan:

Jika dikaitkan dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan bangunan rumah susun dimaksud terletak di atas tanah dengan status HGB atas tanah yang disebut tanah bersama. HGB atas tanah bersama hapus berakibat kembalinya tanah kepada pemegang hak asal, untuk tanah yang berasal dari tanah Negara kembali kepada Negara; untuk tanah Hak Pengelolaan kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Oleh karena itu dapat ditegaskan hapusnya tanah bersama berakibat pula hapusnya tanah bersama dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 diatur mengenai hapusnya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yaitu:

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena:

- a. Hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Tanah dan bangunannya musnah;
- c. Terpenuhinya syarat batal;

d. Pelepasan hak secara sukarela.

Pada Penjelasan Pasal 50 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, ditegaskan sebagai berikut:

Huruf c. Hak milik atas satuan rumah susun hapus apabila salah satu unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak dipenuhi, yaitu ada unsur-unsur satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hapus dalam pengertian pasal ini tidak menghapuskan subyek hukum (pemilik) dan obyek hukumnya (benda), sehingga yang hapus hanyalah hubungan hukum atau haknya dan pemilik satuan rumah susun tetap memiliki hak secara *defacto* bendanya. Misalnya:

- 1.) Seluruh satuan rumah susun beralih haknya kepada satu orang (badan hukum), sehingga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak ada lagi karena dimiliki oleh satu orang (badan hukum).
- 2.) Hak Guna Bangunan atas tanah berakhir, apabila tidak dimintakan perpanjangan/ pembaharuan sehingga menyebabkan adanya syarat batal.

Jadi tegasnya, dengan berakhirnya status HGB atas tanah bersama dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun akan berakibat hapusnya Hak Milik Satuan Rumah Susun dimaksud, tetapi dengan pengertian hapusnya hubungan hukum atau haknya saja dan pemilik satuan rumah susun tetap mempunyai hak secara *de facto* atas bendanya.

Tanah bersama dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan status HGB yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang HGB berkewajiban untuk mengembalikan tanahnya kepada negara untuk tanah yang berasal dari negara, kepada pemegang Hak Pengelolaan untuk tanah di atas Hak pengelolaan dalam keadaan kosong setelah memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.

BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

3.1. KESIMPULAN

Berdasarkan Bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut:

1. Tindakan PT Duta Pertiwi Tbk sebagai pengembang rumah susun Apartemen Mangga Dua Court yang tidak menginformasikan mengenai status tanah bersama rumah susun Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan kepada calon pembeli rumah susun Apartemen Mangga Dua Court adalah perbuatan melawan hukum. Karena dengan sengaja tidak memberikan informasi tersebut, pengembang telah melalaikan kewajiban hukumnya dan Majelis Hakim juga memberikan pertimbangan bahwa dengan tidak diberitahukan status keadaan tanah bersama yang menjadi objek sengketa berupa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan oleh pengembang merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Sangat tidak mungkin bila BPN tidak mengetahui status tanah bersama rumah susun Apartemen Mangga Dua Court, karena BPN ternyata dapat menunjukkan Perjanjian Kerja Sama Nomor 6 tahun 1984 kepada Pengurus Perhimpni Mangga Dua Court. Selain itu, Hak Pengelolaan diberikan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 20-12-1986 Nomor SK.132/HPL/DA/86, yaitu Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan, sehingga tidak mungkin BPN tidak mengetahui bahwa tanah bersama rumah susun Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas Hak Pengelolaan. Dapat diduga kuat terdapat kerja sama antara BPN dan PT Duta Pertiwi Tbk selaku pengembang guna menguntungkan pengembang karena dengan

tidak dicantumkan keterangan HGB di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan pada kolom Penunjuk sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, pengembang dapat dengan mudah memperdaya masyarakat awam untuk membeli satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court dengan harga yang tinggi.

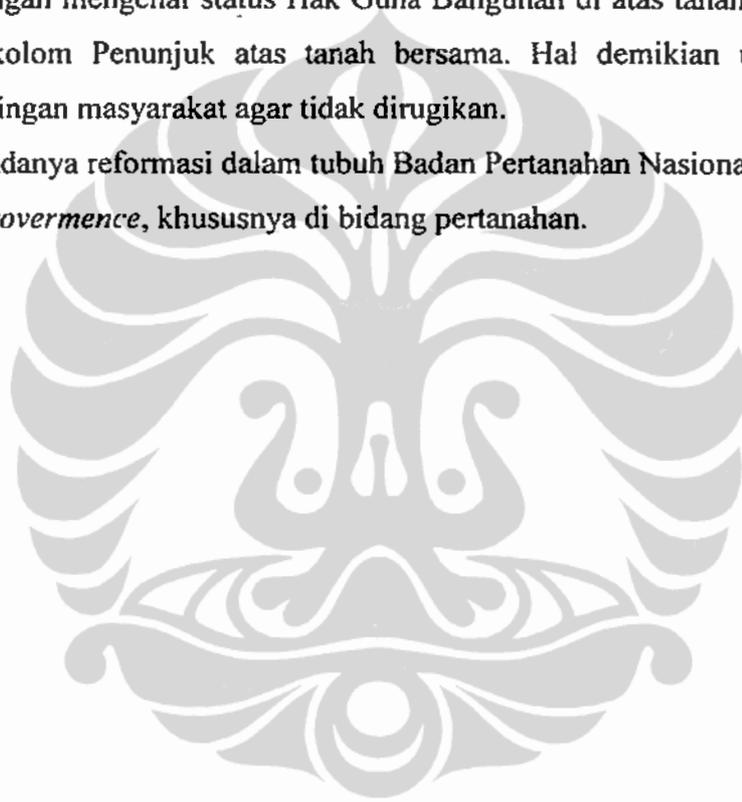
3. Tanah bersama dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan status HGB yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang HGB berkewajiban untuk mengembalikan tanahnya kepada negara untuk tanah yang berasal dari negara, kepada pemegang Hak Pengelolaan untuk tanah di atas Hak pengelolaan dalam keadaan kosong setelah memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan. Dengan berakhirnya status HGB atas tanah bersama dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun akan berakibat hapusnya Hak Milik Satuan Rumah Susun dimaksud, tetapi dengan pengertian hapusnya hubungan hukum atau haknya saja dan pemilik satuan rumah susun tetap mempunyai hak secara *de facto* atas bendanya.

3.2. SARAN

1. Para penyelenggara pembangunan rumah susun atau developer hendaknya memberikan informasi secara benar dan akurat mengenai status tanah bersama dari rumah susun yang akan dijual kepada masyarakat. Hal tersebut merupakan kewajiban hukum bagi Para penyelenggara pembangunan rumah susun atau developer agar jangan sampai merugikan masyarakat. Para penyelenggara pembangunan rumah susun atau developer harus tunduk dan berpegang kepada ketentuan-ketentuan administrasi, hukum dan teknis yang berlaku.
2. Calon pemilik hak milik atas satuan rumah susun hendaknya meneliti terlebih dahulu dengan cermat hal-hal yang berkaitan dengan kelengkapan administrasi,

status tanah bersama yang akan didirikan satuan rumah susun, dan kepastian hukum.

