



**PUTUSAN**  
**Nomor 312 K/TUN/2017**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**I. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN**

**APARTEMEN SLIPI**, tempat kedudukan di Apartemen Slipi, Jalan Let. Jend. S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh:

- 1. Dra. Indah Ayu Anggraini**, Jabatan Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Slipi Unit 3E Tower II Jalan Let. Jend. S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat, 11480;
- 2. Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H.**, Jabatan Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Slipi Unit 8E Tower I Jalan Let. Jend. S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat, 11480;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H.;
2. Renaldy Permana, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum di Law Office Of HARJADI JAHJA & PARTNERS, beralamat di Apartemen Slipi Lantai 8 E/Tower I Jalan Let. Jend. S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2017;

Pemohon Kasasi I dahulu Pembanding/Penggugat;

- II. Dipl.-Ing. HARJADI JAHJA, S.H., M.H.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Slipi Lantai 8 E/Tower I Jalan Let. Jend. S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat, pekerjaan Advokat;

Pemohon Kasasi II dahulu Pemohon Intervensi;

**melawan:**

- I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, tempat kedudukan di Komplek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Taman Permata Buana, Jalan Kembangan Raya,  
Jakarta Barat;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Kanti Wilujeng, S.H., M.Si., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. Ketut Ngurah Suteja, S.Sos, MAP., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Budi Harsono, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
4. Endang Poniman, S.H., Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
5. Rustanto, Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
6. Mohammad Idris Salim, Jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat di Komplek Perumahan Taman Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 982/600-31.73/II/2016 tanggal 17 Februari 2016;

**II. ONG DEWI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal di Apartemen Slipi Tower I, Lantai 26, Unit Nomor 26B, Jalan Letjen S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Maher Syalal Hasybas, S.H.;
2. Husen Baffadal, S.H., M.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor Advokat-Pengacara Law Office MAHER SYALAL HASYBAS, S.H. & Partners, beralamat di Jalan Bina Asih II Nomor 29, Jati Asih, Bekasi;  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2017;

Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding-Terbanding/ Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Terbanding-Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Obyek Sengketa:

Bahwa, yang menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara ini adalah;

1. Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/ Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 terletak di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 Hmasrs Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
2. Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun atau ruang ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT. Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, terdiri dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sungkar/dalam Akta Jual Beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, dan (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT. Multipanen Kotrindo, sehingga keseluruhan menjadi kembali 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertipikat HMASRS sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015, sedangkan dalam amar Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, sertipikat HMASRS yang diperbaharui hanya 276 (dua ratus tujuh puluh enam) khusus bagi unit tempat tinggal (hunian) saja;

Kepentingan Penggugat:

Halaman 3 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa yang tidak menyentuh Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Obyek Sengketa *a quo* telah berimplikasi luas terhadap kerugian sebagai berikut;

- a. Penundaan Penerbitan Surat Keputusan tentang Pembaharuan Sertipikat Hak atas Tanah Bersama /SHGB 1271-Palmerah sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sesuai Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Nomor 145/B/2013/PT.TUN JKT Jo. Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- b. Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) atau ruang ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT. Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, terdiri dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sungkar/ dalam Akta Jual Beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT. Multipanen Kotrindo, (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT. Multipanen Kotrindo, sehingga keseluruhan menjadi kembali 283 (dua ratus delapan puluh tiga) sedangkan dalam amar Putusan *a quo* sertipikat yang diperbaharui hanya 276 (dua ratus tujuh puluh enam) bagi unit tempat tinggal (hunian) saja tanpa diterbitkan lagi 7 (tujuh) Sertipikat ruang-ruang fasilitas penunjang satuan rumah susun (bagian bersama) atau ruang-ruang fasum;

Tenggang Waktu Gugatan;

Bahwa, sebagai Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara telah diatur sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur ketentuan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 2 tanggal 3 Juli 1991 mengenai tenggang waktu yang berlaku bagi pihak ketiga yaitu:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan TUN, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan TUN yang bersangkutan dan mengetahui adanya keputusan TUN yang bersangkutan”;

Alasan-Alasan Gugatan;

Bahwa, adapun yang menjadi alasan-alasan gugatan perkara ini adalah sebagaimana diuraikan berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili oleh Dipl.-Ing. Harjadi Jahja S.H., M.H. selaku Pengurus/Ketua dan Santoso Sitorus S.H. selaku Pengurus/Wk.Sekretaris berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor; 07 tanggal 20 Juni 2015 dibuat Marijke Rooselien S., S.H. Notaris di Jakarta, terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 15/2015 tanggal 06 Juli 2015, Jo Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (kedua) Nomor: 17 tanggal 30 April 2011 dibuat NY. Grace Supena Sundah, S.H. Notaris di Jakarta, Jo Akta Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi Nomor: 54 tanggal 29 November 1999 dibuat Henny Singgih, S.H. Notaris di Jakarta;
2. Bahwa, dengan diterbitkannya Obyek Sengketa *a quo* pada tanggal 04 November 2015, maka kepentingan Penggugat telah dirugikan dan sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor: 5 Tahun 1986 telah diatur bahwa seseorang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan berwenang;
3. Bahwa, penerbitan Obyek Sengketa, secara *de facto* telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas Asas Umum Pemerintah yang baik, diantaranya Asas Kepastian Hukum, Asas Kesewenang-wenangan dan Asas Prosedur Hukum;
4. Bahwa, dengan demikian Penggugat telah dirugikan, maka sebagai langkah hukum Penggugat adalah mendaftarkan Gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Februari 2016

Halaman 5 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tentang tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui keberadaan obyek sengketa;

5. Bahwa, kronologis kejadiannya, awal mulanya pada tanggal 04 April 2012 Penggugat selaku Pemohon telah menerima tanda terima dokumen Nomor Berkas Permohonan SK (Konstatering Rapport): 16518/2012 dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat antara lain Sertipikat Hak atas Tanah *in casu* penyerahan (Asli) SHGB Nomor: 1271 Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah oleh Penggugat untuk diperpanjang karena sudah berakhir masa berlakunya tanggal 16 September 2012;
6. Bahwa, kemudian Penggugat selaku Pemohon telah melaksanakan Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan SK (Konstatering Rapport): 16518/2012 untuk biaya pekerjaan kegiatan Pelayanan Pemeriksaan Tanah sebesar Rp337.500,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tanggal 4 April 2012;
7. Bahwa, sebagai bukti Penggugat selaku Pemohon telah menerima tanda lunas pembayaran Permohonan SK (Konstatering Rapport)- Rutin (SPOPP-2.012.2) HGB 1271 untuk kegiatan Pelayanan Pemeriksaan Tanah sebesar Rp337.500,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tanggal 04 April 2012;
8. Bahwa, berkas Permohonan dilimpahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat cq Drs Kintot Eko Baskoro, M.H. kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta dengan Nomor Surat: 33/300-31.73/VI/2012 pada tanggal 23 Juli 2012, dan ditembuskan kepada DIPL.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. QQ Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Slipi Perihal: Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor: 1271/Palmerah atas Tanah seluas 8.105 m2 terletak di Jalan Let.Jend. S.Parman, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Adminitrasi Jakarta Barat yang di atasnya terbit Satuan Rumah Susun Nomor 1 s/d 283/Palmerah;
9. Bahwa, dengan tidak diprosesnya Permohonan *a quo*, maka pada tanggal 11 Oktober 2012, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili Dipl.-Ing.Harjadi Jahja S.H.,M.H. selaku Pengurus/Ketua dan Maizia Kasri selaku Pengurus/Pengawas Periode 2011-2014, mengajukan Gugatan Fiktif Negatif di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta karena permohonan perpanjangan tidak diproses meliwati 4 (empat) bulan, dengan Subyek Perkara: Perhimpunan Penghuni Rumah

Halaman 6 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili Dilpl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H.,M.H dan Maizia Kasri selaku Penggugat melawan (1). Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta selaku Tergugat I (2) Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Tergugat II, (3) Dra. Indah Ayu Anggraini, Anwar Suhendra, Daniel Indra Djajadi Dan Drs Hermawan Chandra, Pengurus yang bertindak untuk dan atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, selaku Tergugat II Intervensi 1,(4) Ong Dewi selaku Tergugat II Intervensi 2;

10. Bahwa, Gugatan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili Dilpl.-Ing. Harjadi Jahja S.H., M.H. dan Maizia Kasri selaku Penggugat telah dikabulkan seluruhnya sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Putusan Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT pada tanggal 18 April 2013 yang amarnya sebagai berikut;

## MENGADILI

- I. Dalam Eksepsi;
  - Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara;
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan batal keputusan fiktif negatif Tergugat I dan Tergugat II berupa penolakan atas permohonan Penggugat tentang permohonan penerbitan perpanjangan atau pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah atas tanah bersama Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang berakhir haknya tanggal 16 September 2012 dengan permohonan Nomor: 16518/2012 tanggal 4 April 2012;
  3. Mewajibkan kepada Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) tentang pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
  4. Mewajibkan kepada Tergugat II menerbitkan pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;

Halaman 7 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara sebesar Rp793.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) secara tanggung renteng.....;
11. Bahwa, Putusan tingkat pertama dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam Putusan Nomor: 145/B/2013/PT.TUN-JKT pada tanggal 10 September 2013 yang Amarnya sebagai berikut:
- MENGADILI
- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi/Para Pembanding;
  - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 18 April 2013 Nomor: 182/G/2012/PTUN.JKT yang dimohonkan banding tersebut;
  - Menghukum Para Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);
12. Bahwa, dalam tingkat kasasi telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor: 190.K/TUN/2014 pada tanggal 19 Juni 2014 yang Amarnya sebagai berikut;

MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA, II. PENGURUS PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN (PPRSH) APARTEMEN SLIPI, III. ONG DEWI dan IV.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT;
  - Menghukum Pemohon I,II,III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);
13. Bahwa, pada waktu proses persidangan perkara *a quo* sedang berlangsung, berkas Permohonan Penggugat dilimpahkan kembali oleh Kepala Kantor Wilayah Bpn Dki Jakarta Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, hal mana disebabkan Kewenangannya telah dialihkan sebagaimana Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 19 Maret 2013 telah menyampaikan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan Nomor Surat: 697/300.9-31/III/2013, ditembuskan kepada Sdr Dipl.-

Halaman 8 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., QQ Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Slipi tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 2 Tahun 2013 terkait Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor: 1271/Palmerah atas Tanah seluas 8.105 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Let.Jend. S. Parman, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat yang diatasnya terbit Satuan Rumah Susun Nomor 1 s/d 283/Palmerah;

14. Bahwa, sebagai tindak lanjut Putusan Pengadilan dan Mahkamah Agung telah disampaikan Surat Pengantar Pengiriman Putusan Nomor: 182/G/2012/PTUN.JKT pada tanggal 27 Agustus 2015 oleh Panitera PTUN Jakarta cq Wahidin, S.H., M.M. berupa kiriman Salinan:

- 1) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tertanggal 18 April 2013;
- 2) Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT tertanggal 10 September 2013;
- 3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 190 K/TUN/2014 tertanggal 19 Juni 2014;

Kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (Pprsh) Apartemen Slipi diwakili oleh Dipl.-Ing.Harjadi Jahja S.H., M.H.;

15. Bahwa, atas inisiatif Penggugat *in casu* PPRSH Apartemen Slipi diwakili Dipl-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H./Pengurus-Ketua telah menyampaikan surat Nomor: 27/PPRSH-K.PTUN.JKT/IX/2015 pada tanggal 14 September 2015 kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Prihal: Pelaksanaan Putusan PTUN Nomor: 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT *Juncto* Putusan MA.RI NOMOR: 190 K/TUN/2014;

16. Bahwa, Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah menyampaikan surat balasan Nomor: W2.TUN 1.166/HK.06/IX/2015 pada tanggal 22 September 2015 kepada Dipl.-Ing.Harjadi Jahja, S.H, M.H/ Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Prihal: Panjar Biaya Eksekusi Putusan/Penetapan;

17. Bahwa sesuai Pasal 119 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang Undang Nomor: 51 Tahun 2009, maka Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq Hendro Puspito, S.H., M.Hum. menyampaikan Surat Nomor: W2 TUN 1.170/HK.06/X/2015 pada tanggal 1 Oktober 2015 kepada: 1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Jalan Taman Jati Baru Nomor: 1 Jakarta Pusat, 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Komplek Perumahan Taman Permata Buana Jalan Kembangan Raya Jakarta Barat, Prihal: Pengawasan Pelaksanaan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

18. Bahwa, mengingat telah cukup waktunya sesuai Pasal 116 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor: 51 Tahun 2009, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memerintahkan 1. Tergugat I (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, 2. Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) dalam Perkara *a quo* melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap melalui Surat Nomor: 38/PPRSH-K.PTUN.JKT/XII/2015 pada tanggal 3 Desember 2015 Prihal: Surat Perintah Tentang Pelaksanaan Putusan PTUN NOMOR 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan MA.RI Nomor:190 K/ TUN/2014;
19. Bahwa, untuk mendapat kepastian hukum, maka Penggugat kembali menyampaikan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui Surat Nomor: 29/PPRSH.K.PTUN.JKT/I/2016 pada tanggal 07 Januari 2016 Prihal: Surat Perintah Tentang Pelaksanaan Putusan PTUN Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan MA.RI Nomor: 190 K/TUN/2014;
20. Bahwa, kemudian Surat Penggugat diatas direspon oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan surat panggilan Nomor: W2.TUN 1.44/HK.06/I/2016 pada tanggal 13 Januari 2016, agar Penggugat menghadap Ketua untuk memberi Penjelasan tentang Permohonan Eksekusi yang Penggugat ajukan;
21. Bahwa, surat terakhir dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: W2.TUN 1.22/HK.06/I/2016 tanggal 27 Januari 2016, yang isinya pada intinya sesuai Pasal 116 ayat (3) Undang Undang Nomor: 51 Tahun 2009 memerintahkan Tergugat I (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta) dan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Makamah Agung Nomor: 190

Halaman 10 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

22. Bahwa, 2 (dua) hari kemudian tepatnya pada tanggal 29 Januari 2016 setelah Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memerintahkan Tergugat I (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta) dan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, baru Penggugat mengetahui keberadaan Obyek Sengketa sudah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 4 November 2015;
23. Bahwa, setelah Penggugat mendapatkan Obyek Sengketa kemudian membaca Judul Obyek Sengketa yang tidak menyentuh Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap *in casu* dimana dalam Obyek Sengketa memuat Judul keterangan sebagai berikut:

“Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tanggal 4 November 2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 terletak di jalan Let.Jend. S. Parman, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya”;

Dimana Judul Keterangan sebagaimana dimaksud diatas isinya tidak menyentuh amar Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Nomor 145/B/2013/PT.TUN JKT Jo. Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap yang berbunyi:

“MENGADILI;

Dalam Pokok Perkara.....;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mewajibkan Kepada Tergugat I Menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) Tentang Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Sepanjang Atas Nama 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;

24. Bahwa, hal lain yang dibaca Penggugat selain tidak menyentuh amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 10 September 2013 Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor: 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terdapat keterangan lain yang tidak benar dari Tergugat dalam Obyek Sengketa pada halaman 5 butir 6 yang berbunyi:

“Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak mempunyai kewenangan dalam menentukan siapa yang sah terhadap kedudukan Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Slipi tersebut “, padahal faktanya pada halaman 1 dalam Obyek Sengketa, Tergugat berpihak kepada Tergugat II Intervensi 1 yang kalah dalam Putusan PTUN Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Juncto Putusan PT.TUN Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT Juncto Putusan MA.RI Nomor: 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan menempatkan dalam Konsideransnya;

“Membaca”;

“Surat Permohonan Dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), Tanggal 1-02-2012 dan Tanggal 4-05-2012 Bertempat Di Apartemen Slipi Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Beserta Berkas Yang Berhubungan Dengan Itu”;

Dimana Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Konsiderans..... Membaca:..... di atas tidak terregister nomor berkas permohonan, dimana seharusnya yang benar Tergugat menempatkan Nama Pemohon sesungguhnya yang telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 1271/Palmerah selaku Pemegang tanda terima dokumen dan resmi terregisterd sebagaimana tertuang dalam Obyek Sengketa pada halaman 2 butir e yang berbunyi:

Halaman 12 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa DIPL.-ING. Harjadi Jahja S.H.,M.H, Selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Slipi Telah Mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor: 1271/Palmerah Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Slipi Sesuai Surat Permohonan Tanggal 01 Februari 2012 Dan Diterima Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Tanggal 04 April 2012 Dengan Nomor Berkas Permohonan 16518/2012”;

25. Bahwa, sama pula hal nya terdapat keterangan lain yang tidak benar pada halaman 4 dalam Obyek Sengketa yang berbunyi:

“Memutuskan.....Menetapkan,.....Pertama.....Pemohon:.....