3. Perlu adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur secara rinci mengenai Hak Pengelolaan mengingat besarnya kewenangan dari pemegang Hak pengelolaan yang merupakan pelimpahan dari kewenangan hak menguasai dari negara.
4. Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus dengan transparan memberikan catatan keterangan mengenai status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan pada kolom Penunjuk atas tanah bersama. Hal demikian untuk melindungi kepentingan masyarakat agar tidak dirugikan.
5. Perlu adanya reformasi dalam tubuh Badan Pertanahan Nasional guna terciptanya *good govermence*, khususnya di bidang pertanahan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2003.
- Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*. Jakarta: PT Medisa. 1997.
- Hamzah, Andi. *et. al. Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta: Djambatan, 2006.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. 2007.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan, (Pendapat hukum mengenai Hak Pengelolaan)*. Jakarta, 2006.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *et. al. Condominium dan Permasalahannya., Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*. Jakarta: Elips Proyect-FH-UI. 1994.
- Koeswahyono, Imam. *Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. cet ke-1. Malang: Bayumedia Publishing. 2004.
- Parlindungan, A.P. *Hak Pengelolaan menurut Sistem UUPA*. Bandung : Mandar Maju. 1989.

Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono. *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*. cet ke-1. Malang: Setara Press. 2010.

Mahfud, MD, Mohamad. *Politik Hukum di Indonesia*. Jakarta : Pustaka LP3ES. 1998.

Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, ed.1. cet. 5. Jakarta: Kencana. 2008.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. cet. 2. Jakarta: Kencana. 2006.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed.1. Cet. 10. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. 30. Jakarta: PT Intermasa, 2002.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Huku*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

Syahrani, Riduan. *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung:Alumni. 1992).

Wasito Hermawan. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

- Indonesia. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. LN No. 75 tahun 1985. TLN Nomor 3317.
- Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. LN No. 125.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara. LN No. 58, TLN No. 3643.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. LN No. 87 Tahun 1988.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. LN No. 59. TLN No. 3696.
- Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya*, PMDN No.1 Tahun 1977.
- Menteri Agraria. *Peraturan Menteri Agraria tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya*. PMA No. 9 Tahun 1965.
- Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999.
- Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta. *Keputusan Gubernur 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. Kep.Gubernur No. 122 Tahun 2001.

C. Artikel

Hasugian Maria, Vennie Melyani, Dian Yuliasuti. "Selusur: Sengketa Kios-ApartemenManggaDua.

"<http://www.tempointeraktif.com/hg/bisnis/2009/09/29/brk.20090929-199818.id.html>. diunduh pada tanggal 5 Desember 2005.

Anonim. "Saling Sikat Di Mangga Dua." <http://www.hukumonline.com/holemp/berita/baca/hol18735/saling-sikat-di-mangga-dua>. diunduh 5 Desember 2009.

Anonim. "Saling Sikat Di Mangga Dua. <http://tapki-jcc.co.cc/?p=60>. diunduh pada tanggal 5 Desember 2009.

Anonim. "Secercah Harapan Bagi Penghuni Apartemen Mangga Dua." <http://www.hukumonline.com/holemp/berita/baca/hol19009/secercah-harapan-bagi-penghuni-apartemen-mangga-dua>. diunduh pada tanggal 5 Desember 2009.

Kuncoro, N. M. Wahyu. "Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Apa Bedanya?" <http://advokatku.blogspot.com/2009/01/wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum.html>. diunduh 20 Desember 2010.

D. Makalah

Acmad, Sodiki, "Masalah Konflik Peraturan Perundang-Undangan dan Konflik di Lapangan Agraria dan Usulan Penanganannya (Mencari format Penanganan Konflik Agraria Dalam Rangka mplementasi TAP MPR NO.IX/MPR/2001)," Makalah disampaikan penanggap utama dalam rangka Seminar Nasional Strategi Pelaksanaan Pembaruan Agraria, 26 September 2002, di Hotel Mulia Jakarta.

E. Kamus

Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan ke-3. Jakarta: Balai Pustaka. 2005.

Sudarsono. *Kamus hukum*. cetakan ke-3. Jakarta: Rineka Cipta. 2002



Universitas Indonesia



LAMPIRAN

Turunan Putusan / ~~Benetapan~~ perkara Perdata dalam tingkat :
Foto Copy

Pertama
~~Bandang~~
~~Kesesi~~
~~Perinjauan Kembali~~

Dari : Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
~~Pengadilan Tinggi DKI Jakarta~~
~~Mahkamah Agung Republik Indonesia~~

Tanggal 14 April 2008

Nomor: 205 / PDT.G / 2007 / PN.JKT.PST.

Bahwa pada saat putusan dibacakan Hadir Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II tanpa dihadiri oleh Tergugat III, IV dan V.

Bahwa untuk para pihak yang tidak hadir belum diberitahukan putusan-tersebut.

*****-----

Dibuat sesuai dengan aslinya pada tanggal 9 Mei 2008

Turunan Putusan/~~Benetapan~~ ini dikeluarkan pada tanggal 9 Mei 2008
Foto Copy

Atas permohonan Penggugat

WAKIL PANITERA
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT


CORIANA J. SARAGIH, S.H.,MH.

Tanda bayar di kas

pada tanggal 09-05-2008

Upah Tulis : Rp. 25.000,-

Meterai : Rp. 6.000,-

Jumlah : Rp. 31.000,-

(Paraf Panerima)

PERHATIAN :

- Coret yang tidak perlu
- Sesuaikan selalu tanggal dan nomor Putusan / Penetapan serta nama-nama yang terdapat pada map turunan/foto copy **PUTUSAN / PENETAPAN HALAMAN PERTAMA dan lembar ini.**

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;

Meiawan :

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. Sultan 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 I 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, bagian 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 : Kerpeilikan Apartemen Mangga Dua Court

Dalam Surat Tergugat I menyatakan 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 :

4

"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:
- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960.
 - b. Gambar Denah Tingkat Rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan Rumah Susun yang dimiliki.
 - c. "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 sebagai 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 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 Renggugat 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, mchcn 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 Margga 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 halal".
- 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.

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 :

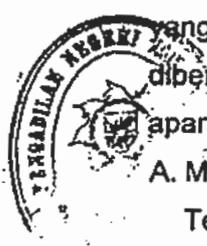
"Kewajiban pelaku usaha adalah : memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau, penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian"

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 :
- = 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)

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

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

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

** 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 Bil.
 - 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 Bil.
 - 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 Bil.
 - 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 terhitung 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.