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor: 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya”;

padahal faktanya sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014, dan pada halaman 1 dan 3 dalam Obyek Sengketa, yang berbunyi:

“Menimbang.....Mewajibkan kepada Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan (*Konstatering Rapport*) tentang pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;

Dengan demikian menurut Peraturan Perundang-Undangan bahwa yang seharusnya dicatat adalah Pemohon yang benar in casu dalam Konsiderans, Memutuskan.....Menetapkan....., Pertama.... adalah: Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Sepanjang Atas Nama 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

26. Bahwa, terbitnya Obyek Sengketa *a quo* telah berimplikasi luas terhadap kerugian Penggugat sebagai berikut;

- a. Penundaan Penerbitan Surat Keputusan tentang Pembaharuan Sertiikat Hak atas Tanah Bersama/HGB 1271-Palmerah sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sesuai Putusan Nomor

Halaman 13 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Nomor 190 K/TUN/2014;

- b. Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun atau ruang ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, terdiri dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sungkar/dalam Akta Jual Beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, sehingga keseluruhan menjadi kembali 283 (dua ratus delapan puluh tiga) sedangkan dalam amar Putusan *a quo* sertipikat yang diperbaharui hanya 276 (dua ratus tujuh puluh enam) bagi unit tempat tinggal(hunian) saja tanpa diterbitkan lagi 7 (tujuh) Sertipikat ruang-ruang fasilitas penunjang satuan rumah susun atau ruang-ruang fasum;
27. Bahwa, sesuai Pasal 55 ayat (1), dan (3) Jo. Pasal 52 Undang Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Panitera PTUN Jakarta cq Wahidin, S.H., M.M. melalui Suratnya Nomor: 182/G/2012/PTUN.JKT pada tanggal 27 Agustus 2015 telah melaksanakan kewajibannya mengenai Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tertanggal 18 April 2013 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT tertanggal 10 September 2013 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 190 K/TUN/2014 tertanggal 19 Juni 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, maka atas pemberitahuan tersebut Tergugat menurut hukum harus mencatat hapusnya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terhadap 7 (tujuh) buah Sertipikat atas Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun atau ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, terdiri dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang

Halaman 14 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sungkar/dalam Akta Jual Beli atas nama Ong Dewi (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan Sertikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;

28. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 99 ayat (c) Undang Undang Nomor: 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Tergugat dilarang menerbitkan kembali 7 (tujuh) buah Sertipikat atas Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun atau ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, terdiri dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sungkar/dalam Akta Jual Beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, karena kesemuanya merupakan merupakan Bagian Bersama sebagai Utilitas Umum yang menjadi kesatuan fungsi dengan 276 (dua ratus tujuh puluh enam) satuan Rumah Susun dari Lantai 1 (satu) sampai dengan Lantai 26 (dua puluh enam);
29. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana Penggugat uraikan diatas, baru kemudian Penggugat mendaftarkan gugatan perkara *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Februari 2016;
30. Bahwa, hal tersebut telah berkesesuaian sebagaimana diatur dalam SEMA No. 2 tanggal 3 Juli 1991 mengenai tenggang waktu yang berlaku bagi pihak ketiga yaitu "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan TUN, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat



ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan TUN yang bersangkutan dan mengetahui adanya keputusan TUN yang bersangkutan”;

31. Bahwa, dengan demikian perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa telah melanggar ketentuan Peraturan Perundangan-undangan yang berlaku sebagai berikut:

1. Tindakan sewenang-sewenang memuat dalam Obyek Sengketa 283 (dua ratus delapan puluh tiga) HMASRS, termasuk didalamnya 7 (tujuh) HMASRS atas Ruang Ruang Fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) atau ruang ruang fasum, tindakan mana telah melanggar ketentuan Pasal 99 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 yang berbunyi:

“Setiap orang dilarang,.....;

a. ....;

b. ....;

c. Mengubah fungsi dan pemanfaatan Sarusun; atau

d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum serta benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah”;

2. Tindakan Pengabaian Kewajiban Hukum terhadap pencatatan hapusnya Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas 7 (tujuh) buah Sertipikat Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun/ Bagian Bersama atau ruang ruang fasilitas umum di Basement 1 terdiri dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo, di Lantai Dasar Tower I terdiri dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi dan di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sungkar/dalam akta jual beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 55 ayat (3) Jo Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pasal 55 ayat (3) PP 24/1997.....Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan Putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh Surat Keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)”;

“Pasal 52 ayat (1) dan (2) PP 24/1997.....Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat yang bersangkutan berdasarkan:

- a. Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan , jika mengenai hak hak yang dibatasi masa berlakunya;
- b. Salinan Surat Keputusan Pejabat yang berwenang bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- c. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh Pemegang Haknya;

Ayat (2) .....Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan”;

“Pasal 50 PP 4/1988.....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 suka rela”;

Ketentuan Pasal 50 ayat (a) dan (c) tersebut diatas telah terpenuhi dengan berakhirnya masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan 1271/Palmerah tanggal 16 September 2012 dan 7 (tujuh) Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun atau ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, terdiri dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertipikat Nomor:

Halaman 17 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sungkar/dalam akta jual beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo yang kesemuanya telah memenuhi syarat batal dimana yang seharusnya menjadi Bagian Bersama namun dimiliki Perorangan dengan diterbitkan 7 (tujuh) Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka penerbitan Objek Sengketa yang didalamnya memuat 283 (dua ratus delapan puluh tiga) HMASRS, termasuk di dalamnya penerbitan 7 sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimana Sertipikat *a quo* adalah prasarana, sarana dan fasilitas umum Apartemen Slipi dan juga telah bertentangan dengan Putusan Pengadilan menurut hukum dapat dibatalkan sesuai dengan ketentuan Pasal 104 Peraturan Menteri Agraria Nomor 09 Tahun 1999 yang berbunyi:

- 1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah;
- 2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Ketentuan peraturan tersebut telah menegaskan bahwa Pembatalan dikeluarkannya Objek sengketa oleh Tergugat adalah:

- 1) Terdapat cacat hukum administrasi dalam Penerbitan Keputusan, hal mana dipertegas pada halaman 5 butir 7 dalam Keputusan *aquo* yang berbunyi:  
"Bahwa, apabila terdapat kesalahan adminitrasi, maka menjadi tanggung jawab instansi";
- 2) Tidak sesuai atau bertentangan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap *in casu* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 145/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 10 September

Halaman 18 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 190 K/TUN/2014  
tanggal 19 Juni 2014;

3. Tindak Pidana mengalihkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum serta Bagian Bersama sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 111 ayat (1.d) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

“Setiap orang yang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum serta benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)”;

4. Tindak pidana Kejahatan menghina terhadap Penguasa Umum sebagaimana diatur pada ketentuan 207 KUHP yang berbunyi:

“Barang siapa dengan sengaja di muka umum dengan lisan atau tulisan menghina suatu penguasa atau badan umum yang ada di Indonesia, diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun enam bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah”;

dan diperjelas dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 10 K/Kr/1964 tanggal 01-09-1964 yang berbunyi:

“Hakim dan Jaksa termasuk dalam pengertian Kekuasaan yang ada dalam Negara Republik Indonesia termaksud dalam Pasal 207 KUHP”, dimana Tergugat tidak mentaati atau tidak menjalankan isi Putusan PTUN Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan MA.RI Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap ;

32. Bahwa, diperjelas menurut Doktrin Indroharto, S.H. dalam bukunya “Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara” Edisi Baru hal. 174 menjelaskan dimana berdasarkan hal sebagaimana diatas Tergugat telah melanggar larangan *De'tournement de pouvoir* oleh karena “Badan atau jabatan TUN menggunakan wewenang yang diberikan kepadanya itu menyimpang dari maksud dan tujuan tersebut maka perbuatan demikian itu bersifat melawan hukum”;

33. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka Gugatan dalam Perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 2.a.b. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 karena Obyek Sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, telah

Halaman 19 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar larangan *De tournement de pouvoir* dan bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan yang baik;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No.1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend.S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1271/Palmerah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No.1271/Palmerah atas Tanah seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
4. Menyatakan batal atau tidak sah Perpanjangan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Satuan Rumah Susun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No.1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
5. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No.1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama

Halaman 20 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;

6. Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) dan Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah Sepanjang Atas Nama 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi berdasarkan Putusan PTUN Jakarta No.182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Tentang Hapusnya 7 (Tujuh) Buah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Ruang-Ruang Fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) Atau Ruang Fasilitas Umum Yang Terletak Di Basement 1 Terdiri Dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) Atas Nama PT. Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, Terdiri Dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain Anak Dan Ruang Binatu) Atas Nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) Atas Nama Ong Dewi Serta Di Lantai Dasar Tower II Terdiri Dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Najib Sungkar/Dlm Akta Jual Beli Atas Nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT. Multipanen Kotrindo (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT. Multipanen Kotrindo berdasarkan Putusan PTUN Jakarta No.182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Mewajibkan Tergugat agar Surat Keputusan (Konstatering Rapport) Tentang Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Sepanjang Atas Nama 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi diserahkan langsung kepada Penggugat;
9. Mewajibkan Tergugat agar Surat Keputusan Tentang Tentang Hapusnya 7 (Tujuh) Buah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Ruang-Ruang Fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) Atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruang Fasilitas Umum Yang Terletak Di Basement 1 Terdiri Dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) Atas Nama PT. Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower 1, Terdiri Dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain Anak Dan Ruang Binatu) Atas Nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) Atas Nama Ong Dewi Serta di Lantai Dasar Tower II Terdiri Dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Najib Sungkar/Dalam Akta Jual Beli Atas Nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT. Multipanen Kotrindo, (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT. Multipanen Kotrindo, diserahkan langsung kepada Penggugat;

10. Menghukum Tergugat membayar biaya Perkara;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

- a. Dipl-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., Dkk tidak berkualitas mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi; Karena, penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272.HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 November 2015, tidak merugikan kepentingan Pemilik Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi bahkan justru menguntungkan karena dengan terbitnya Surat Keputusan Obyek Perkara tersebut Hak Milik Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi dapat didaftarkan kembali menjadi bagian dari Hak Guna Bangunan Nomor 127/Palmerah (mengikuti jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan Nomor 127/Palmerah), oleh karena itu keberatan Dipl-Ing Harjadi Jahja, S.H., M.H., Dkk mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi tidak beralasan dan tidak mewakili kepentingan pemilik Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi, oleh karena itu sudah sepatutnya keberatan tersebut ditolak; Bahwa jumlah unit Hak Milik Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi sesuai dengan pertelaannya berjumlah 283 Unit Hak Milik Satuan

Halaman 22 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



Rumah Susun, jumlah ini tidak dapat dirubah tanpa melakukan perubahan terhadap pertelaan Rumah Susun Apartemen Slipi tersebut, hal ini karena berkaitan dengan prosentase kepemilikan Tanah Bersama (Pasal 1 ayat (4), Bagian Bersama (Pasal 1 ayat (5)) dan Benda Bersama (Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Berdasarkan hal-hal tersebut keberatan Dipl-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., Dkk Mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi tidak beralasan dan tidak mewakili kepentingan pemilik Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi, oleh karena itu sudah sepantasnya keberatan tersebut ditolak;

- b. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas;
- Bahwa Penggugat menyatakan dengan diterbitkannya obyek sengketa *a quo* pada tanggal 4 November 2015, maka kepentingan Penggugat telah dirugikan;
- Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah tidak benar karena dengan diterbitkannya obyek sengketa tidak ada kepentingan PPRSH Apartemen Slipi yang dirugikan bahkan diuntungkan karena jika Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 November 2015 (obyek sengketa) tidak diterbitkan maka Hak Milik Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum seperti jual beli, Pembebanan Hak Tanggungan dan lain-lainnya, oleh karena itu dalil;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

**A.**

Eksepsi Atas Dasar Gugatan Penggugat Karena Apa Yang Dituntut Dalam Gugatan Telah Terpenuhi Sebagaimana Terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara Yang Digugat Penggugat (Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/2015 Tanggal 4 November 2015) Sebagaimana Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik (UU NO. 28 TAHUN 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme);

1. Bahwa Penggugat mendalilkan Gugatan atas terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015 (Selanjutnya disebut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015”) tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat (Selanjutnya disebut “SHGB Nomor 1271/Palmerah”) atas tanah seluas 8.105 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Letjen S. Parman, Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat;

2. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa terbitnya SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 tersebut adalah tidak sesuai dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 190 K/TUN/2014 (selanjutnya disebut “Putusan PTUN Nomor 182/2012”);
3. Bahwa jelas pertimbangan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 190 K/TUN/2014 dijelaskan:

“...Menimbang, berdasarkan uraian fakta hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah adalah tetap didasarkan untuk kepentingan Apartemen Slipi itu sendiri, serta bukan ditujukan untuk kepentingan perseorangan...” (lihat alinea ke 2 halaman 318 dari 324 halaman Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT);

“...Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat pemrosesan perpanjangan hak sangat penting untuk dikabulkan guna melindungi kepentingan hukum pemilik-pemilik lain dari unit Apartemen Slipi tersebut yang telah habis masa berlakunya dan belum diperpanjang, serta dapat menimbulkan masalah hukum berikutnya, dengan adanya perselisihan kepengurusan jangan sampai merugikan kepentingan Penghuni Unit Apartemen, dengan kata lain harus lebih diprioritaskan kepentingan Penghuni, dan seandainya Kepengurusan Penggugat nanti dinyatakan tidak sah oleh oleh Pengadilan berwenang, hal tersebut tidak menjadi cacat atau batal perpanjangan dan pembaharuan sertifikat HGB atas nama perseorangan masing-masing Penghuni unit Apartemen Slipi, sehingga tidak menjadi permasalahan karena para penghuni telah memperoleh hak atas unit bangunan Apartemen Milik Mereka...” (lihat alinea 2 halaman 319 dari 324 halaman Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT);

4. Bahwa jelas SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 tersebut jelas telah sesuai dengan pertimbangan putusan PTUN NOMOR 182/2012 guna

Halaman 24 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melindungi kepentingan hukum pemilik-pemilik lain dari unit Apartemen Slipi tersebut sehingga Gugatan Penggugat layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Bahwa jelas SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 tersebut yang telah diserahkan kepada Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah yang diketuai oleh Indah Ayu Anggraini dan kawan kawan juga telah disesuaikan dengan dasar yaitu Putusan Pengadilan yang berwenang yang telah berkekuatan hukum tetap lainnya yaitu:

- 1) Penetapan dan Putusan Pengadilan yang berwenang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 incasu Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor 180/PHI.G/2009/PN.Jkt. Pst. Jo. Penetapan tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan tanggal 14 April 2011;
- 2) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012;
- 3) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt. Pst. tanggal 20 Februari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 436/PDT/2013/PT.DKI tertanggal 10 Oktober 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2547 K/Pdt/2014;

6. Bahwa oleh karena Kepentingan dan Hak seluruh Para Pemilik Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yaitu sebanyak 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Pemilik Satuan Rumah Susun sebagaimana SHGB 1271/Palmerah Jakarta Barat maka dengan demikian jelas bahwa SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 tersebut jelas telah sesuai dengan asas-asas pemerintahan yang baik adalah meliputi:

- 1) Asas Kepastian Hukum;  
SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 telah memberikan kepastian hukum bagi seluruh Pemilik Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sebanyak 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi sebagaimana tertera dalam SHGB Nomor 1271/Palmerah, Jakarta Barat;
- 2) Tertib Penyelenggaraan Negara;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 jelas telah membuktikan tindakan Tergugat yang menjalankan tertib penyelenggaraan Negara dimana bukan saja telah menerbitkan SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 namun tetap berpedoman kepada Undang-Undang Pertanahan mengenai perpanjangan hak atas tanah dimana jelas Tergugat telah menjalankan Keteraturan, Keserasian dan Keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggaraan Negara;

3) Keterbukaan;

SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 jelas telah menjalankan asas keterbukaan dimana terbitnya SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 memperhatikan perlindungan atas Hak Asasi Pribadi, Golongan dan Rahasia Negara khususnya kepada Tergugat II Intervensi selaku pemilik dari 4 (empat) unit/buku satuan rumah susun Hunian Apartemen Slipi/SHMASRS Apartemen Slipi;

4) Proporsionalitas;

Dengan Terbitnya SK Kakan Pertanahan Jakbar No. 2272/2015 telah membuktikan bahwa Tergugat telah menjalankan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara Negara dimana Tergugat dengan segera menerbitkan SK Kakan Pertanahan Jakbar No. 2272/2015 pasca inkraht Putusan PTUN Nomor 182/2012 dan memberikan salinan kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi yang sah sebagaimana Putusan Pengadilan di dalam point 4 di atas;

5) Profesionalitas;

Dengan Terbitnya SK Kakan Pertanahan Jakbar No. 2272/2015 telah membuktikan bahwa Tergugat telah menjalankan Profesionalitas dimana Tergugat dengan segera menerbitkan SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 pasca inkraht Putusan PTUN Nomor 182/2012 dan memberikan salinan SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 kepada Pengurus PPRSH Apartemen Slipi sebagaimana Putusan Pengadilan di dalam point 4 di atas;

6) Akuntabilitas;

Terbitnya SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272 jelas dapat dipertanggungjawabkan karena SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272 telah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku dimana 283 (dua ratus delapan puluh tiga) pemilik Satuan Rumah

Halaman 26 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susun Hunian Apartemen Slipi sebagaimana isi dari SHGB Nomor 1271/Palmerah dapat segera mencatatkan perpanjangan hak SHGB Nomor 1271/Palmerah pada masing-masing buku Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi milik para Anggota PPRSH Apartemen Slipi;

Maka oleh karenanya mohon kepada Yth. Majelis Hakim menerima Eksepsi poin A Tergugat II Intervensi serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## B.

Eksepsi Atas Gugatan Penggugat Yang Terbukti Telah Salah Prosedur Karena Mengajukan Gugatan Atas Dasar Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 182/G/2012/PTUN.JKT Sebagaimana Pasal 116 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

7. Bahwa Penggugat telah salah prosedur dengan mengajukan Gugatan *a quo* jika Penggugat beranggapan bahwa Tergugat tidak melaksanakan atau tertundanya pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 145/B/2013/PT.TUN.JKT tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 (selanjutnya disebut Putusan PTUN Nomor 182/2012) karena bertentangan dengan Pasal 116 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:  
Pasal 116 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;  
(1) Salinan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dikirimkan kepada para pihak dengan surat tercatat oleh Panitera Pengadilan setempat atas perintah Ketua Pengadilan yang mengadilinya dalam tingkat pertama selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari;

Halaman 27 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



- (2) Dalam hal 4 (empat) bulan setelah putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikirimkan, tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf a, Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
- (3) Dalam hal tergugat ditetapkan harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf b dan huruf c, dan kemudian setelah 3 (tiga) bulan ternyata kewajiban tersebut tidak dilaksanakannya, Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) agar Pengadilan memerintahkan tergugat melaksanakan putusan Pengadilan tersebut;
- (4) Dalam hal tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif;
- (5) Pejabat yang tidak melaksanakan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diumumkan pada media massa cetak setempat oleh Panitera sejak tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3);

Dalam hal 4 (empat) bulan setelah Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikirimkan, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 97 ayat (9) huruf a, Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;

Dalam hal Tergugat ditetapkan harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf b dan huruf c dan kemudian setelah 3 (tiga) bulan ternyata kewajibannya tersebut tidak dilaksanakannya, Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) agar Pengadilan memerintahkan Tergugat melaksanakan putusan tersebut;

Dalam hal Tergugat tidak bersedia melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap Pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif;

Yang dimaksud dengan Pejabat yang bersangkutan dikenakan uang paksa dalam ketentuan ini adalah pembebanan berupa pembayaran sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim karena jabatannya yang dicantumkan





dalam amar putusan pada saat memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat;

Pejabat yang tidak melaksanakan Putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 diumumkan pada media massa cetak setempat oleh panitera sejak tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3);

8. Bahwa dengan telah dikutipnya bunyi Pasal 116 tersebut oleh Tergugat II Intervensi, maka perlu Penggugat pelajari dengan baik-baik karena jika Penggugat beranggapan bahwa belum dilaksanakannya Putusan PTUN Nomor 182/2012 oleh Tergugat maka seharusnya Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) agar Pengadilan memerintahkan Tergugat melaksanakan putusan tersebut dan jika Tergugat tidak bersedia melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif serta jika Penggugat menganggap Pejabat Negara tidak melaksanakan Putusan Pengadilan maka sebagaimana dimaksud pada Pasal 116 ayat 4 tersebut pejabat Negara yang telah dikenakan upaya paksa haruslah diumumkan pada media massa cetak setempat oleh panitera sejak tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 116 ayat (3);
9. Bahwa berdasarkan Jawaban Tergugat a quo tanggal 22 Maret 2016 dalam Perkara Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT, Tergugat aquo secara tegas telah menyatakan telah menerbitkan SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 dimaksud pada tanggal 4 November 2015, yang berarti Putusan PTUN Nomor 182/2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah “tutup buku” atau selesai pekaranya dan tidak dapat “dihidupkan kembali” Putusan PTUN Nomor 182/2012 tersebut seolah-olah belum selesai, bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, pasal 2 huruf e. secara tegas telah ditentukan sebagai berikut:

....”Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini : ..... e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku....”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa karena terbukti Gugatan Penggugat yang terbukti telah salah prosedur pelaksanaan Putusan Tata Usaha Negara karena Penggugat mengajukan Kembali Gugatan atas dasar SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 tidak menyentuh amar atau tidak dilaksanakannya atau tertundanya pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT sebagaimana Pasal 116 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka oleh karenanya mohon kepada Yth, Majelis Hakim menerima Eksepsi poin B Tergugat II Intervensi serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## C.