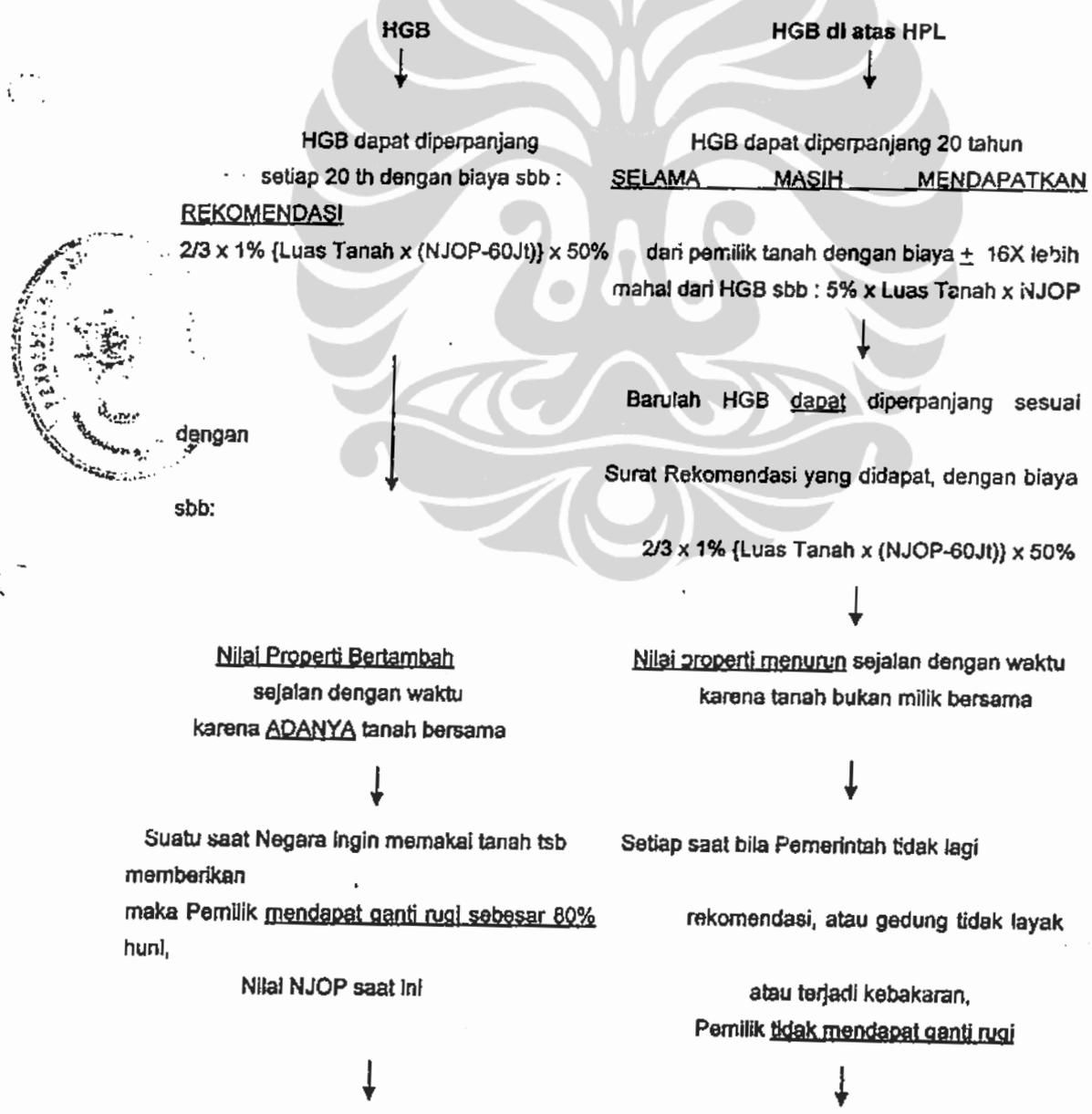
3. Bahwa, ketidakjelasan ini disebabkan karena adanya cacat tersembunyi pada saat penjualan Strata Title di Apartemen Mangga Dua ini, yaitu pada saat Tergugat I menjual ruang-ruang Strata Title yang terletak di Apartemen Mangga Dua, Tergugat menjual ruang-ruang Strata Title ini dengan status bukti kepemilikan 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 Marigga Dua Court ini.
- 6. Bahwa, dari adanya perbandingan-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 Nilai Agunan Tinggi Agunan bangunan

Tidak semua Bank mau menerima Sertifikat atas HPL sebagai Jaminan Kredit. Bila bisa, Nilai rendah dan setiap tahun menurun dikarenakan 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% x Luas Tanah x 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 mentaati 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

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 Subsidaire sebagai berikut :

Subsidaire :

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 Miangga 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 Kenalkan 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 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 Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah tidak kurang dari 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 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 1 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;

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 dilunlut 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 MURN1 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 I 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 dibar.tah 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 (inkonsisten), maka sudi kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara 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 dibatakannya Jual Beli yang (pemer) 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 ketidak sesuaian 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 ontvankelijk verklaard) 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 balau 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 da.il 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 hukum 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 tittle) 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 menjeiaskan 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 diklalifikasi 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 bersifat 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 kredibilitas yang baik dimata masyarakat;

8. Bahwa benar dalil Para Penggugat Pada point 4 bagian posita surat gugatannya yang menyatakan "setelah 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

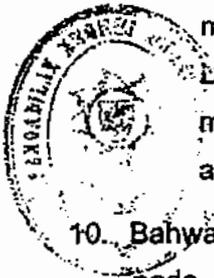
Hak Guna Bangunan

Hak Pakai Atas Tanah Negara

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

"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;

- 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,- + 2.190.000.000,- = 3.285.000.000,- (tiga milyar dua ratus 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 apartemen Mangga Dua Court adalah merupakan fakta apabila Para Penggugat senyatanya mempunyai itikad buruk dari diajukannya 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 Djembalan 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 tegas 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 didalilkan dalam point 3, 4, 5 dan 6 petitum gugatannya yang pada pokoknya mcnyebutkan 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 sebesar 6 % (enam persen) selama 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 positum 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 REKONPENS!

1. Bahwa apa-apa yang dikemukakan sebagai dalil Jawaban Dalam Kompensi diatas, adalah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari gugatan rekompensi dibawah ini;
2. Bahwa Penggugat Rekompensi 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 Rekompensi 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 Rekompensi pada tahun 1984. Penggugat Rekompensi 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 melengkapi 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 struktur bangunan, keamanan, keselamatan, nyaman 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 mendailkan 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 lagu apabila Tergugat III Konkursi 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 Konkursi 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 Konkursi sendiri. Dan terhadap tindakan Para Tergugat Konkursi 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 berperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu"

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

10. Bahwa sehingga dengan demikian dalil pertanggungjawaban atas ketidaktahuan Para Tergugat Konkursi atas status tanah yang dilimpahkan kepada Tergugat III Konkursi sehingga menuntut Penggugat Konkursi (karena juga dianggap tidak memberi tahu terlebih dahulu kepada Para Tergugat Konkursi), 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 kecerobohan Para Tergugat Rekonpensi tersebut, Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat mempersalahkan pihak manapun juga. Dan apabila Para Tergugat Rekonpensi tetap mempersalahkan pihak lain akibat kecerobohannya 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 :

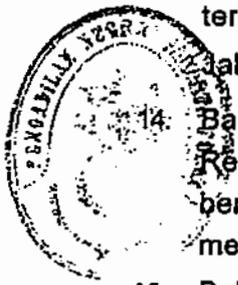
a. Melakukan pelaporan tindak pidana kepada POLRI dengan harapan agar para direksi Pengugat Rekonpensi dipanggil POLRI dan setelah dipanggil POLRI Para Penggugat berharap dapat ditawarkan upaya damai dari Pengugat Rekonpensi dengan konpensasi sejumlah uang yang jumlahnya telah ditentukan oleh Para Penggugat;

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 konpensasi sejumlah uang yang jumlahnya telah ditentukan oleh Para Penggugat;

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 halusnya 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;



- 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 Immateriel 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 Melawan Hukum (PMH), sebagaimana disebutkan dan diatur didalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. yang berbunyi sebagai berikut :

" Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut "

18. Bahwa sesuai dengan doktrin hukum, kategori atau pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum (PHM) itu sendiri, yaitu :
- Melanggar hak subjektif orang lain
 - Melanggar kewajiban sipelaku
 - Bertentangan dengan kesusilaan umum
 - Bertentangan dengan kebiasaan-kebiasan yang berlaku;
19. Bahwa, mengacu kepada doktrin hukum maupun ketentuan Pasal 1365 K.UH Perdata yang dijelaskan pada point 17 dan 18 diatas, maka tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang secara nyata-nyata memberikan informasi yang salah dan tidak benar serta bersifat memfitnah dan juga karena telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonpensi yang tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas adalah merupakan pelanggaran atas hak subjektif Penggugat Rekonpensi, sehingga hal tersebut dapat dikwaiifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonpensi baik secara materil maupun immaterial, oleh karenanya secara hukum Para Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rckonpensi sebagaimana diperinci pada posita gugatan butir 16 diatas pada bagian Rekonpensi ini, yaitu sebesar Rp. 1.900.000.000,- (Satu milyar sembilan ratus juta rupiah);
20. Bahwa selanjutnya untuk menjamin agar gugatan Rekonpensi ini tidak bersifat sia-sia saja maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan Conservatoir Beslag) atas asset-asset atau harta benda milik Penggugat I dan Penggugat II yang akan disampaikan secara tersendiri dan terpisah dari gugatan Rekonpensi ini. Dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut;
21. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini dilandasi oleh dasar hukum jelas dan bukti-bukti yang kuat maka Para Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad)



Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat Rekompensi 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 onvankelijke Verklaard)

DALAM REKONPENSI

Mengabulkan gugatan rekompensi untuk seluruhnya;

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

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

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

Kerugian Materil

Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah);

Kerugian Imateril

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)

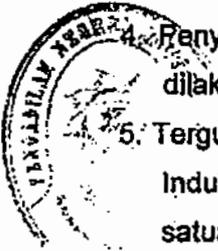
DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Para Penggugat Kompensi/ 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;



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 setatus 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 Perseroan Terbatas PT DUTA PERTIWI berkedudukan di Jakarta yang berdiri 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.

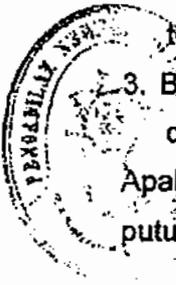
Dengan demikian Tergugat IV mencatat perubahan data yuridis atas tanah a quo telah sesuai dengan prosedur dan tata cara sebagaimana diatur didalam peraturan perundang undangan yang berlaku;

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

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 berkwalitas;

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;

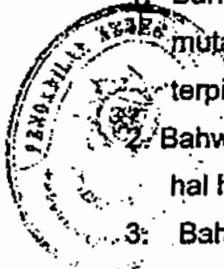
2. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil para Penggugat, kecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

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



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

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 E-PN).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//BARAT. (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).tidak ada aslinya;
- 5) Tn. Tan Hendra Sutanto dengan Sertifikat No. 4//BARAT,sesuai dengan aslinya;
- 6) a. Ny. Tinawaty Ichwan dengan Sertifikat No.7//BARAT (yang belum "Dibatalkan" oleh BPN).sesuai dengan aslinya;
b. Ny. Tinawaty Ichwan dengan Sertifikat No.7//BARAT (yang telah "Diperpanjang dan DIBATALKAN" oleh BPN)
- 7) Tn. Andy Arifin dengan Sertifikat No. 8//BARAT,sesuai dengan aslinya;



- 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/III/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. Budlono 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/VI/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. Allani dengan Sertifikat No. 37/VII/BARAT a.n. PT. Regalindo Sakti (yar.g belum "Dibatalkan" oleh BPN).
- 31) Ny. Kho Ayliana 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) Tjioe 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/II/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
 - 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).



- 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. Winarni 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 Neer 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 Widjaje 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 tertanggal 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 fasos) 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/VII/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 Apartemeri 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 Iskandar 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/V/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/III/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/VIII/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 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/IV/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/IV/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/IV/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/IV/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/II/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/V/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/V/92 tertanggal 18 Mei 1992, sesuai dengan aslinya;

Bukti P-20.15 : Copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Mangga Dua Court a.n. Budiarto Kusmana No. 057/PPJB-DP/MC/V/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;



- 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/I/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 Halirr. & 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.

101/III/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/III/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 Jual 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 R-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;

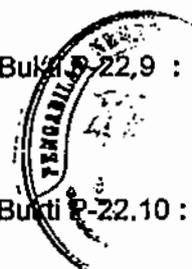
- Bukti P-22.5 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W09/04, Lantai 9 dari bulan April 1992 – Maret 1994. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.6 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W10/01, Lantai 10 dari bulan April 1992 – Maret 1994. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.7 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W10/04, Lantai 10 dari bulan Mei 1992 – Mei 1994. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.8 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W15/03, Lantai 15 a.n Abraham Tjahya dari bulan Mei 1992 – April 1994. sesuai dengan aslinya;sesuai dengan aslinya
- Bukti P-22.9 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W02/01, Lantai 02 a.n Andy Arifin dari bulan November 1994 – Mei 1993.sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.10 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W09/03, Lantai 09 a.n Abdul Salim Wirawan bulan April 1993.sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.11 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W04/04, Lantai 04 a.n Indrawati dari bulan April 1992 – September 1993. sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.12 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok W06/05, Lantai 06 a.n Nyauw Kwet Meen bulan November 1993 – Oktober 1993.sesuai dengan aslinya;



EAST TOWER :

- Bukti P-22.1 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E01/02, Lantai 1 a.n. Risawaty (Kao Chung Te) dari bulan Februari – September 1993.sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.2 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E04/04, Lantai 4 a.n. Indrawati dari bulan Mei 1992 – September 1993.sesuai dengan aslinya;
- Bukti P-22.3 : Copy Faktur Pajak Pemilik Apartemen Mangga Dua Court Blok E05/05, Lantai 5 dari bulan Septemebr 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 buian 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;

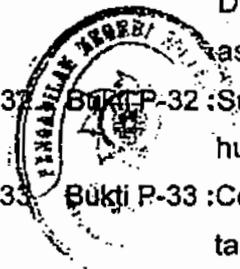


- Bukti P-23.2 :
- Copy Kwitansi No. DI. 306. 8534/2006, untuk pembayaran Biaya Konstatering Raport & Biaya Transportasi Rp.291.000,-.
 - Copy Kwitansi No. DI. 306. 10713/2006, untuk pembayaran Biaya Permohonan Perpanjangan Hak, Rp.25.000,-
 - Copy Kwitansi No. DI. 306. 10714/2006, untuk pembayaran Biaya 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 Pemerass? 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/VI 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 Aptemen 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 Harien 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 Kamil"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/VII/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 sebindang 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 sebindang 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 sebindang 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 sebindang 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 Milik 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/I/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/I/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 disesuskan 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 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 Pendaftaran (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 :

3

- 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 KONPENSI;

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 melakuk-an 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 menanggapi dalam replik Penggugat yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa dengan diberlakukannya 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 tertera diatas;

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 II 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 meyerahkan 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 1987.