Eksepsi Atas Obyek Sengketa Poin 1 Gugatan Aquo Yang Kabur Dan Tidak Sesuai Dengan Fakta Yang Sebenarnya Tertulis Dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tanggal 4 Nopember 2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Diberikan Perpanjangan Jangka Waktunya Dengan 20 (Dua Puluh) Tahun Kepada Pemilik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 1 s/d 283 (283 Sertifikat) Melalui Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi ("PPRSH Apartemen Slipi") Sehingga Berakhir Haknya Sampai Dengan Tanggal 16-09-2032, Dan Bukan Atas Nama ("PPRSH Apartemen Slipi"). Sehingga Dengan Demikian Terbukti 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Dimaksud Adalah Milik Para Individu (283) Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Dan Bukan Milik Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, Dengan Demikian Penggugat Tidak Berhak/ Berkapasitas Memohon Pembatalan Hak/Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Yang Notabene Adalah Milik Para Individu 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Dan Bukan Milik Penggugat;



11. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia tentang Rumah Susun dan Undang-Undang tentang Pertanahan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (selanjutnya disebut "PPRSH Apartemen Slipi"), Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian hanya diberi wewenang mewakili para pemilik mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak tanah bersama/Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang akan atau telah habis masa berlaku haknya, dan tidak ada satupun ketentuan yang memberi wewenang/hak kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi atau Pengurusnya untuk (memohon) mencabut/ membatalkan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau memohon/ menggugat pencabutan atau pembatalan Obyek Sengketa Gugatan poin 1 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah milik bersama 283 (dua ratus delapan puluh tiga) pemegang hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Selanjutnya disebut "SHMASRS") Apartemen Slipi dimana diantaranya 4 (empat) buku SHMASRS (Nomor 140/XXIV-XXV/I, Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II) adalah milik Tergugat II Intervensi aquo (Ong Dewi) dan bukan milik Penggugat;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1865:  
"....Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"....;
13. Bahwa berdasarkan Kaidah Hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1341 K/Sip/1974, tanggal 6 April 1978) sebagai berikut :  
...."Seorang yang mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri (volunteer Jurisdiksi) untuk diterbitkan suatu "Penetapan Pengadilan Negeri" yang berisi : menetapkan hukum bahwa orang yang bersangkutan (Pemohon) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan rumah diatasnya, maka Hakim Pengadilan Negeri harus memberi putusan yang amarnya : "Permohonan tidak dapat diiterima, dengan pertimbangan hukum bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang



memeriksa dan mengadili permohonan “Penetapan hak atas tanah” tanpa ada gugatan atas hak tanah tersebut”....;

14. Berdasarkan Ketentuan KUHPerdata Pasal 1865 jo. Kaidah Hukum yang diuraikan di atas, membuktikan bahwa Gugatan atas Poin 1 Obyek Sengketa *a quo* seharusnya (Gugatan) terlebih dahulu diajukan ke Pengadilan Negeri/Perdata dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, apalagi terbukti bahwa Gugatan *aquo* pertama kali diajukan ke PTUN pada tanggal 2 Februari 2016 yang diperbaiki 2 Maret 2016 dimana Penggugat bertindak seolah-olah sebagai pemilik dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 November 2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah milik bersama 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) pemegang hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi;
15. Bahwa perlu juga diinformasikan, gugatan Obyek Sengketa poin 1 yang Petitumnya meminta Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah milik bersama 283 (dua ratus delapan puluh tiga) pemegang hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi, Petitum Penggugat *a quo* adalah bertentangan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara PTUN Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 18 April 2013, dimana pada alinea 2 halaman 319 dari 324 halaman Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT, tanggal 18 April 2013, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

....”Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat pemrosesan perpanjangan hak sangat penting untuk dikabulkan guna melindungi kepentingan hukum pemilik-pemilik lain dari unit Apartemen Slipi tersebut yang telah habis masa berlakunya dan belum diperpanjang, serta dapat menimbulkan masalah hukum berikutnya, dengan adanya perselisihan kepengurusan jangan sampai merugikan kepentingan Penghuni Unit Apartemen, dengan kata lain harus lebih diprioritaskan kepentingan Penghuni, dan seandainya Kepengurusan Penggugat nanti dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan berwenang, hal tersebut tidak menjadikan cacat atau batal perpanjangan dan pembaharuan sertifikat HGB atas nama perseorangan masing-masing Penghuni unit Apartemen Slipi,



sehingga tidak menjadi permasalahan karena para penghuni telah memperoleh hak atas bangunan Apartemen milik mereka .....

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim perkara Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT menerima Eksepsi poin C. Tergugat II Intervensi, dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

**D.**

Eksepsi Atas Obyek Sengketa Gugatan Poin 2 Gugatan Aquo Yang Dimana Dalil Atas Objek Gugatan Tersebut Adalah Fiktif Dan Kabur Serta Tidak Ada Dasar Hukumnya, Karena Faktanya Shmasrs Di Atas Shgb 1271/Palmerah Telah Lama Terbit Sejak Tahun 1997 Dan Sampai Tanggal Gugatan Aquo Tidak Pernah Ada "Penghapusan Hak" Atau pun "Penerbitan Kembali" 7 (Tujuh) Buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi/SHMASRS (I) SHMASRS Nomor: 1/B-1, (2) SHMASRS Nomor: 2/D/1, (3) SHMASRS Nomor: 3/D/I, (4) SHMSRS Nomor: 142/D/II, (5) SHMSRS Nomor: 143/D/II, (6) SHMSRS Nomor: 144/D/II, (7) SHMASRS Nomor: 145/D/II, Terlebih-Lebih Penggugat Dalam Gugatan Obyek Sengketa Poin 2 Aquo Nyata-Nyata Mencantumkan Nama-Nama Individu (Perseorangan Dan Badan Hukum) Para Pemegang Hak Ketujuh-Tujuh Buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Yang Mana 3 (Tiga) Diantaranya Adalah Milik Atas Nama Tergugat II Intervensi (Ong Dewi) Yang Sebaliknya Justru Membuktikan Penggugat (Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH. dan Santoso Sitorus, S.H. Dkk) Bukanlah Pemilik/Pemegang Hak Dari 3 (Tiga) Buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Milik Tergugat II Intervensi Tersebut, Oleh Karenanya Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Penggugat Adalah Tidak Berhak/Berkapasitas Mengajukan Gugatan Obyek Sengketa Poin 2 A Quo;

16. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi informasikan, bahwa ketujuh-tujuh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Nomor 1/B-1, Nomor 2/D/I, 3/D/I, 142/D/II, Nomor 143/D/II, Nomor 144/D/II dan Nomor 145/D/II) sebagaimana Obyek Sengketa poin 2 a quo adalah termasuk di antara 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Apartemen Slipi yang telah diterbitkan oleh Tergugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) sejak tanggal 7 Oktober tahun 1997 dan sampai sekarang belum pernah ada satupun SHMSRS diantara 283 (dua ratus delapan puluh tiga) SHMSRS yang dicabut/dibatalkan hak-nya oleh Tergugat *a quo* (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat), sehingga juga terbukti tidak pernah ada ....“Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun....” sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin 2 Obyek Sengketa gugatan *a quo*;

17. Bahwa identitas dan keterangan atas Obyek Sengketa Gugatan Poin 2 adalah mengada-ada dan bohong karena didalam buku Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Nomor 1/B-1, Nomor 2/D/I, 3/D/I, 142/D/II, Nomor 143/D/II, Nomor 144/D/II dan Nomor 145/D/II) sama sekali tidak tercatat adalah ruang penitipan anak/bermain anak, binatu, kantor ataupun ruang serba guna sehingga jelas keterangan atas Obyek Sengketa Gugatan Poin 2 adalah mengada-ada dan bohong sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena kaburnya Objek Sengketa gugatan;
18. Bahwa 3 (tiga) di antara 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi (Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II) adalah milik perseorangan/pribadi dan atas nama Tergugat II Intervensi (Ong Dewi), sehingga nyata SHMASRS tersebut adalah bukan milik Penggugat, maka berdasarkan Kaidah Hukum (Mahkamah Agung Nomor 1341 K/Sip/1974, tanggal 6 April 1978) sebagai berikut:

....”Seorang yang mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri (volunteer Jurisdiksi) untuk diterbitkan suatu “Penetapan Pengadilan Negeri” yang berisi : menetapkan hukum bahwa orang yang bersangkutan (Pemohon) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan rumah di atasnya, maka Hakim Pengadilan Negeri harus memberi putusan yang amarnya : “Permohonan tidak dapat diiterima, dengan pertimbangan hukum bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili permohonan “Penetapan hak atas tanah” tanpa ada gugatan atas hak tanah tersebut”....;

Bahwa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1865 :  
“.... Setiap orang mendailkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut....”;



19. Berdasarkan Kaidah Hukum dan Pasal 1865 KUHPerdara yang diuraikan di atas, membuktikan bahwa Gugatan poin 2 Obyek Sengketa *a quo* seharusnya (gugatan) diajukan ke Pengadilan Negeri/Perdata terlebih dahulu dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN, apalagi ketika Gugatan *a quo* pertama kali diajukan pada tanggal 2 Februari 2016 yang diperbaiki pada tanggal 2 Maret 2016, Penggugat ketika itu seolah-olah bertindak sebagai pemilik dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah milik bersama 283 (dua ratus delapan puluh tiga) pemegang hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi dan seolah-olah Penggugat adalah juga pemilik dari 3 (tiga) diantara 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi (Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II) yang faktanya adalah milik Tergugat II Intervensi (Ong Dewi);
20. Bahwa terbukti Obyek Sengketa Gugatan poin 2 gugatan *aquo* bertentangan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara PTUN Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 18 April 2013, dimana pada alinea 2 halaman 319 dari 324 halaman Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT, tanggal 18 April 2013, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

....”Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat pemrosesan perpanjangan hak sangat penting untuk dikabulkan guna melindungi kepentingan hukum pemilik-pemilik lain dari unit Apartemen Slipi tersebut yang telah habis masa berlakunya dan belum diperpanjang, serta dapat menimbulkan masalah hukum berikutnya, dengan adanya perselisihan kepengurusan jangan sampai merugikan kepentingan Penghuni Unit Apartemen, dengan kata lain harus lebih diprioritaskan kepentingan Penghuni, dan seandainya Kepengurusan Penggugat nanti dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan berwenang, hal tersebut tidak menjadikan cacat atau batal perpanjangan dan pembaharuan sertifikat HGB atas nama perseorangan masing-masing Penghuni unit Apartemen Slipi, sehingga tidak menjadi permasalahan karena para penghuni telah memperoleh hak atas bangunan Apartemen milik mereka ....;

Alinea 2 dan 3 halaman 313 dari 324 halaman Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT, tanggal 18 April 2013, dimana Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

”Menimbang, bahwa sesuai Surat Gugatan *a quo*, di dalam identitas Penggugat menyebutkan bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun



Apartemen Slipi dalam hal ini adalah diwakili oleh Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dan Maizia Kasri, adalah selaku Penggugat dan tidak ada dicantumkan nama Tergugat II Intervensi-2 (Nyonya Ong Dewi) sebagai salah satu principal Penggugat dalam perkara ini;

"Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak mengatas namakan atau mendasarkan gugatan kepada kepentingan hukum Tergugat II Intervensi yang memerlukan persetujuan hukum dari Tergugat II Intervensi, untuk itu, atas eksepsi Tergugat II Intervensi-2 adalah berdasarkan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim perkara Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT. tanggal 18 April 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) tersebut, maka jelas pula bahwa tidak ada satupun Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi (SHMASRS Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II) milik atas nama Tergugat II Intervensi-2 (Ong Dewi) yang dihapus haknya berdasarkan Putusan perkara Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT tanggal 18 April 2013, sehingga tidak masuk di akal sehat apabila Penggugat tiba-tiba mengajukan gugatan yang mana Obyek Sengketa Gugatan *a quo* (perkara Nomor 17/G/2016/ PTUN.JKT) SHMASRS Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II milik Tergugat II Intervensi (Ong Dewi) adalah hendak ingin dicabut/dihapus hak SHMASRS-nya!;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim perkara Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT menerima Eksepsi poin D Tergugat II Intervensi, dan menolak Gugatan Obyek Sengketa poin 2 atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**E.**

Eksepsi Atas Gugatan Yang Tidak Memenuhi Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang PTUN Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU RI No. 5 Tahun 1986 Tentang PTUN;

21. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh Gugatan karena Obyek Sengketa/Gugatan yang diajukan adalah berdasarkan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 (Selanjutnya disebut "SK Kakan Pertanahan Jakbar NOMOR 2272/2015") tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor 1271/Palmerah") atas tanah seluas 8.105 m2 yang terletak di Jalan Letjen S. Parman, Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat yang dimana SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara/KTUN yang bersifat menyangkut kepentingan orang banyak yaitu para pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi dan terbitnya SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015 tersebut telah sejalan dengan Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB);

22. Bahwa merujuk pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN, Keputusan Tata Usaha Negara/KTUN adalah Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata;

Dari rumusan keputusan tersebut di atas, dapat ditarik unsur-unsur yuridis atas gugatan aquo menurut hukum positif sebagai berikut :

- a. Suatu Penetapan Tertulis;

Dalam gugatan tersebut, yang menjadi objek sengketa adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 (Selanjutnya disebut "SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015") tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor 1271/Palmerah") atas tanah seluas 8.105 m2 yang terletak di Jalan Letjen S Parman Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat;

- b. Dikeluarkan Oleh Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Dalam gugatan ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat menjadi Tergugat karena menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 (Selanjutnya disebut "SK Kakan Pertanahan Jakbar Nomor 2272/2015") tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor. 1271/Palmerah");

- c. Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;

Halaman 37 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Gugatan tersebut, Tindakan Tata Usaha Negara yang dimaksud adalah tindakan berupa menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor 1271/Palmerah");

d. Bersifat Konkret, Individual Dan Final;

1. Konkrit;

Gugatan *a quo* tidak bersifat konkret karena Gugatan *a quo* selain mengajukan gugatan atas penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat ("Keputusan Tata Usaha Negara/KTUN") Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor 1271/Palmerah") juga melibatkan ataupun mengikutsertakan objek gugatan berupa "penerbitan kembali Sertifikat Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan Nomor 1/B-1, Nomor 142/Dasar/II, Nomor 144/Dasar/II, Nomor 145/Dasar/II", sehingga jelas Gugatan *aquo* kabur dan tidak jelas karena melebar kepada Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi dengan Sertifikat Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B/ milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan Nomor 1/B-1, Nomor 142/Dasar/II, Nomor 144/Dasar/II, Nomor 145/Dasar/II;

Bahwa perlu diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan 143/D/II adalah bukti kepemilikan hak perseorangan/badan hukum yang dapat dibuktikan kebenarannya karena pengalihan hak atau jual beli dari Pihak Developer Apartemen Slipi (PT. MultiPanen Kotrindo) telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dimana Tergugat II Intervensi jelas-jelas membelinya berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan bukan memperolehnya secara Cuma-Cuma sehingga jika hak kepemilikan tersebut dihilangkan haknya dapat menimbulkan akibat hukum yang cukup besar;

Halaman 38 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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





Bahwa hak kepemilikan atas Sertifikat hak kepemilikan Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi tidak dapat dihilangkan ataupun dihapus haknya karena jelas adalah bukan kepentingan dan hak Penggugat untuk mengajukan permohonan/gugatan tersebut karena Penggugat hanya bertindak seolah-olah pengurus yang sah (sebenarnya tidak) atas PPRSH Apartemen Slipi yang dimana tugas dan tanggung jawab Pengurus PPRSH Apartemen Slipi adalah mewakili/mewadahi anggotanya dan bukan sebaliknya malah menghilangkan hak Anggotanya dengan alasan yang mengada-ada;

Bahwa dengan ini Tergugat II Intervensi mensomir Penggugat untuk membuktikan apakah menurut peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar & Anggaran Rumah Tangga PPRSH Apartemen Slipi ada ketentuan yang memberi wewenang kepada Penggugat menghilangkan/menghapus hak 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan Nomor 1/B-1, Nomor 142/Dasar/II, Nomor 144/Dasar/II, Nomor 145/Dasar/II yang bukan milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi;

2. Individual;

Gugatan tersebut jelaslah tidak bersifat individual karena ada masalah keperdataan (Sengketa Kepengurusan) yang belum diselesaikan Penggugat baik itu mengenai legalitasnya di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk bertindak atas nama Pengurus PPRSH Apartemen Slipi namun juga masalah mengenai keabsahan kepemilikan serta jual beli Satuan Rumah Susun sebagaimana dalam Sertifikat HGB Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat yang berjumlah 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi;

Bahwa terhadap masalah legalitas Penggugat untuk bertindak atas nama PPRSH Apartemen Slipi, Pengadilan Perdata atau Pengadilan yang berwenang telah menetapkan kepengurusan yang sah PPRSH Apartemen Slipi Periode 2012-2015 yaitu Dra. Indah Ayu Anggraini selaku Ketua, Anwar Suhendra selaku Sekretaris,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daniel Indra Djajadi selaku Bendahara dan Drs. Hermawan Chandra selaku Pengawas Pengelolaan;

Bahwa dengan diputusnya oleh Pengadilan Perdata yang berwenang bahwa kepengurusan yang sah PPRSH Apartemen Slipi Periode 2012-2015 adalah Dra. Indah Ayu Anggraeni selaku Ketua, Anwar Suhendra selaku Sekretaris, Daniel Indra Djajadi selaku Bendahara dan Drs. Hermawan Chandra selaku Pengawas Pengelolaan untuk bertindak atas nama PPRSH Apartemen Slipi maka jelas Penggugat tidak berwenang untuk mewakili PPRSH Apartemen Slipi namun tetap saja Penggugat berulah dengan membuat "kepengurusan-kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi" dengan cara rekayasa dan menyimpang dari aturan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRSH Apartemen Slipi;

### 3. Final;

Walaupun Keputusan Tata Usaha Negara bersifat final namun jelas Gugatan atas objek Tata Usaha Negara tidak bersifat final, karena Penggugat di dalam Gugatannya tersebut justru meminta pembatalan/mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor 1271/Palmerah") dan kemudian meminta kembali untuk menerbitkan Surat Keputusan tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor 1271/Palmerah") lalu kemudian menghapus Sertifikat Hak milik milik orang lain yang dimana petitum Penggugat sangatlah tidak masuk akal karena Penggugat berkeinginan menghapus dan membatalkan 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi yang dimana jelas-jelas sudah ada pemegang hak/pemilikinya, sebaliknya Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan perdata atas sengketa kepemilikan tersebut;

Bahwa perlu diketahui, bahwa pada tahun 2002, Penggugat pernah mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara Terkait (TUN) terhadap :

- (1) Penerbitan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1226/1997 tertanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;

#### Disclaimer

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



(2) Sertifikat Hak Guna Bangunan 1271/Palmerah Jakarta Barat yang dimana amar putusannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara serta Permohonan kasasi ditolak oleh Mahkamah Agung sebagaimana Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT tanggal 04 November 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 36/B/2003/PT.TUN.JKT tanggal 23 April 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 325 K/TUN/2003 tanggal 10 Juli 2006;

b. Bahwa di dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim halaman 64 Putusan Nomor 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT tanggal 04 November 2002 yang Putusan Tata Usaha Negara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht), telah dijelaskan bahwa mengenai terdapat masalah keperdataan mengenai keabsahan jual beli atas satuan rumah susun antara Developer Apartemen Slipi (PT. Pikko Pasific) dengan para Pemilik satuan rumah susun Apartemen Slipi terutama masalah kepemilikan tanah;

Bahwa bunyi atas pertimbangan Hukum Majelis Hakim halaman 64 Putusan Perkara PTUN Nomor 028/G.TUN/ 2002/PTUN.JKT berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim melihat terdapat masalah-masalah keperdataan yang terlebih dahulu harus dibuktikan pada pengadilan perdata yang berwenang yaitu baik mengenai keabsahan jual beli atas satuan rumah susun antara Tergugat III Intervensi dengan para pemilik/penghuni terutama masalah kepemilikan tanah yang disebutkan dalam sertifikat HGB Nomor 1148/Palmerah yang sudah dipecah menjadi 3 (tiga) bagian sebelum peradilan tata usaha Negara in casu dst....”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut jelas, mengenai masalah sengketa keperdataan terkait dengan pengurangan ataupun penambahan Sertifikat Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sebagaimana tertera di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 1271/Palmerah Jakarta Barat maka sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut haruslah diselesaikan terlebih dahulu pada Pengadilan Perdata;

- c. Bahwa dalil Eksepsi ini juga bukan saja diperkuat oleh SHGB 1271/Palmerah yang berisi 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Pemegang hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi namun juga diperkuat oleh pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/2013/ PT.TUN.JKT tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang menyatakan sebagai berikut:

Alinea 2 dan alinea 3 Halaman 313 dari 324 halaman Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

"Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak mengatas namakan atau mendasarkan gugatan kepada kepentingan hukum Tergugat II Intervensi yang memerlukan persetujuan hukum dari Tergugat II Intervensi, ..... dimana dalam alinea 2 dan alinea 3 Halaman 313 dari 324 halaman Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa sesuai Surat Gugatan *a quo*, di dalam identitas Penggugat menyebutkan bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Slipi dalam hal ini adalah diwakili oleh Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dan Maizia Kasri, adalah selaku Penggugat dan tidak ada dicantumkan nama Tergugat II Intervensi-2 (Nyonya Ong Dewi) sebagai salah satu principal Penggugat dalam perkara ini";

"Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak mengatas namakan atau mendasarkan gugatan kepada kepentingan hukum Tergugat II Intervensi, untuk itun atas eksepsi Tergugat II Intervensi-2 adalah berdasarkan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Halaman 42 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

## Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- e. Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Seseorang Atau Badan Hukum Perdata;

Bahwa dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat ("SHGB Nomor 1271/Palmerah") justru tidak membuat akibat hukum ataupun kerugian bagi Penggugat karena senyata-nyata Penggugat bukan saja telah dinyatakan tidak berkapasitas mewakili PPRSH Apartemen Slipi serta beberapa "Pengurus" Penggugat tidaklah juga merupakan pemegang hak/pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, namun justru sebaliknya dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat ("Keputusan Tata Usaha Negara/KTUN") Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah ("SHGB Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat") membawa dampak positif bagi seluruh para 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) Pemegang Hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen/pemilik satuan rumah susun Hunian Apartemen Slipi termasuk Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja yang juga memiliki hanya 1 (satu) buku SHMASRS Apartemen Slipi dengan nomor 50/VIII/I, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 halaman 319 yang berbunyi :

"Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat pemrosesan perpanjangan hak sangat penting untuk dikabulkan guna melindungi kepentingan hukum pemilik-pemilik lain dari Unit Apartemen Slipi tersebut yang telah habis masa berlakunya dan belum diperpanjang, serta dapat menimbulkan masalah hukum berikutnya, dengan adanya perselisihan kepengurusan jangan sampai merugikan kepentingan Penghuni Unit Apartemen, dengan kata lain harus lebih diprioritaskan kepentingan Penghuni, dan seandainya kepengurusan Penggugat nanti dinyatakan tidak sah oleh pengadilan berwenang, hal tersebut tidak menjadikan cacat atau batal perpanjangan dan pembaharuan sertifikat HGB atas nama perseorangan masing-masing Penghuni unit Apartemen Slipi, sehingga tidak menjadi permasalahan karena para penghuni telah memperoleh hak atas unit bangunan Apartemen milik mereka";





Bahwa Pertimbangan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 190 K/TUN/2014 tersebut juga diperkuat amar putusan yang tidak menghapus ataupun merubah Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dengan disertai kalimat yang diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi dan bukan diwakili oleh Penggugat (karena di dalam perkara tersebut ada dua pihak yang mengaku sebagai pengurus PPRSH apartemen Slipi dan sama sama mengajukan permohonan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat);

Bahwa di dalam putusan tersebut jelas-jelas tidaklah ditegaskan ataupun ditetapkan penghapusan 7 (Tujuh) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan Nomor 1/B-1, Nomor 142/Dasar/II, Nomor 144/Dasar/II, Nomor 145/Dasar/II yang bukan milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, bahkan jelas juga ditegaskan bahwa kepentingan hukum Tergugat II Intervensi-2 tidaklah digugat dalam perkara Nomor: 182/G/2012/PTUN.JKT.;

Bahwa Penggugat justru di dalam gugatan *a quo* (Perkara PTUN Nomor 17/G/2016/PTUN-JKT) meminta pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah, yang dimana sebelumnya Penggugat di dalam gugatan (Perkara PTUN Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT) meminta diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah, sehingga gugatan *a quo* ambigu/bertolak belakang dengan gugatan sebelumnya (Perkara PTUN Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT);

Berdasarkan hal tersebut di atas mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi poin E. Tergugat II Intervensi dan kemudian mengambil putusan yaitu menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut;

**F.**



Eksepsi Atas Gugatan Yang Kabur Karena Bukan Saja Penggugat Tidak Mempunyai Legalitas/Berkapasitas Mewakili PPRSH Apartemen Slipi Namun Juga Karena Tidak Ada Kepentingan Penggugat Ataupun Kerugian Penggugat Atas Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Karena Obyek Sengketa/ Perkara Tersebut Adalah Kepemilikan Secara Pribadi;

23. Bahwa telah Tergugat II Intervensi jelaskan dan buktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai legalitas/berkapasitas mewakili PPRSH Apartemen Slipi, namun juga Gugatan tidak berdasarkan hukum sebagaimana pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Pasal 23:

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- Hak atas tanah baru dibuktikan dengan;
- ...;
- ...;
- Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

Penjelasan:

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan, Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang di haki bersama tersebut. Yang dimaksud dengan Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;

Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftar;

24. Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam butir 10 di atas, jelas terbukti hak milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan, sehingga dalil Gugatan Penggugat dan Tuntutan mengenai hanya Penerbitan Sertifikat 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Unit Satuan Rumah Susun tidak termasuk Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II milik atas nama Ong Dewi (Tergugat II Intervensi) didalam Gugatan tidak beralasan karena jelas bukan saja Tergugat II Intervensi dapat membuktikan hak kepemilikannya atas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 2/D/I, Nomor 3D/I dan Nomor 143/D/II, namun dalil tersebut jelas bertentangan dengan Akta Pemisahan sebagaimana ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (lihat uraian dalam butir 5 di atas);

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Umum) ayat 1 angka (9) yang menentukan sebagai berikut:

....”(9) Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir....”;

Bahwa Kalimat “....Perpanjangan hak ..... tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut....” membuktikan Perpanjangan hak SHGB Nomor 1271/Palmerah adalah tanpa mengubah jumlah 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi yang penetapannya telah dicatat dalam Sertifikat Hak Gna Bangunan (SHGB) Nomor 1271/Palmerah tersebut pada tanggal 7 Oktober 1997;

26. Bahwa jelas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi adalah sejumlah 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Unit sebagaimana Akta Pemisahan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat;

Berdasarkan uraian secara komprehensif di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi poin F. Tergugat II Intervensi dan kemudian mengambil putusan yaitu menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut;

Halaman 46 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

### Disclaimer

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



**G.**

Eksepsi Atas Tuntutan (Petitum) Didalam Gugatan Yang Melanggar Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004;

27. Bahwa di dalam gugatan Perkara PTUN terdahulu Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT, terbukti secara yuridis bahwa Penggugat hanya mengajukan gugatan terhadap 1 (satu) objek gugatan, yaitu sebagai berikut: (Lihat halaman 2 surat Gugatan 11 Oktober 2012);

**I. Objek Gugatan;**

Dalam gugatan ini, objek gugatan Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara Fiktif Negatif Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat atas Permohonan Penerbitan Perpanjangan atau Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah atas Tanah Bersama Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, yang berakhir haknya tanggal 16 September 2012, Dengan Permohonan Nomor 16518/2012, tanggal 04 April 2012 dan sampai diajukan Gugatan ini, Tergugat I tidak menerbitkan Surat Keputusan yang dimohon Penggugat, dan Tergugat II tidak menerbitkan perpanjangan atau Pembaharuan sertifikat SHGB Nomor 1271/Palmerah sedangkan hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II;

28. Berdasarkan fakta yuridis di atas, terbukti Objek Gugatan dalam perkara terdahulu Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT adalah hanya 1 (satu) Objek Gugatan berupa Keputusan Tata Usaha Negara Fiktif Negatif Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat atas Permohonan Penerbitan Perpanjangan atau Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah atas Tanah Bersama Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, yang berakhir haknya tanggal 16 September 2012;

29. Berdasarkan fakta yuridis di atas, terbukti pula bahwa di dalam perkara terdahulu yaitu Putusan Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT, tidak diketemukan adanya objek gugatan lain selain objek gugatan sebagaimana yang diuraikan dalam butir 26. di atas, bahkan di dalam surat Gugatan Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

182/G/2012/PTUN.JKT tanggal 11 Oktober 2012 yang diperbaiki pada tanggal 21 November 2012, Juga Tidak Diketemukan Adanya Kalimat Tentang Permohonan Penghapusan Hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Yang Terdiri Dari : (1) Sertifikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo Dan Di Lantai Dasar Tower 1 Terdiri Dari (2) Sertifikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain Anak Dan Ruang Binatu) Atas Nama Ong Dewi, (3) Sertifikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) Atas Nama Ong Dewi Serta Di Lantai Dasar Tower II Terdiri Dari (4) Sertifikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Najib Sungkar/Dlm Akta Jual Beli Atas Nama Ong Dewi, (5) Sertifikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Ong Dewi, (6) Sertifikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo (7) Sertifikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo;

30. Bahwa di dalam Gugatan Perkara Nomor 17/G/2016//PTUN.JKT tanggal 02 Februari 2016 yang diperbaiki tanggal 02 Maret 2016 *a quo*, Penggugat justru malah mengajukan lebih dari 1 (satu) Obyek Gugatan/ Sengketa, yaitu:

Obyek Sengketa;

Bahwa, yang menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara ini adalah:

1. Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
2. Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun atau ruang-ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertifikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower I, terdiri dari (2) Sertifikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertifikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertifikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang

Halaman 48 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 48





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Toko) atas nama Najib Sngkar/dalam Akta Jual Beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertifikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertifikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, dan (7) Sertifikat Nomor 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Korindo, sehingga keseluruhan menjadi kembali 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat HMASRS sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015, sedangkan dalam amar Putusan Nomor 12/G/2012/PTUN.JKT Jo. Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, sertifikat HMASRS yang diperbaharui hanya 276 (dua ratus tujuh puluh enam) khusus bagi unit tempa tinggal (hunian) saja;

Sedangkan Petitum yang diminta oleh Penggugat dalam perkara Nomor 17/G/2016/PTUN. JKT *a quo* adalah :

Petitum;

Berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Posita Gugatan, dapat kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili Perkara *a quo* menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

11. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
12. Menyatakan, batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/ BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
13. Menyatakan, batal atau tidak sah Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No.1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni

Halaman 49 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
14. Menyatakan, batal atau tidak sah Perpanjangan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No.1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
15. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2 Terletak Di Jalan Let.Jend. S. Parman Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Sejumlah 283 HMASRS Nomor 1 Sampai Dengan Nomor 283/Palmerah Beserta Perubahannya), tanggal 4 November 2015;
16. Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) Dan Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1271/Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah Sepanjang Atas Nama 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi berdasarkan Putusan PTUN Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;
17. Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Tentang Hapusnya 7 (Tujuh) Buah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Ruang-Ruang Fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) Atau Ruang Fasilitas Umum Yang Terletak Di Basement 1 Terdiri Dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) Atas Nama Pt Multipanen Kotrindo Dan Di Lantai Dasar

Halaman 50 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



Tower 1, Terdiri Dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain Anak Dan Ruang Binatu) Atas Nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) Atas Nama Ong Dewi Serta Di Lantai Dasar Tower II Terdiri Dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Najib Sungkar/Dlm Akta Jual Beli Atas Nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo berdasarkan Putusan PTUN Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;

18. Mewajibkan Tergugat agar Surat Keputusan (*Konstatering Rapport*) Tentang Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Sepanjang Atas Nama 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi diserahkan langsung kepada Penggugat;
19. Mewajibkan Tergugat agar Surat Keputusan Tentang Tentang Hapusnya 7 (Tujuh) Buah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Ruang-Ruang Fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) Atau Ruang Fasilitas Umum Yang Terletak Di Basement 1 Terdiri Dari (1) Sertipikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) Atas Nama PT. Multipanen Kotrindo Dan Di Lantai Dasar Tower 1, Terdiri Dari (2) Sertipikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain Anak Dan Ruang Binatu) Atas Nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) Atas Nama Ong Dewi Serta Di Lantai Dasar Tower II Terdiri Dari (4) Sertipikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Najib Sungkar/Dalam Akta Jual Beli Atas Nama Ong Dewi, (5) Sertipikat Nomor: 143/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Ong Dewi, (6) Sertipikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo, (7) Sertipikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo, diserahkan langsung kepada Penggugat;
20. Menghukum Tergugat membayar biaya Perkara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa terlepas dari tidak adanya legal standing/ kapasitas penggugat mewakili PPRSH Apartemen Slipi mengajukan gugatan *a quo* sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi dalam Jawaban *a quo*, keberadaan lebih dari 1 (satu) Obyek Sengketa/Gugatan dalam perkara Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT *a quo* nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN, dimana pada Penjelasan tentang Pasal 53 ayat (1) dan (2) secara tegas telah dijelaskan bahwa :

Pasal 53:

Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 53 Ayat (1):

"Berbeda dengan gugatan di muka pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara ini terbatas pada satu macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah;

32. Bahwa berdasarkan penjelasan yang komprehensif di atas, secara kasat mata Obyek Sengketa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara aquo (perkara Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT) adalah nyata lebih dari 1 (satu) Obyek Sengketa, yakni:

Obyek Sengketa yang ke 1 berupa:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mencabut Perpanjangan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2. ...;

Obyek Sengketa yang ke 2 berupa :

Mewajibkan, Tergugat menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) dan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah Sepanjang Atas Nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi berdasarkan Putusan PTUN Jakarta Nomor 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Obyek Sengketa yang ke 3 berupa:

Mewajibkan, Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Tentang Hapusnya 7 (Tujuh) Buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Ruang-Ruang Fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) Atau Ruang Fasilitas Umum Yang Terletak Di Basement 1 Terdiri Dari (1) Sertifikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (ruang gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo Dan Di Lantai Dasar Tower 1 Terdiri Dari (2) Sertifikat Nomor: 2/Dasar/1 (ruang penitipan/bermain anak dan ruang binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertifikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) Atas Nama Ong Dewi serta di lantai Dasar Tower II Terdiri Dari (4) Sertifikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) Atas Nama Najib Sungkar/Dlm Akta Jual Beli Atas Nama Ong Dewi, (5) Sertifikat Nomor: 143/Dasar/II (ruang toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertifikat Nomor: 144/Dasar/II (ruang serba guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo (7) Sertifikat Nomor: 145/Dasar/II (ruang serba guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo berdasarkan Putusan PTUN Jakarta Nomor 182/G/2012/ PTU.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa Obyek Sengketa yang ke 1 (satu) dan ke 2 (dua) dan Obyek Sengketa yang ke 3 (ketiga) sebagaimana yang diuraikan di atas nyata-





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata adalah 3 (tiga) Keputusan Tata Usaha Negara incasu Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berupa :

1. Mencabut Perpanjangan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Atas Tanah Seluas 8.105 M2...;
2. Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) dan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1271 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah Sepanjang Atas Nama 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Diwakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi berdasarkan Putusan PTUN Jakarta No. 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Tentang Hapusnya 7 (Tujuh) Buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Ruang-Ruang Fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun (Bagian Bersama) Atau Ruang Fasilitas Umum Yang Terletak Di Basement 1 Terdiri Dari (1) Sertifikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) Atas Nama Pt Multipanen Kotrindo Dan Di Lantai Dasar Tower 1 Terdiri Dari (2) Sertifikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain Anak Dan Ruang Binatu) Atas Nama Ong Dewi, (3) Sertifikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) Atas Nama Ong Dewi Serta Di Lantai Dasar Tower li Terdiri Dari (4) Sertifikat Nomor: 142/Dasar/li (Ruang Toko) Atas Nama Najib Sungkar/Dlm Akta Jual Beli Atas Nama Ong Dewi, (5) Sertifikat Nomor: 143/Dasar/li (Ruang Toko) Atas Nama Ong Dewi, (6) Sertifikat Nomor: 144/Dasar/li (Ruang Serba Guna) Atas Nama Pt Multipanen Kotrindo (7) Sertifikat Nomor: 145/Dasar/li (Ruang Serba Guna) Atas Nama Pt Multipanen Kotrindo berdasarkan Putusan PTUN Jakarta Nomor 182/G/2012/PTU.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 145/B/2013/ PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan penjelasan/uraian secara komprehensif di atas, maka karena telah nyata terdapat 3 (tiga) Obyek Sengketa/Gugatan dalam