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;

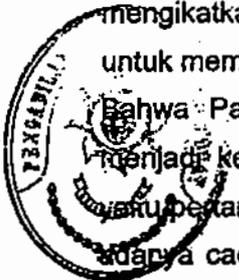
Bahwa Para Penggugat merasa keberatan dan merasa dirugikan dengan ketidakjujuran Para Penggugat objek yang akan dijualnya kepada Para Penggugat;

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 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 KUHPerdata, 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 diberitahu-kannya 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 Hakim 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 masing-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;

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



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 REKONVENSIS:

Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi Tidak Dapat Diterima;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS:

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,-

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
UNIT HUNIAN DI MANGGA DUA COURT CONDOMINIUM
AREA PERDAGANGAN MANGGA DUA**

No. : 029/PPJR/DP//MG/VI/92

Pada hari ini Junat , tanggal Sembilan Belas
bulan Juni tahun seribu sembilan ratus Sembilan Puluh. Du

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : IR. DANIEL ANDHIKA IMANTO
Jabatan : Vice-President Commercial I
Tempat tinggal : Jakarta

Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 8 Mei 1992 bertin-
dak sebagai kuasa dari IR. YAN MOGI selaku Direktur PT DUTA PERTIWI
dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT DUTA PERTIWI
berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Gedung ITC Lt. 7 & 8, Jalan
Mangga Dua Raya, Jakarta, yang selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA

Nama : Toni Wiraatmadja
Alamat : Jl. Danau Agung 15/7, Sunter Agung, Podomoro
Jakarta Utara
No. KTP. : 2305.37638/140556267

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selaku Pembeli
yang selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Kedua belah pihak dengan ini telah bersepakat untuk mengadakan Pengikatan Jual Beli Unit hunian
yang akan / sedang / telah dibangun dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL I
POKOK PERJANJIAN**

1. PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri untuk menjual Unit hunian kemudian pada
waktunya menyerahkan kepada PIHAK KEDUA, apabila semua kewajiban / persyaratan telah
dipeenuhinya, dan PIHAK KEDUA dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan pada waktu
nya menerima dari PIHAK PERTAMA berupa : Sebuah Unit hunian berikut turutan-turutannya

Wing : Barat (West)
Type : C
Lantai : 14
No. : 1
Luas : 150 M2
Bangunan : MANGGA DUA COURT CONDOMINIUM
Daerah : Khusus Ibukota Jakarta
Kelurahan : Mangga Dua Selatan
Kecamatan : Sawah Besar
Wilayah : Jakarta Pusat

2. Keadaan letak Unit hunian dan fasilitas bersama, denah dan pemakaian bahan bangunan telah
diketahui dan disetujui oleh PIHAK KEDUA, sesuai dengan lampiran denah bangunan dan
daftar bahan bangunan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini
3. PIHAK KEDUA hanya diperkenankan untuk menggunakan Unit hunian tersebut pada ayat
khusus untuk tempat tinggal.

AKTA

ANODAL : 88.....
NOMOR : 63/XIV/BARAT/MANGGA DUA SEL.

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(P P A T)**

ARIKANTI NATAKUSUMAH S.H.

**DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
SK. NO. 91/DJA/1978**

- A K T A J U A L B E L I - ✓
- HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN -
- NOMOR : 63/XIV/BARAT/MANGGA DUA SEL.-
- WILAYAH: JAKARTA PUSAT -
- KECAMATAN: SAWAH BESAR -
- KELURAHAN: MANGGA DUA SELATAN -

KANTOR :
JALAN RAYA MANGGA BESAR 1-G, JAKARTA
TELPON : 6393616

(Lampiran - 6) - 1/2

LIJAU ATNA

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu

sebagian dari
- sebidang tanah :
No.
- hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertifikat hak milik satuan rumah susun No. **63/XIV/BARAT/MANGGA DUA SELATAN.**
- Diraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi / Gambar Denah tanggal **29 DESEMBER 1995.** No **63/1995.**
luas **-- 150,--** m² **seratus lima puluh.** meter persegi

- persil No: Blok Kohir No.
- terletak di:
- Propinsi-Daerah Tingkat I : **DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.**
- Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II : **WILAYAH JAKARTA PUSAT.**

- Kecamatan : **SAWAH BESAR.**
Desa/ Kelurahan : **MANGGA DUA SELATAN.**
Jalan : **Mangga Dua Court Blok Barat Lantai 14**
Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang **-- 150,--** m² **seratus lima puluh.** meter persegi

dengan batas - batas sebagai berikut :
.....
.....

Jual beli ini meliputi pula **benda bersama, bagian bersama, tau bersama,** dengan nilai perbandingan proporsional **0641355**

selanjutnya dalam akta ini disebut " objek jual beli ".
- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
a. jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 295.520.000,--** (duaratus sembilanpuluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) sudah termasuk P.P.H.
b. pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

↳ Nomor Di. Jalan Mangga Dua Barat.-----
-Sak tambahan.-

PENDAYATAN PERUMAHAN

A. HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Nomor: 63/XIII/Barang
Desa/Kel: Mangga Dua Selatan

B. NAMA PEMEGANG HAK

Perseroan Terbatas
PT. DUTA PERTIWI
berkedudukan di Jakarta

C. NAMA LURAH

Mangga Dua Selatan
MANGGA DUA SELATAN

D. FENDAFIARAN

JAKARTA
tanggal 19-12-1995

E. HAK ATAS TANAH BERSAMA

Nomor: 288
Berkas: 9-07-2008
Gambar Situas: 289/1995
Sampul: 201/1995

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
JAKARTA PUSAT

PT. WENNY ROSMAWAR IDRUS
NIP: 010153796

F. HUK LAYAK HENI

tanggal: 11-11-1994
Nomor: 998/PPB/1994

G. PENERBITAN BERTIPIKAT

JAKARTA
tanggal 29-12-1995

H. AKTA PEMISAHAN

Tanggal: 11-11-1994
Nomor:
Dibuat: PT. DUTA PERTIWI
DISAHKAN
Oleh: Gubernur DKI Jakarta
Tanggal: 25-08-1995
Nomor: 926/ura Tahun 1995

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
JAKARTA PUSAT

PT. WENNY ROSMAWAR IDRUS
NIP: 010133796



I. NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL

0,641355x

J. PENUNJUK

WARKAH NO. 63/11/1995

K. GAMBAR DENAH

Tanggal: 19-12-1995
Nomor: 63/1995
Luas/typo: 150,00

L. CATATAN

(Lampiran - 7)

a) HAK GUNA BANGUNAN.-
No. 2981.-
Desa MANGGA DUA SELATAN,-

→ Sertifikat induk
NAMA PEMEGANG HAK
Perseroan Terbatas : "P.T. DUTA PERTI
berkedudukan di Jakarta.-

b) NAMA JALAN/PERSIL
Jalan Mangga Dua Dalam
(APERTMENT MANGGA DUA COURT)

- c) AGAL PERHIL
1. ...
 2. Pemberian hak
 3. Pemisahan
 4. Penggabungan dari B.2787, 2788, 2791 dan 2792/- Mangga Dua Selatan.-

d) PEMBUKUAN
J A K A R T A, Tgl. 1-2-1995.-
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
JAKARTA PUSAT.-
ttd.
NIP. 010085694

d) SURAT KEPUTUSAN

Uang pemasukan/biaya administrasi --

Lamanya hak berlaku --

Berakhirnya hak
Tgl. 19-7-2006.-

h) PENERBITAN SERTIPIKAT
J A K A R T A, Tgl. 2-2-1995.-
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
JAKARTA PUSAT.-

NIP. 010085694

e) SURAT UKUR-
GAMBAR SITUASI
Tgl. 25-1-1995
No. 289 / 1995.-
Luas : 9.003,4 M2.-

i) PENUNJUK
PENGGA BUNGAN ATAS NAMA SENDIRI.-
NTP-1211/35/1995

(Lampiran -



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT

Jalan Tanah Abang I Telp. 3850790 Jakarta Pusat

Jakarta, 7 Juli 2006

Nomor : 758/19.01-105
Lampiran :
Perihal : Pemberitahuan.