Halaman 54 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara PTUN Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT aquo, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN yang menjelaskan bahwa .... Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Berdasarkan uraian secara komprehensif di atas, karena Gugatan *a quo* dengan lebih dari 1 (satu) Obyek Sengketa, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi poin G. Tergugat II Intervensi dan kemudian mengambil putusan yaitu menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut;

## H.

Butir 2 Obyek Sengketa Perkara Aquo Telah Kadarluarsa Atau Melebihi Batas 90 (Sembilan Puluh Hari) Sebagaimana Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

33. Bahwa obyek sengketa ke 2 yang diajukan oleh Penggugat *a quo* adalah tentang:

Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Ruang-ruang fasilitas Penunjang Satuan Rumah Susun atau ruang-ruang fasilitas umum yang terletak di Basement 1 terdiri dari (1) Sertifikat Nomor: 1/B-1 Basement Bawah/I (Ruang Gudang) atas nama PT Multipanen Kotrindo dan di Lantai Dasar Tower I, terdiri dari (2) Sertifikat Nomor: 2/Dasar/1 (Ruang Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertifikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko, Kantor) atas nama Ong Dewi serta di Lantai Dasar Tower II terdiri dari (4) Sertifikat Nomor: 142/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Najib Sngkar/dalam Akta Jual Beli atas nama Ong Dewi, (5) Sertifikat Nomor:

Halaman 55 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

143/Dasar/II (Ruang Toko) atas nama Ong Dewi, (6) Sertifikat Nomor: 144/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Kotrindo, dan (7) Sertifikat Nomor 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) atas nama PT Multipanen Korindo, sehingga keseluruhan menjadi kembali 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat HMASRS sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015, sedangkan dalam amar Putusan Nomor 12/G/2012/ PTUN.JKT Jo. Nomor 145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Nomor 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, sertifikat HMASRS yang diperbaharui hanya 276 (dua ratus tujuh puluh enam) khusus bagi unit tempat tinggal (hunian) saja;

34. Perlu Tergugat II Intervensi informasikan, bahwa ketujuh-tujuh buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Apartemen Slipi (1) Nomor 1/B/I, (2) Nomor 2/D/I, (3) Nomor 3/D/I, (4) Nomor 142/D/II, (5) Nomor 143/D/II, (6) Nomor 144/D/II dan (7) Nomor 145/D/II sebagaimana yang dimaksud dalam obyek sengketa ke 2 *a quo* telah diterbitkan oleh Tergugat *a quo* (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada hari yang sama (7 Oktober 1997) bersama-sama dengan 276 (dua ratus tujuh puluh enam) SHMASRS Apartemen Slipi lainnya (sehingga total SHMSRS Apartemen Slipi menjadi 283 (dua ratus delapan puluh tiga) SHMSRS) yang seluruhnya telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) pada 7 Oktober 1997 atau hampir 19 (sembilan belas) tahun silam;
35. Bahwa di dalam warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah, Jakarta Barat, pada tanggal 7 Oktober 1997 ( $\pm$  19 tahun silam) secara nyata tercatat penetapan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) sebagai berikut:

“....Di Atas Tanah Ini Telah Diterbitkan Sertifikat Satuan Rumah Susun Sebanyak 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) Sertifikat (Lihat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun 1 s/d 283/Palmerah)...”;

Catatan:

Ketujuh-tujuh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) Apartemen Slipi (1) Nomor 1/B/I, (2) Nomor 2/D/I, (3) Nomor 3/D/I, (4) Nomor 142/D/II, (5) Nomor 143/D/II, (6) Nomor 144/D/II dan (7) Nomor 145/D/II sebagaimana yang dimaksud dalam OBYEK SENKETA yang ke 2 yang diuraikan dalam butir 1 di atas termasuk di antara 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Halaman 56 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Slipi yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 7 Oktober 1997 ( $\pm 19$  tahun silam);

36. Bahwa dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 November 2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah atas Tanah seluas 8.105 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat tidaklah menghapus hak ketujuh-tujuh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) Apartemen Slipi (1) Nomor 1/B/I, (2) Nomor 2/D/I, (3) Nomor 3/D/I, (4) Nomor 142/D/II, (5) Nomor 143/D/II, (6) Nomor 144/D/II dan (7) Nomor 145/D/II sebagaimana yang dimaksud dalam obyek sengketa ke 2 perkara *a quo*, karena berdasarkan ketentuan Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaan (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999) Bab I Ketentuan Umum butir 1 angka (9) yang menentukan sebagai berikut :  
....”(9) Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir”;

Bahwa kalimat “....Perpanjangan hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut....” membuktikan bahwa Perpanjangan hak SHGB Nomor 1271/Palmerah adalah tanpa mengubah jumlah unit rusun/Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi;

Berdasarkan alasan yang diuraikan secara komprehensif di atas, maka patut ditolak dalil obyek gugatan yang ke 2 tentang “Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun....”, karena faktanya sampai tanggal diajukannya gugatan *a quo*, tidak ada “Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena yang terjadi adalah perpanjangan atas Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun....” sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat *aquo*, karena sesuai ketentuan Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaan (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999) Bab I Ketentuan Umum butir 1 angka (9) Perpanjangan hak adalah penambahan

Halaman 57 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut;

37. Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun, bahwa penerbitan 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi (dari Nomor 1 sampai dengan Nomor 283) di atas adalah didasarkan pada:

- 1) Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) yang dibuat oleh PT Multipanen Kotrindo selaku Penyelenggara Pembangunan Apartemen Slipi yang telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Keputusan Nomor 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997;
- 2) Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang dibuat oleh P.T. Multipanen Kotrindo selaku Penyelenggara Pembangunan Apartemen Slipi;
- 3) Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
- 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271/Palmerah yang telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 18 September 1996, yang kemudian pada tanggal 7 Oktober 1997 setelah melalui proses sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun pada tanggal 7 Oktober 1997 Tergugat *a quo* (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) telah membuat penetapan yang dicatatkan pada lembar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat bahwa “....Diatas Tanah Ini Telah Diterbitkan Sertifikat Satuan Rumah Susun Sebanyak 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) Sertifikat (Lihat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun 1 S/D 283/Palmerah)....”;
- 5) Bahwa 7 (tujuh) buah/buku Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 1/B/I, Nomor 2/D/I (Toko 1), Nomor 3/D/I (Toko 2), Nomor 142/D/II (Toko 3), Nomor 143/D/II (Toko 4), Nomor 144/D/II (Toko 5) dan Nomor 145/D/II (Toko 6) yang menjadi obyek sengketa perkara *a quo* juga adalah termasuk di antara 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diterbitkan oleh Tergugat *a quo* (Kepala





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 7 Oktober tahun 1997;

Berdasarkan hal tersebut di atas mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi poin H. Tergugat II Intervensi dan kemudian mengambil putusan yaitu menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut;

## I.

Pengajuan Gugatan Atas Objek Gugatan Poin 2 Bukan Saja Telah Kedaluwarsa Pengajuan Gugatan Sengketa. Namun Terkait Objek Gugatan Poin 2 Juga Telah Dinilai Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Melalui Perkara Nomor 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Bahwa Objek Sengketa Gugatan Terkait Point 2 Harus Di Selesaikan Terlebih Dahulu Melalui Pengadilan Perdata Sehingga Gugatan Terdahulu Penggugat Tidak Dapat Diterima Karena Majelis Hakim Tidak Dapat Menguji Surat Keputusan Tata Usaha Negara Tanpa Adanya Putusan Perdata Terkait Dengan Masalah Kepemilikan Tanah;

38. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Gubernur DKI Jakarta dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagaimana yang diuraikan dalam butir 36 angka 1) s/d 5) di atas seluruhnya sudah diterbitkan sejak ± 20 (kurang lebih dua puluh) tahun silam, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 dan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU RI Tahun 1986 tentang PTUN, telah kadaluwarsa untuk digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, bahkan atas Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diuraikan dalam butir 36 angka 1) s/d 5) di atas, Penggugat aquo atau istri Penggugat aquo secara pribadi atau atas nama PPRSH Apartemen Slipi pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat bahkan Laporan Polisi, sebagai berikut:

- 1) Surat Gugatan melalui PTUN dengan Perkara Nomor: 28/G.TUN/2002/PTUN.JKT, tanggal 15 Pebruari 2002 yang diperbaiki pada tanggal 8 April 2002 dan Surat Gugatan Intervensi Perkara Nomor: 28/G.TUN/2002/PTUN.JKT, tanggal 13 Maret 2002 :
  - a. Penggugat : Dipl. Ing. Harjadi Jahja



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penggugat II Intervensi : Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi  
Diwakili oleh Dipl. Ing. Wiekewati Jahja &  
Sre Susyane Berg;
- c. Tergugat I : Gubernur K.DKI Jakarta
- d. Tergugat II : Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya  
Jakarta Barat;
- e. Tergugat III Intervensi : PT. Pikko Pacific (d/h PT. Multipanen  
Kotrindo)

f. Obyek Gugatan :

1. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1226 Tahun 1997 tentang pengesahan Pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1148/Palmerah;
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1148/Palmerah atas nama PT. Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II;
  3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1270/Palmerah atas nama PT. Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 18 September 1996;
  4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah, atas nama PT. Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 18 September 1996;
  5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1272/Palmerah atas nama PT. Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 18 September 1996;
  6. Sertifikat Hak Milik Stas Satuan Rumahh Susun Nomor 50/VIII/I/Palmerah an. Penggugat, dahulu diterbitkan oleh Tergugat II atas nama PT. Multipanen Kotrindo tanggal 7 Oktober 1997;
  7. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
- g. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Perkara No. 028/G.TUN/2002/ PTUN-JKT tanggal 04 Nopember 2002 antara lain sbb. : (alinea 2 dan 3 halaman 64)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim melihat terdapat masalah-masalah keperdataan yang terlebih dahulu harus dibuktikan pada pengadilan perdata yang berwenang yaitu baik mengenai keabsahan jual beli atas satuan rumah susun

Halaman 60 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



antara Tergugat III Intervensi dengan para pemilik / penghuni terutama masalah kepemilikan tanah yang disebutkan dalam Sertifikat HGB Nomor 1148/Palmerah yang sudah dipecah menjadi 3 (tiga) bagian sebelum Peradilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta dapat melakukan pengujian keabsahan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh Karenanya Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi beralasan hukum dinyatakan tidak dapat diterima ;

h. Amar Putusan II Dalam Pokok Perkara Nomor 028/G.TUN/2002/PTUN-JKT tanggal 4 November 2002 sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi tidak dapat diterima;
2. Membebaskan Penggugat dan Penggugat II Intervensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.378.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) secara tanggung renteng;

i. Atas Putusan PTUN Nomor 028/G.TUN/2002/PTUN-JKT tanggal 4 Nopember 2002 tersebut di atas, Penggugat (Dipl. Ing. Harjadi Jahja) dan Penggugat II Intervensi (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili oleh Dipl. Ing. Wiekewati Jahja dan Sre Susyane Suheri Berg) mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta; dan melalui Putusan Nomor 36/B/2003/PT.TUN.JKT tanggal 23 April 2003 dengan Amar Putusan PT.TUN sebagai berikut:

#### M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/ Pembanding dan Penggugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 05 November Nomor : 028/G.TUN/2002/ PTUN-JKT yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding dan Penggugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dikedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);



j. Atas Putusan PTTUN Nomor 36/B/2003/PT.TUN.JKT tanggal 23 April 2003 tersebut di atas, Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat (Dipl. Ing. Harjadi Jahja) dan Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat II Intervensi (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili oleh Dipl. Ing. Wiekewati Jahja dan Sre Susyane Suheri Berg) mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung R.I.; dan melalui Putusan Nomor 325 K/TUN/2003 tanggal 10 juli 2006 dengan Amar Putusan PT.TUN sebagai berikut:

M E N G A D I L I

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II :  
1. Dipl. Ing. Harjadi Jahja, 2. Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi tersebut ;
  - Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp50.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 2) Pada tanggal 22 Mei 2002, berdasarkan Laporan Polisi Mabes Polri Nomor: TBL/117/V/2002/Siaga-III, Penggugat aquo incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja melaporkan 1. Anwar Suhendra (suami Tergugat II Intervensi *a quo*), 2. H. Nadjib Sungkar sebagai Tersangka "Pengelapan Dalam Jabatan (KUHPidana pasal 374) atas unit rusun Toko 1, Toko 2, Toko 3 dan Toko 4 yang terletak di lantai dasar Tower I dan Tower II Apartemen Slipi;
- Pada tanggal 12 Juli 2004, berdasarkan Surat Ketetapan Nomor Polisi: S.TAP/65LDP/VII/2004/Dit-I, tentang Penghentian Penyidikan (SP3), Badan Reserse Kriminal Polri telah menghentikan penyidikan atas kasus "Pengelapan Dalam Jabatan (KUHPidana Pasal 374) atas unit rusun Toko 1, Toko 2, Toko 3 dan Toko 4 yang terletak di lantai dasar Tower I dan Tower II Apartemen Slipi;
- 3) Pada tanggal 26 Juli 2004, Dipl. Ing. Harjadi Jahja bertindak untuk dan atas nama serta mewakili istrinya Dipl. Ing. Wiekewati Jahja selaku Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap Anwar Suhendra (suami Tergugat II Intervensi aquo) selaku Tergugat IV dan DR. Kyai Haji Nadjib Sungkar B.A.M.S. selaku Turut Tergugat VI serta Gubernur DKI. Jakarta selaku Turut Tergugat VII, dengan Obyek Gugatan Atau Petitum Primair antara lain :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3. Memerintahkan, Turut Tergugat VII melakukan Eksaminasi atau Verifikasi terhadap Gambar dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang dijadikan Lampiran dalam Keputusan Turut Tergugat VII Nomor : 1226 Tahun 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi dengan segala akibat hukumnya;
- 4. Menyatakan, bahwa Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi adalah Cacat Hukum;
  - a. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 251/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR. tanggal 5 April 2005, pada halaman 75 alinea 3, Majelis Hakim menimbang sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka secara keseluruhan gugatan Penggugat dinilai Majelis tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat tersebut diatas diterima, maka semua bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Para Tergugat yang tidak ada relevansinya dengan Eksepsi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Para Tergugat I, II, IV, V, Turut Tergugat VI dan Tergugat III ;

### DALAM POKOK PERKARA:

### DALAM KONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

- b. Atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 251/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR. tanggal 5 April 2006 tersebut di atas, Dipl. Ing. Harjadi Jahja selaku kuasa insidentil istrinya Dipl. Ing. Wiekewati Jahja mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta; dan melalui Putusan Nomor 187/PDT/2006/PT.DKI 2 Agustus 2006 dengan Amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta sbb. :

## M E N G A D I L I

Halaman 63 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 251/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR tanggal 5 April 2005 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut, dengan perbaikan yang amar selengkapnya sebagai berikut;
- c. Atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 187/PDT/2006/PT.DKI tanggal 2 Agustus 2006 tersebut di atas, Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat Dipl. Ing. Wiekewati Jahja melalui Kuasa Hukumnya Dipl. Ing. Harjadi Jahja mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung R.I.; dan melalui Putusan Nomor 806 K/Pdt/2007 tanggal 10 juli 2006 dengan Amar Putusan Mahkamah Agung sbb. :

## MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Dipl. Ing. WIEKEWATI JAHJA tersebut;
  - Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 4) Pada tanggal 12 Maret 2010, Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. selaku Advokat pada *Law Office Of* Harjadi Jahja & Partners bertindak atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Januari 2010 dari Wiekewati Jahja selaku Sekretaris, Novi Haryono selaku Bendahara, Elia Jeong selaku Pengawas Pengelolaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sebagai Penggugat I selaku Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap:
- PT. Grand Soho Slipi (semula bernama PT.Multi Panin Kotrindo, kemudian berubah nama menjadi : PT. Pikko Pacific, dan sekarang memakai nama PT.Grand Soho Slipi), beralamat di Jalan Let.Jen. S.Parman, Kav. 22-24, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
  - Anwar Suhendra sebagai TERGUGAT II;
  - Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Turut Tergugat ;
  - Obyek Gugatan dan dokumen-dokumen terkait Obyek Gugatan :

Halaman 64 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



1. Toko 1, di Tower I, seluas 64 M<sup>2</sup>, yang semula adalah Ruang Tempat Bermain Anak-Anak dan Ruang Bnatu (Laundry), sekarang telah berubah fungsi menjadi Ruang Dokter;
2. Toko 2, di Tower I, seluas 50 M<sup>2</sup>, yang semula adalah Ruang Toko/Kantor, sekarang telah berubah fungsi menjadi Ruang *Marketing*;
3. Toko 3, di Twer II, seluas 50 M<sup>2</sup>, yang semula adalah Ruang Toko, sekarang tetap berfungsi menjadi Ruang Toko atau Ruang Minimarket "*Star Mart*";
4. Toko 4, di Tower II, seluas 81 M<sup>2</sup>, yang semula adalah Ruang Toko, sekarang telah berubah fungsi menjadi Ruang Kursus "*Kumon*";
5. Gambar Rencana Tata Letak Bangunan (Site Plan) Nomor 64/BP/SP/JP/XII/92 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 08-12-1992;
6. Keterangan Rencana Kota (Blok Plan) Nomor 2330/GBS/JP/XII/92 yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 11-01-1993;
7. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 13553 yang diterbitkan ooleh Turut Tergugat II pada tanggal 26-11-1996;
8. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 02418 yang diterbitkan ooleh Turut Tergugat II pada tanggal 16-04-1996;
9. Gambar Lantai Dasar yang diperuntukan sebagai Lampiran Surat Izin Penggunaan Bangunan (IPB) Nomor 3914/IPB/1996 Tanggal 07 Mei 1996;
10. Gambar Lantai Dasar yang diperuntukan sebagai Lampiran Surat Izin Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB) Nomor 153/KMB/2002 Tanggal 21 Mei 2002;
11. Gambar Lantai Dasar yang diperuntukan sebagai Lampiran Surat Izin Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB) Nomor 22/KMB/2009 Tanggal 09 Januari 2009;
12. Sertifikat HGB Nomor 1148/Palmerah dengan luas tanah 13,310 M<sup>2</sup>;
13. Sertifikat HGB Nomor 1270/Palmerah dengan luas tanah 4,840 M<sup>2</sup> ;
14. Sertifikat HGB Nomor 1271/Palmerah dengan luas tanah 8,105 M<sup>2</sup> ;



15. Sertifikat HGB Nomor 1272/Palmerah dengan luas tanah 365 M<sup>2</sup> ;  
Terhadap perkara tersebut di atas, Penggugat telah mencabut gugatan yang dibuktikan dengan Penetapan Pengadilan Jakarta Barat Nomor 133/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR.;

5) Pada tanggal 27 Juli 2010, Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. selaku Kuasa Hukum dari Wiekewati Jahja selaku Sekretaris, Novi Haryono selaku Bendahara, Elia Jeong selaku Pengawas Pengelolaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sebagai Penggugat I dan Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. sebagai Penggugat II mengajukan Gugatan Perdata terhadap:

- PT. Grand Soho Slipi (semula bernama PT.Multi Panin Kotrindo, kemudian berubah nama menjadi : PT. Pikko Pacific, dan sekarang memakai nama PT.Grand Soho Slipi), beralamat di Jalan Let.Jen.S. Parman Kav. 22-24 Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Turut Tergugat II;
- Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai Turut Tergugat III;
- Obyek Gugatan dan dokumen-dokumen terkait Obyek Gugatan:
  1. Gambar Rencana Tata Letak Bangunan (Site Plan) Nomor 641/BP/JB/XII/92 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 08-12-1992;
  2. Keterangan Rencana Kota (Blok Plan) Nomor 2330/GBS/JB/XII/92 yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 11-01-1993;
  3. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 13553 yang diterbitkan ooleh Turut Tergugat II pada tanggal 26-11-1996;
  4. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 02418 yang diterbitkan ooleh Turut Tergugat II pada tanggal 16-04-1996;
  5. Sertifikat HGB Nomor 1148/Palmerah dengan luas tanah 13,310 M<sup>2</sup>;
  6. Sertifikat HGB Nomor 1270/Palmerah dengan luas tanah 4,840 M<sup>2</sup>;
  7. Sertifikat HGB Nomor 1271/Palmerah dengan luas tanah 8,105 M<sup>2</sup>;
  8. Sertifikat HGB Nomor 1272/Palmerah dengan luas tanah 365 M<sup>2</sup>;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertimbangan hukum Majelis Hakim Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR. tanggal 13 Juli 2011 adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Januari 2010, Wiekewati Jahja, selaku Sekretaris, Novi Heryono, selaku bendahara dan Elia Jeong, selaku pengawas pengelolaan, etiganya selaku pengurus bertindak untuk dan atas nama perhimpunan penghuni rumah susun hunian Apartemen Slipi sebagai Pennggugat I mengajukan gugatan perdata dalam perkara *a quo*, dalam hal ini diwakili kuasanya Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., advokat;

Menimbang, bahwa guna memenuhi Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, berdasarkan hasil rapat umum PPRSH Apartemen Slipi tanggal 23 Februari 2008 (Berdasarkan Akta baru dan menghasilkan pengurus baru terpilih periode tahun 2008-tahun 2011, yang terdiri dari : 1. Hermawan Chandra, sebagai Ketua, 2. Wiekewati Jahja sebagai Sekretaris, 3. Novi Haryono sebagai bendahara dan 4. Elia Jeong sebagai Pengawas pengeola, namun demikian berdasarkan hasil rapat umum tersebut pengurus terpilih tersebut belum mendapatkan pengesahan (sesuai ketentuan pasal 26 ayat (1) Anggaran Dasar Perhimpunan (bukti T.I-6), karena belum dilakukan verifikasi (bukti T.I-8);

Menimbang, bahwa kemudian dalam lanjutan rapat umum tanggal 15 Agustus 2009 (bukti T.I-8) sesuai berita acara rapat berdasarkan Ata Notaris Nomor 3 tanggal 15 Agustus 2009, Agenda Rapat di antaranya adalah untuk acara verifikasi dan pengesahan pengurus terpilih berdasarkan hasil Rapat Umum PPRSH Apartemen Slipi tanggal 15 Agustus 2009 tersebut belum juga diverifikasi dan disahkan pengurus terpilih PPRSH Apartemen Slipi periode tahun 2008 – tahun 2011 belum sah menjalankan tugas sebagai pengurus PPRSH Apartemen Slipi, untuk dan atas nama PPRSH Apartemen Slipi, sehingga tidak memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I pada poin A dikabulkan, maka dengan demikian pokok perkara dalam gugatan ini tidak akan di pertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena para Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dalam perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi kuasa Tergugat I;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.301.000,00 (satu Juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Atas Putusan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR.- tanggal 13 Juli 2011 tersebut di atas, Pemohon Kasasi I/dahulu Penggugat I (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hinian Apartemen Slipi yang diwakili oleh Dipl. Ing. Wiekewati Jahja selaku Sekretaris, Novi Haryono selaku Bendahara, Elia Jeong selaku Pengawas Pengelolaan sebagai Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat I melalui Kuasa Hukumnya Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. dan Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. selaku Pemohon Kasasi II/dahulu Penggugat II mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung R.I.; dan melalui Putusan No. 2979 K/Pdt/2011 tanggal 6 Agustus 2012 dengan Amar Putusan Mahkamah Agung sbb. :

## MENGADILI:

Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI, 2. DIPL. ING HARJADI JAHJA, S.H., M.H. tersebut;

- 6) Pada tanggal 14 Februari 2012, berdasarkan Laporan Polisi Polda Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor: LP/507/II/2012/PMJ/Dit Reskrim, Penggugat *a quo in casu* Dipl. Ing. Harjadi Jahja melaporkan Anwar Suhendra (suami Tergugat II Intervensi *aquo*) dan Ong Dewi (Tergugat II Intervensi) sebagai Terlapor "Membuat Surat Palsu dan atau menggunakan surat palsu (Pasal 263 KUHP ayat 1 dan 2 dan atau 266 KUHP ayat 1 dan 2) atas 4 (empat) Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang terletak di Apartemen Slipi, Sertifikat Nomor 2/D/I, 3/D/I, 142/D/II, 143/D/II karena dimiliki secara pribadi oleh terlapor dan digunakan tidak untuk peruntukannya sebagaimana yang ditentukan dalam perijinan bangunan yakni berdasarkan IMB, IPB dan KMB;
- a. Pada tanggal 13 Pebruari 2013, pihak Polda Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum mengirim surat Nomor : B/113/Ditreskrim,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal : Undangan gelar perkara dengan isi surat antara lain sebagai berikut :

1. Rujukan Laporan Polisi Nomor : LP/507/II/2012/PMJ/ Ditreskrimum tanggal, 14 Februari 2012 tentang dugaan tindak pidana membuat surat palsu dan atau menggunakan surat palsu dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta *authentic*, yang terjadi pada bulan 2011 dan bulan September 2011 di Jakarta Barat, yang diduga dilakukan sdr. Anwar Shendra, dkk.;
2. Sehubungan dengan rujukan tersebut di atas diberitahukan kepada saudara bahwa hasil penyidikan berkaitan dengan obyek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2 / D / I : atas nama Ong Dewi , Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3 / D / I : atas nama Ong Dewi Sertifikat Hak Milik atas Satuan Satuan Rumah Susun Nomor : 142 / D / II ; atas nama Haji. Nadjib Sungkar Bin Ali Mubarak Sungkar dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 143 / D / II : atas nama Ong Dewi, ternyata berdasarkan keterangan saksi – saksi :
  - a. Sdr. Ceto Subagiyo, S.SiT (saksi dari BPN, Jakarta Barat);
  - b. Sdr. Ir. Agus Rijanto (dari P2B Jak – Bar);
  - c. Sdr. Wahyu Agung (dari Kantor Suku Dinas Ruang Kota Administrasi Kota, Jakarta Barat);
  - d. Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI (Guru Besar Hukum Agraria Universitas Indonesia);Bahwa obyek perkara tersebut diatas terdaftar di Kantor BPN Kotif Jakarta Barat (asli) dan sudah sesuai dengan perolehan Akta jual Beli pada masing-masing Sertifikat tersebut;
3. Berdasarkan keterangan saksi-saksi dan terlapor, maka penyidik berkesimpulan bahwa tindak pidana membuat surat palsu dan atau menggunakan surat palsu dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta *authentic* sebagaimana yang dituduhkan kepada sdr. Anwar Shendra dkk telah melanggar Pasal 263 KUHP dan pasal 266 KUHP tidak terbukti dan diperkuat dengan keterangan saksi Ahli Hukum Bidang Agraria, Guru Besar Universitas Indonesia (Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H, M.LI). Sehingga untuk mendapatkan

Halaman 69 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



kepastian hukum maka akan dilakukan Gelar Perkara dan mengundang saudara untuk menghadiri Gelar Perkara pada Hari Selasa tanggal 19 Februari 2013 Pada Jam : 09.00 Wib di Ruang Data Ditreskrimum Polda Metro Jaya;

4. Demikian untuk menjadi Maklum;
- b. Pada tanggal 26 Februari 2013, berdasarkan Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/526/II/2013/Ditreskrimum, tentang Penghentian Penyidikan (SP3), Polda Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum telah menghentikan penyidikan atas kasus "Laporan Polisi Nomor : LP/507/II/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 14 Februari 2012 oleh Pelapor Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. tersebut di atas;
- 7) Pada tanggal 19 Januari 2012, berdasarkan Laporan Polisi Polda Metro Jaya Nomor: TBL/172/II/2013/PMJ/Dit Reskrimum, Penggugat aquo incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja melaporkan Ong Dewi (Tergugat II Intervensi) (dan kawan-kawan) sebagai Terlapor "Perlanggaran Persyaratan Tehnis (Tempat Penitipan Anak ) Dan Administratif Perizinan Bangunan) Pasal 21 Ayat (1) UU RI Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 111 Ayat (1 c , d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 77 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- 2) Obyek perkara/Laporan Polisi yaitu Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2 / D / I : a.n Ong Dewi , Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3 / D / I : a.n Ong Dewi Sertifikat Hak Milik atas Satuan Satuan Rumah Susun Nomor : 142 / D / II ; atas nama Haji. Nadjib Sungkar Bin Ali Mubarak Sungkar dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Ssun Nomor : 143 / D / II : atas nama Ong Dewi;
- 3) Pada tanggal 31 Oktober 2013, berdasarkan Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/223/X/2013/Ditreskrimsus, tentang Penghentian Penyidikan (SP3), Polda Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum telah menghentikan penyidikan atas kasus "Laporan Polisi Nomor : LP/223/X/2013/Dit Reskrimum, tanggal 19 Januari 2013 oleh Pelapor Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. tersebut di atas;

Berdasarkan hal tersebut di atas terbukti bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya putusan Perdata mengenai Sengketa Hak Kepemilikan Hak sebagaimana amanah Putusan Nomor 028/G.TUN/



2002/PTUN.JKT, bahkan Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. tidak dapat membuktikan secara hukum pidana adanya tindak pidana yang diduga dilakukan oleh Tergugat II Intervensi aquo, sehingga mohon agar kiranya Yth, Majelis Hakim menerima Eksepsi poin I Tergugat II Intervensi untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Poin J

Eksepsi Atas Gugatan Karena Kompetensi Penggugat Untuk Mewakili PPRSH Apartemen Slipi Sudah Dinilai Sebagaimana Putusan-Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Yang Menyatakan Penggugat *In Casu* Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dan Santoso Sitorus, S.H. Tidak Sah Mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi (Persona Standi In Judicio);

39. Bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diklaim diwakili oleh Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. dan Santoso Sitorus S.H. adalah bukan merupakan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi ("PPRSH Apartemen Slipi") yang saat ini diwakili oleh Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah secara yuridis *in casu* Dra. Indah Ayu Anggraini sebagai Ketua, Anwar Suhendra sebagai Sekretaris, Daniel Indra Djajadi sebagai Bendahara dan Drs. Hermawan Chandra sebagai Pengawas Pengelolaan, karena:

- a. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diklaim diwakili oleh Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. sebagai Ketua dan Santoso Sitorus, S.H. sebagai Wk. Sekretaris selaku Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang tidak sah berdasarkan Keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) mengklaim dirinya seolah-olah mewakili 276 (dua ratus tujuh puluh enam) Anggota Pemegang hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, dan sebaliknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili oleh Pengurus yang sah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) incasu Dra. Indah Ayu Anggraini sebagai Ketua, Anwar Suhendra sebagai Sekretaris, Daniel Indra Djajadi sebagai Bendahara dan Drs. Hermawan Chandra sebagai Pengawas Pengelolaan mewakili seluruh 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Anggota Pemilik Rusun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Slipi atau Pemegang hak/pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;

- b. Bahwa sebagai bukti Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi adalah terdiri dari 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Anggota Pemegang hak/pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) Apartemen Slipi yang memiliki Hak Suara Pengelolaan dan Hak Suara Kepemilikan, adalah sebagai berikut :

- i. Berdasarkan bukti berupa Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 2) yang telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Nomor : 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997, Unit Rumah Susun di Apartemen Slipi yang dapat diperjual-belikan atau dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum adalah berjumlah 283 (dua ratus delapan puluh tiga) unit Rumah Susun Hunian APARTEMEN SLIPI, dimana pada halaman 2 Akta Pemisahan Rumah Susun (Bukti TII Intv. No. 1) secara tegas tertulis sebagai berikut:

“....Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview Apartment) terdiri dari 2 (dua) bangunan Rumah Susun (Tower / blok) berlantai XXV (dua puluh lima) lantai, dimana Tower 1 berjumlah 138 unit satuan rumah susun, 1 (satu) unit Gudang dan 2 (dua) unit untuk Area Komersial, Tower II berjumlah 138 unit satuan rumah susun ditambah 4 (empat) unit untuk Area Komersial....”;

Dan berdasarkan Tabel Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview Apartment), unit Rumah Susun yang memiliki Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang dapat dimiliki oleh perseorangan/badan hukum adalah 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) Unit satuan Rumah Susun;

- c. Bahwa Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 2) dibuat oleh pihak Penyelenggara Pembangunan incasu PT. Multipanen Kotrindo berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Jo Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, dimana Pasal 39

Halaman 72 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 secara tegas telah ditentukan sebagai berikut:

## Pasal 39

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertical dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan;
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
- (3) Akta pemisahan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Pemerintah Daerah dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31;
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya;
- (5) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkan akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan;
- (6) Bentuk dan tata cara pembuatan Buku Tanah dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, diatur oleh Menteri Dalam Negeri;

## Pasal 40

- (1) Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) mengikat semua pihak;
- (2) Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri;

Catatan khusus :

Halaman 73 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pasal 1 ayat 13 menentukan sbb.:  
...."Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya;

- d. Berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 2) telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Surat Keputusan Nomor : 1226 Tahun 1997 pada tanggal 15 Agustus 1997 (Bukti TII Intv. Nomor 3);
- e. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 2) yang telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Surat Keputusan Nomor : 1226 Tahun 1997 pada tanggal 15 Agustus 1997 (Bukti TII Intv. Nomor 3) telah didaftarkan oleh Pihak Penyelenggara Pembangunan incasu PT. Multipanen Kotrindo ke Kantor Agraria Kotamadya dalam hal ini Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat yang dipimpin oleh Tergugat *a quo*;
- f. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (5) dan ayat (6) PP No. 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Tergugat *a quo*/Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat telah menerbitkan 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi (dari nomor 1 s/d nomor 283) di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1271/Palmerah;
- g. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 1997, di atas warkah Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah (Bukti TII Intv. No. 4), pada lembar "Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan

Halaman 74 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lainnya”, Tergugat aquo/Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat telah membuat penetapan yang dicatatkan pada Buku Tanah SHGB Nomor 1271/Palmerah sbb.:

“....Diatas Tanah Ini Telah Diterbitkan Sertifikat Satuan Rumah Susun Sebanyak 283 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga) Sertifikat (Lihat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun 1 s/d 283/Palmerah)....”;

- h. Bahwa fakta sebagaimana yang diuraikan dalam butir 2) sampai dengan 6) di atas merupakan bukti bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi adalah didirikan oleh 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Anggota Pemilik Rusun Apartemen Slipi selaku Pemegang hak/Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi yang memiliki Hak Suara Pengelolaan dan Hak Suara Pemilikan di PPRSH Apartemen Slipi;
- i. Bahwa kurang lebih 2 (dua) tahun setelah Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Park View) (Bukti TII Intv. Nomor 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. Nomor 2) yang telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Nomor : 1226 Tahun 1997 pada tanggal 15 Agustus 1997 (Bukti TII Intv. Nomor 3), dan kurang lebih 11 (sebelas) bulan setelah pada tanggal 7 Oktober 1997 ketika 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi diterbitkan oleh Tergugat perkara *a quo*, barulah pada tanggal 19 September 1998 (sembilan belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) terbentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
- j. Kurang lebih 15 (Lima Belas) bulan setelah terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi, pada tanggal 27 Desember 1999 Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang dituangkan dalam Akta Berita Acara Nomor 54 tanggal 29 November 1999 baru memperoleh pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 5208/1999 tanggal 27 Desember 1999;
- k. Berdasarkan penjelasan/uraian di atas membuktikan bahwa unit rumah susun di Apartemen Slipi sejak sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi secara *de facto* maupun *de jure* adalah berjumlah 283 (dua ratus delapan puluh tiga)

Halaman 75 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



unit/Anggota dan bukan berjumlah hanya 276 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam) unit/Anggota sebagaimana yang selalu didalilkan oleh Penggugat *a quo*;

- l. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi sbb. :  
....“(3) Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) mengikat semua pihak”....., ini berarti termasuk mengikat Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja yang notabene hanya memiliki 1 (satu) unit Rumah Susun Hunian di Apartemen Slipi dengan nomor Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor 50/VIII/I Palmerah, Jakarta Barat seluas 110,00 M<sup>2</sup> dengan Nilal Perbandingan Proporsional (NPP) sebesar 0,331515 %;
- m. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2002, Rapat Umum Luar Biasa PPRSH Apartemen Slipi sebagaimana Akta Berita Acara Nomor 8 tanggal 31 Agustus 2002 yang dibuat oleh Siauw Henry Leopranyogo, S.H., SpN., pada halaman 5 secara tegas dinyatakan sebagai berikut:  
”Bahwa Perhimpunan Penghuni mempunyai Anggota seluruh pemilik dan atau Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang beranggotakan 283 (dua ratus delapan puluh tiga) unit Hunian dan Non-Hunian yang dalam Rapat ini hadir atau diwakili NPP sebesar 63.3854 % (enampuluh tiga titik tiga delapan lima empat persen)”;