Kepada Yth.
Bdri. Fifi Tanang
qq. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun
Hunian Apartemen Mangga Dua Court
Jl. Danau Agung 15/7 Kel. Sunter Agung,
Kec. Tanjung Priok.
di-

JAKARTA UTARA

Sehubungan dengan pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No. 013/08-550.2-09.01-2006 tanggal 20-08-2006 tentang Pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua Selatan sebagai tanah bersama kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court disingkat PERHIMNI MDC, berkedudukan di Jakarta, atas nama pemilik 147 unit sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (MARS), dengan ini kami beritahukan hal-hal sebagai berikut:

1. Setelah diteliti lebih lanjut, diketahui 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.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 26 ayat (2), Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan baru dapat diperpanjang/diperbaharui setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
3. Berdasarkan uraian angka 1 dan 2 tersebut di atas, maka untuk dapat memproses perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua Selatan, diperlukan persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan No. 1/Mangga Dua Selatan yaitu Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Biro Perlengkapan sebagai unit kerja yang mengelola asset Pemda DKI Jakarta. Untuk itu proses permohonan saudara kami tunda sementara, menunggu dilengkapinya surat persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan dimaksud.

Demikian pemberitahuan kami, untuk menjadi maklum.



**KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**

Ir. YUSWANTO DWI KRISMASTONO
NIP. 010 164 383

(Lampiran -15)

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA

*buatkan
Sugatan!*



KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Tanya ke MA.

NOMOR 01/2006 - 550.2 - 09.01 - 2006

MEMERINTAHKAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 2981/MANGGA DUA SELATAN
ATAS TANAH BERSAMA KEPADA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN
APARTEMEN MANGGA DUA COURT DISINGKAT PERHIMPUNI MDC, BERKEDUDUKAN
JAKARTA ATAS NAMA PEMILIK 147 UNIT SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
(MARS)

ATAS TANAH DI KOTAMADYA JAKARTA PUSAT

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMBACA:

Surat permohonan dari Fifi Tanang qq. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN
HUNIAN APARTEMEN MANGGA DUA COURT DISINGKAT PERHIMPUNI MDC tanggal
April 2006, mewakili kepemilikan 147 unit SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH
SUSUN HUNIAN APARTEMEN MANGGA DUA beserta berkas yang berhubungan dengan
itu.

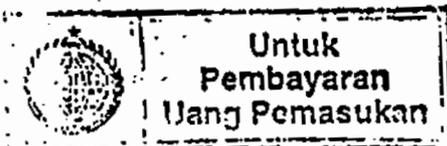
MENIMBANG:

Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai
hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1993 Nomor
289/1995, seluas 9.003 M² (sembilan ribu tiga meter persegi) terletak di Jalan Mangga Dua
Dalam (Apartemen Mangga Dua Court), Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan
Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat;

Berdasarkan Surat Keterangan Status Tanah tanggal 24 Mei 2006, bahwa tanah yang
dimohon adalah Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan seluas 9.003 M²
atas nama Perseroan Terbatas PT. DUTA PERTIWI, berkedudukan di Jakarta, yang
akan berakhir waktunya tanggal 19 Juli 2008 dan terdapat catatan Sertipikat Hak Guna
Bangunan tersebut telah diterbitkan sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sebanyak
147 sertipikat atas nama Perseroan Terbatas PT. DUTA PERTIWI, berkedudukan di
Jakarta (Apartemen Mangga Dua Court) (lihat Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan
Rumah Susun Nomor 1/D-1/Barat s/d 147/1/1/Tengah) serta telah dikuasai pemohon baik
secara yuridis maupun secara fisik sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor Pertanahan
Kotamadya Jakarta Pusat yang diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Kadasteral
Rapport) tanggal 29 Mei 2006 Nomor 330/2006, sehingga Hak Guna Bangunan Nomor
2981/Mangga Dua Selatan telah menjadi tanah bersama.

Bahwa tanah yang dimohon adalah sebagai tanah bersama yang dimiliki oleh sebanyak 147
unit sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta tanah Hak Guna Bangunan
Nomor 2981/Mangga Dua Selatan seluas 9.003 M² akan terus diterbitkan Sertipikat Hak
Milik Sertipikat Rumah Susun merupakan kepemilikan atas 147 unit sertipikat Hak Milik
Atas Satuan Rumah Susun yang diwakili oleh PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH
SUSUN HUNIAN APARTEMEN MANGGA DUA COURT DISINGKAT PERHIMPUNI
MDC.

Bahwa ...



(Lampiran -

- e. Bahwa diatas bidang tanah yang dimohon telah berdiri bangunan satuan rumah susun, yang saat ini dipergunakan untuk apartemen hunian sesuai dengan Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) tanggal 29 Mei 2006 Nomor 330/2006.
- f. Bahwa permohonan tersebut telah diusulkan untuk dikabulkan Perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, sesuai suratnya tanggal 5 Juni 2006 Nomor 12/09.01-RGB;
- g. Bahwa PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN MANGGA DUA disingkat PERHIMPUNI MDC (permohonan adalah Bidang Hak Guna Bangunan) sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar tanggal 26 Agustus 1998 yang telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 21 Desember 1998 Nomor 760/1998;
- h. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan dimaksud dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan;

MENGINGAT:

1. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (LN. Tahun 1960 No. 104);
2. Undang-Undang No.16 Tahun 1985;
3. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988;
4. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996;
5. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;
6. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002;
7. Keputusan Presiden No. 103 Tahun 2001 Jo. No. 34 Tahun 2003;
8. Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2005;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No. 6 Tahun 1998;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No.3 Tahun 1999;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No.7 Tahun 1999;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No.9 Tahun 1999;
13. Keputusan Kepala BPN - Perantaraan Nasional No. 1 Tahun 1989;
14. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992;
15. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2003;

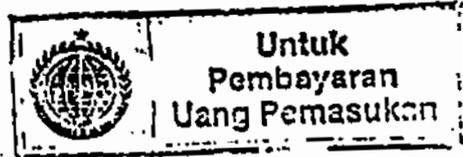
MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN:

PERTAMA: Memberikan kepada PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN MANGGA DUA COURT disingkat PERHIMPUNI MDC, atas kepemilikan 147 unit sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (MARS) Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan sebagai tanah borong dalam jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun sementara tanggal berakhirnya hak dimaksud, atas bidang tanah seluas 9.003-M2 (sembilan ribu tiga meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 25 Januari 1995 Nomor 28/1995 terlampir dengan tanda batas kelung kuning, terletak di Jalan Mangga Dua Dalam (Apartemen Mangga Dua Court) Kelurahan Mangga Dua Selatan Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, yang telah dipergunakan untuk apartemen hunian, dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian Hak Guna Bangunan ini, maupun dari segala tindakan atas penggunaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak.
2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta harus dipelihara keberadaannya.

3. Tanah



3. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan.
4. Penerima hak diwajibkan membayar ~~uang pemasukan~~ kepada Negara disetor melalui Bendaharawan Khusus Penerima pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta sebesar ~~Rp. 289.247.000,-~~ (Dua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).
5. Mendaftarkan hak atas nama PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN MANGGA DUA COURT di lingkungan PERHIMPUNAN MUDA kepemilikan 147 unit pemilik sertipikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun (MARS) Hak Guna Bangunan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, 1
6. Penerima hak wajib taat pada Ketentuan Planologi Kota dan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

KEDUA : Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat untuk menarik Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan tersebut pada Diktum PERTAMA Jinas dan meneror dari buku tanah sertipikat serta daftar umum lainnya berdasarkan ketentuan yang berlaku.

KETIGA : Penerima hak harus terlebih dahulu membayar lunas uang pemasukan kepada Negara sebagaimana dipersyaratkan pada Diktum PERTAMA butir - tersebut diatas selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal keputusan ini dan menanti hak atas tanahnya sebagai ana dipersyaratkan pada Diktum PERTAMA, butir 5 tersebut diatas selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penanaman uang pemasukan dengan memperhatikan asli pelunasan penanaman uang pemasukan serta menyerahkan total copynya pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat.

KEEMPAT : Apabila terdapat kekurangan pembayaran uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan dalam keputusan ini, maka penerima hak wajib menansi/membayar kembali kekurangan uang pemasukan kepada Negara.

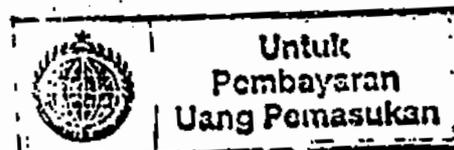
KELIMA : Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang merupakan sebagai tanah bersama mulai berlaku terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat

KEENAM : Keputusan Pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangunan ini batal dengan sendirinya, apabila:

1. Penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut pada Diktum PERTAMA Diktum KEDUA dan KETIGA.
2. Dikemudian hari terdapat kekeliruan atau kesalahan dalam penetapannya, serta terbukti bahwa obyek Surat Keputusan ini adalah Asset Pemerintah Daerah atau Asset Pemerintah lainnya.

KETUJUH : Mengenal segala sesuatu yang berhubungan dengan pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang merupakan sebagai tanah bersama, penerima hak diajau memilih domisili pada Kantor pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat

KEDELAPAN :.....



KEDELAPAN : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan dalam penetapannya, keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya

KESEMBILAN : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : Jakarta
PADA TANGGAL : 12 06 2006
KEPADA KANTOR WILAYAH
BADAN PERKAWAHAN NASIONAL
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



Ir. KEBER J. LUMEMPOUW, MSI
NIP. 010153674

Utang
Yang diserahkan kepada B. Utang sebesar
Rp. 289.247.000,- (Dua ratus delapan puluh
sembilan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu
rupiah).

KEPADA :

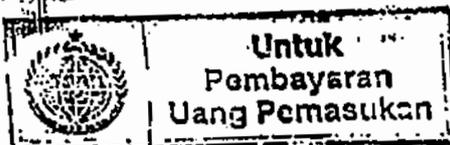
Sdr. Pini Tanang,

qq. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN MANGGA
DUA COURT disingkat PERHIMNI MDC.

Jalan Danau Agung 15/7, Rt. 007/016, Kelurahan Sunter Agung,
Kecamatan Tanjung Priuk, Jakarta Utara.

TEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada yth. :

1. Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Perumahan Badan Perumahan Nasional, J. Jakarta. → D. Sisingamangraja
2. Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta di Jakarta. → NO. 2 2006
3. Kepala Biro Keuangan Badan Perumahan Nasional di Jakarta. → 730939 PES 303
4. Kepala Biro Umum Badan Perumahan Nasional di Jakarta.
5. Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah Kantor Wilayah Badan Perumahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. → D. Sisingamangraja No. 3
6. Wakil walikota Jakarta Pusat di Jakarta. → D. Sisingamangraja No. 3
7. Kepala Kantor Pertanahan di Kotamadya Jakarta Pusat di Jakarta. → D. Sisingamangraja No. 4
8. Kepala Perbendaharaan dan Kas Negara di Jakarta. → D. Sisingamangraja
9. Arsip.
10. dan 8 untuk diketahui sepenuhnya.





IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

di JL. MANGGA DUA RAYA RT. 008/06 MANGGA DUA SELATAN SAHAB BESAR JAKARTA PUSAT

MEMBACA

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan - Penggunaan Bangunan. No. 165 /PIMB-PB/P/1972 tanggal 11-3-1972... Nama: PT. DUTA PERTIWI... Alamat: JL. KALI BESAR BARAT NO. 8 JAKARTA BARAT... Untuk: Mendirikan Bangunan Baru berupa APARTEMEN... Jumlah: 3buah, 31635m2, 16... Datas pekerjaan dengan hak tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1300+1302/HGB/MG.DUA SEL/81, 200... Atas nama: PT. DUTA PERTIWI... Terletak di: JL. MANGGA DUA RAYA RT. 008/06 MANGGA DUA SELATAN SAHAB BESAR JAKARTA PUSAT

MEMIMBANG

Bahwa setelah meneliti Permohonan Izin Mendirikan Bangunan - Penggunaan Bangunan tersebut diatas, maka terdapat persyaratan izin yang dimohonkan dapat dikabulkan dengan ketentuan persyaratan sebagaimana tercantum dalam lampiran Keputusan ini.

MENINGAT

- 1. Peraturan Mendirikan Bangunan Jakarta 1919 - 1941 (BBV 1919 - 1941).
2. Peraturan Lingkungan Peruntukan dan Jenis Bangunan Jakarta 1941 - (IKTV 1941).
3. Peraturan Daerah No. 5 tahun 1962 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta.
4. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 5 tahun 1964 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Peraturan Daerah No. 9 tahun 1965 tentang Retribusi Daerah Bidang Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 316 Tahun 1964, tanggal 28 Februari 1964 tentang Tata cara memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMPERHATIKAN

Table with 4 columns: No., Name, Nomor, and Tsl. containing distribution list for various departments like KA. DINAS TATA KOTA DKI JAKARTA, KA. KANTOR AGRARIA DKI JAKARTA, S.K. GUBERNUR DKI JAKARTA, PPAT, etc.

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN

- I. Pemberian Izin kepada Nama: PT. DUTA PERTIWI, Alamat: JL. KALI BESAR BARAT NO. 8 JAKARTA BARAT, Untuk: Mendirikan Bangunan Baru berupa APARTEMEN, Jumlah: 3buah, 31635m2, 16... Terletak di: JL. MANGGA DUA RAYA RT. 008/06 MANGGA DUA SELATAN SAHAB BESAR JAKARTA PUSAT...
II. Retribusi yang harus dibayar oleh pemohon sebesar: 1. Retribusi Pengawasan Pembangunan Rp. 128.547.500,00; 2. Retribusi Pengawasan Tambahan Rp. 72.420,00; 3. Retribusi Tambahan Rp. 0,00; 4. Legas Rp. 100,00. Total: Rp. 128.645.020,00.
III. Hal-hal yang belum diatur dalam Keputusan ini akan ditetapkan kemudian.
IV. Salinan Keputusan ini diberikan kepada yang berkepentingan.
V. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Terbilang SERATUS DUA PULUH DELAPAN PULUH JUTA ENAM RATUS EMPAT PULUH LIMA RIBU DUA PULUH RUPIAH.