Catatan :

Penggugat *a quo in casu* Dipl. Ing. Harjadi Jahja dan istrinya Dipl. Ing. Wiekewati Jahja juga hadir sebagai peserta Rapat Umum Luar Biasa PPRSH Apartemen Slipi tanggal 31 Agustus 2002 tersebut;

- n. Bahwa di antara 283 (dua ratus delapan puluh tiga) buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi tersebut, Tergugat II Intervensi adalah merupakan Pemegang hak/Pemilik dari 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai berikut:
- (1) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor : 140/XXIV-XXV/I, Rusun Hunian Apartemen Slipi Jln.Let. Jend.S. Parman Blok I, Lt. R-1-R2, Nomor B1 atau biasa disebut Unit lantai 26, Nomor 26B di Tower I Apartemen Slipi, seluas 324,00 M<sup>2</sup> dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) 0,976462 %, Pemegang Hak adalah Ong Dewi (Tergugat II Intervensi *a quo*);



- (2) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor : 2/D/I, Rusun Hunian Apartemen Slipi Jln.Let. Jend.S. Parman Blok I, Lt. Dasar, Nomor Toko 1 atau biasa disebut Unit Nomor Toko 1 di Tower I Apartemen Slipi, seluas 64,00 M<sup>2</sup> dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) 0,192881 %, Pemegang Hak adalah Ong Dewi (Tergugat II Intervensi *a quo*);
- (3) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor : 3/D/I, Rusun Hunian Apartemen Slipi Jalan. Let. Jend. S. Parman Blok I, Lt. Dasar, Nomor Toko 2 atau biasa disebut Unit Nomor Toko 2 di Tower I Apartemen Slipi, seluas 50,00 M<sup>2</sup> dengan Nilai Perbandingan Proporsional 0,150689 %, Pemegang Hak adalah Ong Dewi (Tergugat II Intervensi *a quo*);
- (4) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi Nomor: 143/D/II, Rusun Hunian Apartemen Slipi Jalan Let. Jend. S. Parman Blok I, Lt. Dasar, Nomor Toko 4 atau biasa disebut Unit Nomor Toko 4 di Tower I Apartemen Slipi, seluas 81,00 M<sup>2</sup> dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) 0,244116 %; Pemegang Hak adalah Ong Dewi (Tergugat II Intervensi *a quo*); Keempat-empat buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi milik Ong Dewi (Tergugat II Intervensi *a quo*) dengan total Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) sebesar 1,564148 %, haknya diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) antara Penyelenggara Pembangunan incasu PT Multipanen Kotrindo atau kemudian berubah nama menjadi PT Pikko Pacific selaku penjual dan Ong Dewi (Tergugat II Intervensi *a quo*) selaku pembeli; Fakta mana sekaligus membantah dalil Penggugat *a quo* seolah-olah 3 (tiga) unit rusun/unit Toko 1, Toko 2 dan Toko 4 (SHMASRS Nomor 2/D/I, Nomor 3/D/I dan Nomor 143/D/II) milik Ong Dewi (Tergugat II Intervensi) adalah "Ruang Fasilitas Umum/Fasum atau Ruang Milik Bersama);
40. Bahwa Penggugat sebagaimana yang diuraikan di dalam dalil Gugatannya telah menyembunyikan Putusan-Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu:
- 1) Penetapan dan Putusan Pengadilan yang berwenang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 incasu Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor 180/PHI.G/2009/PN.Jkt. Pst. Jo. Penetapan tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan tanggal 14 April 2011;

2) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012;

3) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt. Pst. tanggal 20 Februari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 436/PDT/2013/PT.DKI tanggal 10 Oktober 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015;

41. Berdasarkan bukti Putusan-Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sebagaimana yang diuraikan dalam butir 2 angka 1) sampai dengan angka 3) di atas, jelas Kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi Versi Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. dan Santoso Sitorus, S.H. maupun versi Kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi periode 2008-2011 yang diwakili oleh istri Penggugat incasu Dipl. Ing. Wiekewati Jahja dan kawan-kawan telah dinilai Majelis Hakim Pengadilan-Pengadilan tersebut di atas tidak berkapasitas/sah mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi;

42. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak legal standing/kapasitas hukum dari 2 (dua) orang Penggugat yang mengajukan gugatan *a quo*, dalam hal ini, 1). Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. dan 2). Santoso Sitorus yang dalam perkara *a quo* masing-masing mengklaim dirinya seolah-olah selaku Ketua dan Wk. Sekretaris berhak mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (selanjutnya disebut Perhimpunan atau PPRSH Apartemen Slipi), ada pun dasar Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

1) Bahwa Legal Standing/kapasitas Penggugat lain dalam perkara *aquo* incasu Santoso Sitorus, S.H. yang mengaku selaku Wakil Sekretaris mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi adalah tidak berdasar, karena Santoso Sitorus, SH tidak dikenal oleh Tergugat II Intervensi maupun Anggota PPRSH Apartemen Slipi lainnya, karena tidak terdaftar sebagai Anggota Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi dan juga tidak memiliki unit rumah susun di Apartemen Slipi, sehingga tidak jelas dasar Penggugat incasu Santoso Sitorus, SH mengklaim dirinya sebagai Wk. Sekretaris PPRSH Apartemen Slipi,

Halaman 78 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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





padahal yang bersangkutan tidak memiliki hak apapun atas Obyek Sengketa/Perkara Nomor 1 & 2 *a quo*;

- 2) Bahwa setelah menyimak isi Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor: 07 tanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Marijke Rooselien S., S.H. Notaris di Jakarta, yang dijadikan sebagai dasar “legal standing” oleh Penggugat *in casu* Santoso Sitorus, S.H. bersama-sama dengan Penggugat lainnya incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja S.H., M.H, mengajukan gugatan *a quo*, dan setelah menyimak isi Akta Berita Acara Nomor : 07 tanggal 20 Juni 2015 tersebut, ternyata juga tidak dijelaskan dengan dasar/legal standing apa Santoso Sitorus, S.H. turut menghadiri forum “Rapat Umum” tanggal 20 Juni 2015 yang diklaim Penggugat sebagai “Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi tanggal 20 Juni 2015”, dan juga tidak dijelaskan unit rusun Apartemen Slipi yang mana yang diwakili oleh Santoso Sitorus, S.H. serta berapa nilai hak suara NPP/Nilai Perbandingan Proporsional yang diwakili oleh Santoso Sitorus, SH? selain itu, dalam perkara *a quo*, Santoso Sitorus, S.H. pun juga tidak menyampaikan ke Majelis Hakim Kuasa Khusus untuk berperkara dalam perkara *aquo* dari pemilik unit di Apartemen Slipi yang diwakili? bahkan terbukti “Pengurus Terpilih” lainnya yang tercatat dalam Akta Nomor 07 tanggal 20 Juni 2015 tersebut sebagian besar personnya juga tidak mempunyai legal standing/dasar turut dipilih sebagai “Pengurus PPRSH Apartemen Slipi”, yakni antara lain 1). Boyamin, 2). Arya Widjaya, 3). Setiadi Latif, 4). Robert Waterman, 5). Foeng-Foeng, kelima-lima orang tersebut tidak memiliki unit rumah susun di Apartemen Slipi yang dapat dibuktikan oleh Saksi Penggugat II Intervensi pada saat pemeriksaan saksi, bahkan diduga diantara kelima-lima orang tersebut, namanya tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP), yang membuktikan legalitas isi Akta Berita Acara Nomor 07 tanggal 20 Juni 2015 yang dijadikan sebagai dasar kepengurusan versi Penggugat *aquo* bermasalah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat siapapun termasuk Tergugat I dan Tergugat II Intervensi;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat 1 huruf b Anggaran Dasar Perhimpunan tentang Persyaratan Pengurus secara tegas telah ditentukan bahwa 1.Yang dapat dipilih menjadi Pengurus adalah para Anggota yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai



berikut : ..... b. Berstatus sebagai pemilik yang sah di rumah susun dengan bukti dokumen yang dimilikinya. Dalam hal ini, Penggugat *in casu* Santoso Sitorus, S.H. tidak memiliki bukti dokumen yang dapat membuktikan bahwa Santoso Sitorus, S.H. memiliki unit rusun di Apartemen Slipi, begitupun kelima-lima orang yang juga mengklaim dirinya sebagai “Pengurus”, yakni 1). Boyamin, 2). Arya Widjaya, 3). Setiadi Latif, 4). Robert Waterman, 5). Foeng-Foeng, sehingga *legal standing* Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor; 07 tanggal 20 Juni 2015 yang dibuat oleh Marijke Rooselien S., S.H. Notaris di Jakarta pun menjadi bermasalah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat siapapun termasuk Tergugat I dan Tergugat II Intervensi;

- 3) Bahwa penunjukkan Law Office Of Harjadi Jahja & Partners sebagai Kuasa Hukum Penggugat nyata-nyata adalah juga guna membuat kabur / mengecoh para pihak di perkara *a quo* agar Santoso Sitorus, S.H. yang tidak memiliki hak unit rusun di Apartemen Slipi tidak dicecar oleh para pihak (Tergugat dan Tergugat II Intervensi) dalam perkara *a quo* tentang legal standing Santoso Sitorus, S.H. mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi mengajukan perkara gugatan *a quo*;
- 4) Sekiranya Penggugat incasu Santoso Sitorus, S.H. beralih ia diberi kuasa oleh pemilik unit rusun lain di Apartemen Slipi, dan setelah menyimak Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor: 07 tanggal 20 Juni 2015 dibuat Marijke Rooselien S., S.H. Notaris di Jakarta yang dijadikan sebagai dasar oleh Penggugat mengklaim dirinya sebagai Pengurus Perhimpunan/ PPRSH Apartemen Slipi, ternyata tidak jelas dengan dasar apa Penggugat incasu Santoso Sitorus, S.H. mengklaim dirinya diangkat menjadi Pengurus PPRSH Apartemen Slipi, sehingga Penggugat incasu Santoso Sitorus, S.H. adalah tidak mempunyai Legal Standing/kapasitas mewakili Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, karena tidak jelas siapa yang harus memberi “kuasa khusus” berperkara kepada Santoso Sitorus, S.H. dalam mengajukan perkara gugatan *a quo*;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Bahwa Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor: 07 tanggal 20 Juni 2015 dibuat Marijke Rooselien S., S.H. Notaris di Jakarta yang dijadikan sebagai dasar oleh Penggugat mengklaim dirinya sebagai Pengurus Perhimpunan/ PPRSH Apartemen Slipi, Akta Berita Acara Nomor 07 tanggal 20 Juni 2015 tersebut secara yuridis adalah tidak berkekuatan hukum untuk dijadikan sebagai dasar/*legal standing* oleh Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, alasannya adalah sebagai berikut:

- (1) Bahwa, pembuatan Akta Berita Acara Nomor: 07 tanggal 20 Juni 2015 tersebut adalah didasarkan pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor 07 tanggal 2 Agustus 2013 yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta;
- (2) Bahwa, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor 07 tanggal 02 Agustus 2013 yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta dijadikan sebagai dasar oleh Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H, bersama-sama Santoso Sitorus, S.H. mengajukan permohonan Kasasi/membuat Memori Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Oktober 2013 Nomor: 436/PDT/2013/PT.DKI. Jo Nomor: 398/Pdt.Plw/2012/PN.Jkt.Pst.;
- (3) Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Februari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 436/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 10 Oktober 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015 bukanlah suatu perkara yang berdiri sendiri, melainkan merupakan kelanjutan dari suatu Gugatan Perselisihan Hubungan Industrial Nomor: 180/PHI.G/2009/PN.Jkt. Pst. yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) antara Penggugat incasu Perdamaian Telaumbanua selaku Penggugat Melawan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi sebagai Tergugat dimana semula ada 2 (dua) pihak yang mengklaim dirinya sah mewakili Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi sebagai Tergugat, dalam hal ini pihak yang kesatu Drs. Hermawan Chandra dan Daniel Indra

Halaman 81 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dijadi melalui kuasa hukum, dan pihak yang kedua diwakili oleh istri Penggugat incasu Dipl. Ing. Wiekewati Jahja, Novi Haryono dan Elia Jeong masing-masing melalui kuasa hukum, yang menghasilkan Putusan Sela Nomor : 180/PHI.G/2009/PN.Jkt. Pst. tanggal 10 September 2009 oleh Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 Jo. Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst. tanggal 17 Maret 2011 yang menetapkan pihak yang sah mewakili Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi sebagai Tergugat adalah Drs. Hermawan Chandra dan Daniel Indra Djajadi Jo. Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 180/PHI.G/2009/PN.KJkt.Pst. tanggal 12 April 2011 Pusat Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta yang antara lain Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Akta Nomor 29 tanggal 29 Maret 2008 yang dibuat oleh Theresia Lusiaty Siti Rahayu, S.H., Notaris di Jakarta adalah tidak sah untuk dijadikan sebagai dasar oleh Sdri. Wieke T. Jahja, Novi Haryono dan Elia Jeong untuk melakukan pemutusan hubungan kerja terhadap Penggugat *in casu* Perdamaian Telaumbanua Jo. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat DAFT. Nomor: 075/2011.Eks Jo. Nomor: 180/PHI.G/2009/PN.JKT. PST. tanggal 7 Agustus 2011 tentang Pensitaan Eksekusi antara lain terhadap Rekening Bank Nomor : 116-00-0578844.4, pada Bank Mandiri Cabang S. Parman, Jakarta Barat atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi Jo. Gugatan Perlawanan Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. (Penggugat dalam perkara *a quo*) yang ketika itu juga mengaku mewakili Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi selaku Pengurus dengan perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 04 September 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Februari 2013 yang menyatakan Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dkk yang mengaku selaku Pengurus Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi sebagai pelawan yang tidak benar (artinya tidak sah) dan menolak perlawanan pelawan untuk

Halaman 82 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 436/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 10 Oktober 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Februari 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015 yang M E N G A D I L I : Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PPRSH APARTEMEN SLIPI) tersebut;

- (4) Bahwa di dalam memori kasasi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Oktober 2013 Nomor: 436/PDT/2013/ PT.DKI. Jo Nomor : 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst., Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. yang mengaku selaku Ketua PPRSH Apartemen Slipi (yang juga adalah Penggugat dalam perkara PTUN *a quo*) bersama-sama dengan Santoso Sitorus, S.H. yang ketika itu mengaku selaku Sekretaris PPRSH Apartemen Slipi yang mengaku mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (PPRSH Apartemen Slipi) berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, S.H. Notaris di Jakarta Jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 5 tanggal 12 Maret 2012 dibuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., SS., M.H, Notaris di Tangerang Jo Akta Notaris Notaris Nomor 17 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011 dibuat oleh dan di hadapan Ny. Grace Supena Sundah, S.H., Notaris di Jakarta;
- (5) Bahwa, alasan/pertimbangan hukum Mahkamah Agung menolak kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding *in casu* Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., dan Santoso Sitorus, S.H., (yang juga adalah Penggugat dalam perkara PTUN *aquo* karena nama Santoso Sitorus, S.H., juga tercantum dalam Akta Nomor 07 tanggal 20 Juni 2015 yang dijadikan sebagai dasar mengajukan gugatan PTUN *a quo*), bahwa di dalam memori kasasi tanggal 10 Juni 2014 mana Pemohon Kasasi mendasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, S.H. Notaris di Jakarta Jo. Akta Pernyataan Keputusan

Halaman 83 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 5 tanggal 12 Maret 2012 diuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., SS., M.H., Notaris di Tangerang Jo Akta Notaris Notaris Nomor 17 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011 dibuat oleh dan di hadapan Ny. Grace Supena Sundah, S.H., Notaris di Jakarta, adapun pertimbangan hukum Mahkamah Agung adalah sebagai berikut:

Halaman 1 Putusan Mahkamah Agung Nomor 2547 K/Pdt/ 2014 tanggal 18 Maret 2015:

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

## MAHKAMAH AGUNG

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PPRSH-APARTEMEN SLIPI), diwakili oleh Dipl-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dan Santoso Sitorus, S.H., selaku Ketua dan Sekretaris, berkedudukan di Jalan Lettjen S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

m e l a w a n

PERDAMAIAN TELAUMBANUA, bertempat tinggal di Kampung Slipi RT. 009 RW 003, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maher Syalal Hasybas, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Bina Asih II Nomor 29, Jatiasih, Bekasi, berdasarkan Suat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2014;

Halaman 14 dan 15 Putusan Mahkamah Agung Nomor 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015 adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 10 Juni 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 10 Juni 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 7 Juli 2014 dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengautkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 180/PHI.G/2005/PN.Jkt.Pst. pengurus yang sah PPRSH Apartemen Slipi adalah Indah Ayu Anggraeni dan kawan-kawan,

Halaman 84 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Pelawan dinyatakan tidak sah, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PPRSH-APARTEMEN SLIPI), tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan ditolak, maka Pemohon Kasasi/Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PPRSH APARTEMEN SLIPI), tersebut;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500,000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 18 Maret 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-hakim anggota tersebut, dan Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

- (6) Bahwa karena dasar Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., dan Santoso Sitorus, S.H., (yang juga adalah Penggugat dalam perkara PTUN aquo karena nama Santoso Sitorus, SH., juga tercantum dalam Akta Nomor 07 tanggal 20 Juni 2015 yang dijadikan sebagai dasar mengajukan gugatan PTUN *a quo*) untuk mengajukan Permohonan Kasasi atas perkara Nomor : 436/PDT/2013/PT.DKI. Jo 398/PDT.PLW/2012/ PN.JKT.PST adalah didasarkan pada Akta-Akta sebagai berikut:

- Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, S.H. Notaris di Jakarta;
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 5 tanggal 12 Maret 2012 diuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., SS., M.H., Notaris di Tangerang;
- Akta Notaris Notaris Nomor 17 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011 dibuat oleh dan di hadapan Ny. Grace Supena Sundah, S.H., Notaris di Jakarta;

- (7) Maka karena Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak Mahkamah Agung, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor : 398/Pdt.GPIw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Pebruari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 436/PDT/2013/PT.DKI, tanggal 10 Oktober 2013 otomatis menjadi inkraacht (berkekuatan hukum tetap) dimana Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor: 398/Pdt.GPIw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Februari 2013 Amar Putusannya adalah berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara perlawanan ini yang hingga kini sebesar Rp3.616.000,00 (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Catatan :

Bahwa "Pelawan" yang dimaksud dalam Putusan Pengadilan tersebut adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili oleh Penggugat aquo Dipl. Ing. Harjadi Jahja, Sh., MH. , Maizia Kasri dan Santoso Sitorus, SH. berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;