Ditetapkan di Jakarta Pada tanggal 15 - 6 - 1972

A.n. GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA KEPALA DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN KOTA



Dr. SHARTO PRODJOJONO NIP. 1470025321 SESUAI DENGAN ASLINYA OLEH RANCANGAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PENGAWASAN PEMBANGUNAN KOTA

DALAT H. SINAGA 130517529

- Tambahan Salinan Keputusan ini disampaikan kepada yth. 1. Walikota Jakarta PUSAT Cq. Ka. Suku Dinas PPK Jakarta PUSAT 2. Ka. Sub. Dinas Pengawasan Pelaksanaan Bangunan.

(Lampiran -1)

Kontrak Penjualan/
Kontrak/Order. *)

XVIT. 00075/KD2.A/01/93

FAKTUR PAJAK

Nomor Seri : WE 32299

PENGUSAHA KENA PAJAK :

Nama : P.T. DUTA PERTIWI
 Alamat : Jl. Kali Besar Barat No.8, Jakarta Barat
 N.P.W.P. : 1 314 094 2 033
 S.K. Pengukuhan : No. KEP. 714/PKP/WPJ. 11/KI/87.

Tanggal : 5 Maret 1987

PEMILIH/PEMBAYAR HIMA JKP :

Nama : ABRAHAM TJAHYA
 Alamat : JL. TAMAN HIDUP BARU 48, JKT
 N.P.W.P. :

I	Nama Barang/Jasa Kena Pajak	Kwantum	Harga satuan	Harga Jual/Penggantian/ Uang muka
	<u>MANGGA DUA APARTMENT</u> <u>BLOK W15/Q3, LANTAI : 15</u> UNTUK PEMBAYARAN *)			
1	ANGSURAN IX ATAS BANGUNAN	1 Unit		1,225,568
2	ANGSURAN IX ATAS TANAH *)	1 Persegi		13,742,596
Jumlah Harga Jual/Penggantian/Uang muka *)				14,968,164
Dikurangi potongan harga/Uang muka yang telah diterima *)				
Dasar Pengenaan Pajak				12,219,645
PPN = 10% x Dasar Pengenaan Pajak				1,221,960

PPn. BM	
..... % X DPP = Rp.
..... % X DPP = Rp.
Jumlah : Rp.

Jakarta, di. 25 January 1987

 BURHAN DINATA
 Nama terang

*) Coret yang tidak perlu.
 KP. PPN. 2 A-89.

(Lampiran - 2)

KANTOR WILAYAH VI DJP JAYA KHUSUS
 KANTOR PELAYANAN PBB JAKARTA PUSAT

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2002 PERKOTAAN

NO. SPPT(NOP): 31.73.060.005.001-0483.0

NPWP:

OBJEK PAJAK JL. MANGGA DUA DALAM 1 RT1006 RW112 MANGGA DUA BELATAN BAWAH BEBAN JAKARTA PUSAT	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK PERHIMPUNAN PENCIUNTI MDI ADAM JL MANGGA DUA DALAM 1 RT1006 RW112 MANGGA DUA BELATAN JAKARTA PUSAT
---	---

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI	9.003	B43	6.805.000	61.265.415.000
BANGUNAN	31.635	B19	1.833.000	57.986.955.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	=	119.252.370.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)	=	10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB	=	119.242.370.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)	= 40% x	119.242.370.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang	= 0,5% x	47.696.948.000
		238.484.740

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) **238.484.740**
 DUA RATUS TIGA PULUH DELAPAN JUTA EMPAT RATUS DELAPAN PULUH
 EMPAT RIBU TUJUH RATUS EMPAT PULUH RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO 28 AGU 2002

TEMPAT PEMBAYARAN

BANK MANDIRI P JAYAKARTA
 JL P. JAYAKARTA 73 BLOK A 4-5

SPPT DAN STTS PBB
 BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK

61901020413522PAT6A4913 - 2002/01

JAKARTA, 02 JAN 2002

KEPALA KANTOR



[Signature]
 SUTISNA
 NIP : 060035807

(Lampiran-4)

Kotak Penjualan/
Kontrak/Order. *)

KVVIT. 00075/KD2.A/01/93

FAKTUR PAJAK

Nomor Seri : WE 32299

PENGUSAHA KENA PAJAK :

Nama : P.T. DUTA PERTIWI
 Alamat : Jl. Kali Besar Barat No. 8, Jakarta Barat
 N.P.W.P. :
 S.K. Pengukuhan : No. KEP. 714/PKP/WPJ. 11/KI./87.

Tanggal : 5 Maret 1987

PEMBALEH BPP/PENYERAH JKP :

Nama : ABRAHAM TJAHYA
 Alamat : JL. TAMAN HIDUP BARU 48, JKT
 N.P.W.P. :

L.	Nama Barang/Jasa Kena Pajak	Kwantum	Harga satuan	Harga Jual/Penggantian/ Uang muka
	MANGGA DUA APARTMENT BLOK W15/03, LANTAI : 15 UNTUK PEMBAYARAN *)			
1	ANGSURAN IX ATAS BANGUNAN	1 Unit		1,225,566
2	ANGSURAN IX ATAS TANAH *)	1 Persil		13,742,596
Jumlah Harga Jual/Penggantian/Uang muka *)				14,968,162
Dikurangi potongan harga/Uang muka yang telah diterima *)				
Dasar Pengenaan Pajak				12,219,645
PPN = 10% x Dasar Pengenaan Pajak				1,221,967

PPn. BM	
.....	% X DPP = Rp.
.....	% X DPP = Rp.
Jumlah :	Rp.

Jakarta, 25 January 1987



[Signature]
 DINATA
 Name terang

*) Coret yang tidak perlu.

KP. PPN. 2 A-89.

(Lampiran - 2)

KANTOR WILAYAH VI DJP JAYA KHUSUS
KANTOR PELAYANAN PBB JAKARTA PUSAT

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2002 PERKOTAAN

NO. SPPT(NOP): 31.73.060.005.001-0483.0

NPWP:

OBJEK PAJAK
JL. MANGGA DUA DALAM 1
RT1006 RW112
MANGGA DUA SELATAN
SAWAH BEBAR
JAKARTA PUSAT

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
PERHIMPUNAN PENGUNJUN MDC APAN
JL MANGGA DUA DALAM 1
RT1006 RW112
MANGGA DUA SELATAN
JAKARTA PUSAT

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI	9.003	B43	6.805.000	61.265.415.000
BANGUNAN	31.635	B19	1.833.000	57.986.955.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				119.252.370.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				119.242.370.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x			119.242.370.000	47.696.948.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang = 0,5% x			47.696.948.000	238.484.740

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) **238.484.740**
DUA RATUS TIGA PULUH DELAPAN JUTA EMPAT RATUS DELAPAN PULUH
EMPAT RIBU TUJUH RATUS EMPAT PULUH RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO 28 AGU 2002

TEMPAT PEMBAYARAN

BANK MANDIRI P JAYAKARTA
JL. P. JAYAKARTA 73 BLOK A 4-5

SPPT DAN STTS PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK

61901020413522PAT6A4913 - 2002/01

JAKARTA, 02 JAN 2002

KEPALA KANTOR



SENITIS SUTISNA
NIP : 060035807

(Lampiran-4)