43. Karena Pelawan *in casu* Dipl. Ing. Harjadi jahja, S.H., M.H., dkk. dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar mewakili PPRSH Apartemen Slipi dan juga karena Perlawanan Pelawan (Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dkk) ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka berarti seluruh dalil-dali yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perkara Nomor : 398/Pdt.GPIw/2012/PN.Jkt.Pst. juga ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim, maka :

- 1) Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, SH Notaris di Jakarta;
- 2) Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor 5 tanggal 12 Maret 2012 diuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., SS., M.H., Notaris di Tangerang;
- 3) Akta Notaris Nomor 17 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011 dibuat oleh dan di hadapan Ny. Grace Supena Sundah, S.H., Notaris di Jakarta;

Seluruh Akta-akta tersebut di atas dan akta-akta terkait lainnya otomatis menjadi tidak berkekuatan hukum dan oleh karenanya tidak dapat digunakan lagi untuk membuat akta-akta berikutnya khususnya Akta Berita Acara Nomor 7 tanggal 20 Juni 2015 Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang dibuat oleh Marijke Rooselien, S., SH. untuk digunakan oleh Penggugat perkara

Halaman 87 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



aquo sebagai dasar/Legal Standing melakukan gugatan *a quo*, sehingga otomatis Akta Berita Acara Nomor 7 tanggal 20 Juni 2015 tersebut juga menjadi tidak berkekuatan hukum untuk digunakan sebagai dasar mengajukan perkara gugatan *a quo*, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

44. Bahwa alasan Eksepsi Tergugat II Intervensi adalah karena selain Putusan Perkara Nomor 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst. Jo. Putusan Nomor 906 K/Pdt.Sus/2009 Jo. Penetapan Nomor 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst. Jo. Putusan Perkara Nomor 398/PDT.PLW/2012/P.JKT. PST Jo. Nomor 2547 K/PDT/2014 yang keseluruhannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan semuanya membuktikan asal muasal kepengurusan Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi versi Penggugat *a quo* adalah tidak sah, juga berdasarkan Putusan Pengadilan yang berwenang yang juga telah berkekuatan hukum tetap *in casu* Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012, versi Kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi Periode 2008-2011 yang diklaim Dipl. Ing. Wiekewati Jahja, Novi Haryono dan Elia Jeong yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. (Penggugat dalam perkara *a quo*) berdasarkan Akta Nomor 3 tanggal 23 Februari 2008 Jo. Akta Nomor 3 tanggal 15 Agustus 2009 telah lebih dulu dinyatakan belum sah dan tidak berkapasitas mewakili PPRSH Apartemen Slipi sebagai Penggugat;
45. Bahwa berdasarkan Penetapan dan Putusan Pengadilan yang berwenang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 906 K/ Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 *in casu* Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor 180/PHI.G/2009/PN.Jkt. Pst. Jo. Penetapan tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan tanggal 14 April 2011, Kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi versi Dipl. Ing. Wiekewati Jahja, Novi Haryono dan Elia Jeong yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. berdasarkan Akta Nomor 3 tanggal 23 Februari 2008 Jo. Akta Nomor 3 tanggal 15 Agustus 2009 telah lebih dulu dinyatakan belum sah dan tidak berkapasitas mewakili PPRSH Apartemen Slipi sebagai Tergugat;
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2979 K/PDT./2011 tertanggal 06 Agustus 2012 yang berbunyi:





Halaman 29 alinea keempat Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 13 Juli 2011, Majelis Hakim menimbang sbb.:

"Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya menyatakan:

A. Penggugat I tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat (*Gemis Aanhoedanigheid*);

Bahwa Penggugat I sebagai pengurus-pengurus yang dipilih berdasarkan hasil pemilihan Rapat Umum PPRSH Apartemen Slipi tanggal 23 Februari 2008, belum selesai seluruh proses pemilihan untuk dapat dinyatakan sah selaku pengurus, sehingga para pengurus tidak dapat bertindak mengatasnamakan PPRSH Apartemen Slipi, karena Pengurus baru belum di verifikasi keabsahannya sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan";

Halaman 32 alinea ketiga, alinea keempat dan alinea kelima Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 13 Juli 2011, Majelis Hakim menimbang sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I pada point A, terlebih dahulu Majelis Hakim akan meneliti tentang kapasitas Penggugat I mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*";

"Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Januari 2010, Wiekewati Jahja, selaku Sekretaris, Novi Heryono, selaku Bendahara dan Elia Jeong, selaku pengawas pengelolaan, ketiganya selaku pengurus bertindak untuk dan atas nama perhimpunan penghuni rumah susun hunian Apartemen Slipi sebagai Penggugat I mengajukan gugatan perdata dalam perkara *a quo*, dalam hal ini diwakili kuasanya Dipl. Ing Harjadi Jahja, SH.,MH, Advokat";

"Menimbang, bahwa guna memenuhi Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, berdasarkan hasil rapat umum PPRSH Apartemen Slipi tanggal 23 Februari 2008 (Berdasarkan Akta Nomor 3 tanggal 23 Februari 2008 bukti T.I-2), telah dilakukan pemilihan pengurus baru dan menghasilkan pengurus baru terpilih periode tahun 2008-tahun 2011, yang terdiri dari : 1. Hermawan Chandra, sebagai Ketua, 2. Wiekewati Jahja sebagai Sekretaris, 3. Novi Haryono sebagai bendahara dan 4. Elia Jeong sebagai Pengawas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengelola, namun demikian berdasarkan hasil rapat umum tersebut pengurus terpilih tersebut belum mendapatkan pengesahan (sesuai ketentuan pasal 26 ayat (1) Anggaran Dasar Perhimpunan (bukti T.I-6), karena belum dilakukan verifikasi (bukti T.I-8);

Halaman 32 alinea keenam bersambung ke halaman 33 alinea kesatu dan alinea kedua Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 13 Juli 2011, Majelis Hakim menimbang sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa kemudian dalam lanjutan rapat umum tanggal 15 Agustus 2009 (bukti T.I-8) sesuai berita acara rapat berdasarkan Akta Notaris Nomor 3 tanggal 15 Agustus 2009, Agenda Rapat di antaranya adalah untuk acara verifikasi dan mengesahkan pengurus terpilih berdasarkan hasil Rapat Umum PPRSH Apartemen Slipi tanggal 23 Februari 2008 (bukti T.I-2), namun pada Rapat Umum tanggal 15 Agustus 2009 tersebut belum juga diverifikasi dan disahkan pengurus terpilih PPRSH Apartemen Slipi, sehingga menurut Majelis Hakim, pengurus terpilih PPRSH Apartemen Slipi periode tahun 2008 – tahun 2011 belum sah menjalankan tugas sebagai pengurus PPRSH Apartemen Slipi, sehingga dengan demikian Penggugat I selaku pengurus belum dapat bertindak untuk dan atas nama PPRSH Apartemen Slipi, sehingga tidak memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat”;

“Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I pada poin A dikabulkan, maka dengan demikian pokok perkara dalam gugatan ini tidak akan dipertimbangkan lagi”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I poin A adalah beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut patut untuk dikabulkan”;

“ M E N G A D I L I “

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi kuasa Tergugat I;

Adapun Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012 Jo. Nomor : 581/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR., tanggal 13 Juli 2011 adalah sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012 pada halaman 13 alinea kedua dan ketiga yang berbunyi:

Halaman 90 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo*, pengajuannya telah dilakukan dengan melanggar aturan hukum acara perdata karena permohonan kasasi tersebut diajukan atas putusan Pengadilan Negeri dan hal tersebut dalam hukum acara perdata adalah tidak dapat dibenarkan karena permohonan kasasi terhadap perkara *contentiosa* hanya dapat dilakukan terhadap putusan banding”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : 1. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI, 2. DIPL. ING HARJADIN JAHJA, SH. MH., haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## M E N G A D I L I :

Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI, 2. DIPL. ING. HARJADI JAHJA, S.H., M.H. tersebut;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012 yang berisi tentang tidak dapat diterimanya permohonan kasasi dari Penggugat karena Penggugat tidaklah mengajukan upaya hukum banding tetapi langsung mengajukan upaya hukum Kasasi sehingga permohonan Kasasi Tergugat Intervensi tidak dapat diterima dan secara otomatis maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2010/PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli 2011 menjadi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

46. Bahwa berdasar Penetapan Nomor : 180/PHI.G/2009/PN.JKT.PST tertanggal 17 Maret 2011 secara tegas dijelaskan dinyatakan bahwa yang berhak/sah mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi adalah Drs. Hermawan Chandra selaku dan dalam jabatannya selaku Ketua Demisioner (Antar Waktu) dan Sdr. Daniel Indra Djajadi selaku Sekretaris Demisioner Antar Waktu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, sehingga jelas yang berhak untuk bertindak untuk dan atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi adalah Drs. Hermawan Chandra dan Daniel Indra Djajadi selaku pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi yang sah;

Halaman 91 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa jelas terbitnya Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Nomor 17 tanggal 30 April 2011 dicatat oleh Grace Supena Sundah, S.H, Notaris di Jakarta yang di rapat mana Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. diangkat sebagai Ketua PPRSH Apartemen Slipi melalui Rapat Umum tanggal 30 April 2011 yang diselenggarakan oleh pihak Wiekewati Jahja, Novidiani alias Novi Haryono dan Elia Jeong yang telah lebih dulu dinyatakan oleh Pengadilan PHI bukan sebagai pihak yang sah mewakili PPRSH Apartemen Slipi dan Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi Akta Nomor 7 tanggal 2 Agustus 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, S.H. Notaris Di Jakarta adalah tidak sejalan dengan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial Nomor 180/PHI.G/2009/PN.JKT.PST tertanggal 14 April 2011 sehingga terbukti Penggugat secara De Jure tidak dapat bertindak untuk dan atas nama PPRSH Apartemen Slipi;
- 2) Bahwa dengan terbukti Penggugat *in casu* Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. yang secara *De Jure* tidak dapat bertindak untuk dan atas nama PPRSH Apartemen Slipi maka secara otomatis terbukti bahwa Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor 7 tanggal 20 Juni 2015 yang dibuat Notaris Marijke Rooselien, S., S.H. beserta Akta-Akta lainnya Khususnya Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Nomor 17 Tanggal 30 April 2011 dicatat oleh Grace Supena Sundah, S.H, Notaris di Jakarta dan Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi akta Nomor 7 tanggal 02 Agustus 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, S.H. Notaris di Jakarta menjadi tidak sesuai/sejalan dengan Akta Pendirian/Anggaran Dasar Nomor 54 tanggal 29 November 1999 yang disahkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 5208/1999 dibuat oleh Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H. Notaris di Jakarta;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 17/G/2016/PTUN. JKT, tanggal 20 Juli 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar

Halaman 92 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp486.000,00 (empat ratus delapan puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 286/B/2016/PT.TUN.JKT. tanggal 19 Januari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 16 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Februari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 3 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini, oleh Pemohon Kasasi II/Pemohon Intervensi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Februari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/G/2016/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 3 Maret 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang pada tanggal 6 Maret 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, namun Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding/Tergugat tidak diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) sesuai Surat Keterangan Tidak/Belum Mengajukan Kontra Memori dari Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 3 Mei 2017, sedangkan Termohon Kasasi II dahulu sebagai sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Maret 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I *a quo* beserta alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I secara formal dapat diterima;

Halaman 93 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa terhadap permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II yang mengajukan kasasi terhadap Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 17/G/2016/PTUN-JKT, berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur keberatan terhadap Putusan Sela atas permohonan masuknya pihak yang berkepentingan/intervensi hanya dapat diajukan upaya hukum banding;

Menimbang, bahwa terhadap putusan sela Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 17/G/2016/PTUN-JKT yang telah dimohonkan banding oleh Pemohon Kasasi II, Majelis Hakim Kasasi sependapat dan mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sehingga Putusan Sela yang dimohonkan kasasi telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 17/G/2016/PTUN-JKT tidak dapat dimohonkan kasasi ke Mahkamah Agung. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : Dipl.-Ing. HARJADI JAHJA, S.H., M.H. tersebut harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan tidak dapat diterimanya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II, maka terhadap memori kasasi dari Pemohon Kasasi II tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Pengadilan Tinggi TUN Jakarta telah salah menerapkan Hukum serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan kurang cukup pertimbangan hukumnya dalam memeriksa dan memutus Perkara ini, oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon agar semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah dikemukakan maupun diajukan dalam gugatan, replik, bukti-bukti, kesimpulan maupun memori banding merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan terkait erat dengan memori kasasi ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 663 K/SIP/1971 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan;  
“Apabila dikehendaki dasar Banding boleh dimasukkan kedalam Risalah Kasasi“
2. Bahwa, berdasarkan Fakta Fakta Hukum dalam Putusan *a quo*, Pemohon Kasasi menyatakan;
  - a. Bahwa, tertuang pada halaman 8, “Bahwa Tergugat/Terbanding dan Tergugat Tergugat II Intervensi/Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding”, dengan demikian kesemua dalil dalil sebagaimana



- tertuang dalam Memori Banding Penggugat/Pembanding dianggap benar karena tidak ada bantahan;
- b. Bahwa, tidak ada pertimbangan hukum apapun terhadap dalil dalil Penggugat/ Pembanding sebagaimana tertuang dalam Memori Banding, demikian pula tidak alasan dari *Judex Facti* kenapa muatan dalam Memori Banding tidak dipertimbangkan;
- c. Bahwa, tidak ada pertimbangan Bukti P-97 dan Bukti P-98 tentang Perdamaian (Perjanjian Konsiliasi) dan Pembentukan gabungan Pengurus yang mewakili Penggugat/Pembanding;
3. Bahwa, *Judex Facti* tidak mempertimbangkan telah terbentuk Penggabungan Pengurus yang diwakili oleh Indah Ayu Anggraini dan kawan kawan dengan Harjadi Jahja dan kawan kawan, maka kuasa yang diberikan dalam Tahap Kasasi Perkara *a quo*, telah dibuat dan ditandatangani oleh Dra Indah Ayu Anggraini selaku Ketua dan Dipl.-Ing.Harjadi Jahja, S.H.,M.H. selaku Sekretaris dari Penggugat berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Tahunan Kedua Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) hunian Apartemen Slipi Nomor: 16 tanggal 14 November 2016 dibuat Bambang Wiweko, S.H.,M.H. Notaris di Jakarta (vide bukti P-98);
- Berdasarkan Keberatan–Keberatan tersebut diatas dapat disimpulkan *judex facti* dalam mengadili perkara ini;
- Telah membuat Pertimbangan yang tidak sempurna;
  - Telah membuat Pertimbangan yang bertentangan dengan hukum;
  - Bahkan telah tidak menerapkan hukum;

Bahwa sesuai hal-hal yang telah dikemukakan diatas oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) secara teramat nyata sangat merugikan Pihak Pemohon Kasasi karena Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 286/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 Januari 2017, telah salah menerapkan hukum dan dalam Putusannya, kurang cukup pertimbangan hukumnya dengan hanya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 17/G/2016/PTUN.JKT tanggal 20 Juli 2016, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 932K/SIP/1972, tanggal 12 Januari 1972 dinyatakan bahwa:

“Mahkamah Agung RI berwenang untuk meninjau kembali Putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)“;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, Pemohon Kasasi II tidak menerima atau tidak diberitahu tentang Putusan Banding Nomor: 286/B/2016/PT.TUN.Jkt sampai dibuat Akta Permohonan Kasasi terhadap Putusan Sela pada hari Jumat tanggal 24 Pebruari 2017;
5. Bahwa, Pengadilan Tinggi TUN Jkt telah salah menerapkan hukum serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan kurang cukup Pertimbangan Hukumnya dalam memeriksa dan memutus Perkara ini, oleh karenanya Pemohon Kasasi II mohon agar semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah dikemukakan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan terkait erat dengan Memori Kasasi Terhadap Putusan Sela ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor: 663 K/SIP/1971 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan;  
"Apabila dikehendaki dasar Banding boleh dimasukkan kedalam Risalah Kasasi";
6. Bahwa, berdasarkan Fakta Fakta Hukum dalam Putusan a quo, Pemohon Kasasi menyatakan bahwa;
  - a. Bahwa, tertuang pada halaman 8 , "Bahwa Tergugat/Terbanding dan Tergugat Tergugat II intervensi/Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding," dengan demikian kesemua dalil dalil sebagaimana tertuang dalam Memori Banding Pembanding/Pemohon Intervensi dianggap benar karena tidak ada bantahan;
  - b. Bahwa, tidak ada pertimbangan hukum apapun terhadap dalil dalil Penggugat/Pembanding sebagaimana tertuang dalam Memori Banding dan tidak alasan alasan kenapa dalil dalil dalam memori banding tidak dipertimbangkan *Judex Facti*;

Berdasarkan Keberatan-Keberatan tersebut di atas dapat disimpulkan *Judex Facti* dalam mengadili Perkara ini;

- Telah membuat Pertimbangan yang tidak sempurna;
- Telah membuat Pertimbangan yang bertentangan dengan hukum;
- Bahkan telah tidak menerapkan hukum;

Bahwa sesuai Hal-hal yang telah dikemukakan diatas oleh Pemohon Kasasi II (Pembanding II/Pemohon Intervensi) secara teramat nyata sangat merugikan Pihak Pemohon Kasasi II karena Pengadilan Tinggi TUN Jkt dengan Putusan Tinggi TUN Jkt nomor: 286/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 Januari 2017, telah salah menerapkan hukum dan dalam Putusannya, kurang cukup Pertimbangan hukumnya dengan hanya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 96 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Nomor: 17/G/2016/PTUN.JKT tanggal 20 Juli 2016, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 932K/SIP/1972, tanggal 12 Januari 1972 dinyatakan bahwa;

“Mahkamah Agung RI berwenang untuk meninjau kembali Putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)”;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* (putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta) sudah benar, karena berdasarkan Putusan Peradilan Perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap, pada saat pengajuan gugatan *a quo* Pemohon Kasasi bukan sebagai Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Slipi, sehingga tidak berhak mewakili kepentingan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH). Oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dinyatakan tidak berkepentingan mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi I: PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan dinyatakan tidak diterima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II, maka Pemohon Kasasi I, II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI** tersebut;

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : **Dipl.-Ing. HARJADI JAHJA, S.H., M.H.**, tersebut tidak diterima

Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 1 Agustus 2017, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Adi Irawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:  
Ttd./Dr. Yosran, S.H., M.Hum.  
Ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,  
Ttd./Adi Irawan, S.H., M.H.

### Biaya-biaya :

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

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

**H. ASHADI, SH.**  
NIP. : 19540827 198303 1 002

Halaman 98 dari 98 halaman. Putusan Nomor 312 K/TUN/2017