



PUTUSAN

Nomor : 17/G/2016/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara :

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI,

beralamat di Apartemen Slipi Jalan Let. Jend. S. Parman Kav. 22-24 Jakarta Barat, diwakili oleh Pengurus terdiri dari :

1. Nama : Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H.
Jabatan : Ketua
Pekerjaan : Advokat
Alamat : Apartemen Slipi Lantai 8.E/Tower I Jalan Let. Jend. S. Parman Kav.22-24 Jakarta Barat.
2. Nama : Santoso Sitorus, S.H.,
Jabatan : Wakil Sekretaris.
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jalan Budi Swadaya No.133 RT.02/RW.04 Kemanggisian Jakarta Barat.

Dalam hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat 3, 4 Anggaran Dasar tentang Kewenangan Pengurus/Akta Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi Nomor 54 tanggal 29 Nopember 1999 yang dibuat Heny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta memberikan kuasa kepada : Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dan Renaldy Permana, S.H., keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum di

Halaman 1 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tertanggal 02

Pebruari 2016, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

1.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

BARAT, berkedudukan di Komplek Perumahan Taman Permata Buana Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Kanti Wilujeng, SH., Msi., Ketut Ngurah Suteja, S.sos., MAP., Budi Harsono, SH., Endang Poniman, SH., Rustanto, Mohammad Idris Salim, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 982/600-31.73/II/2016 tanggal 17 Pebruari 2016, kesemuanya warga negara Indonesia, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. **ONG DEWI**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Apartemen Slipi Tower I, Lantai 26, Unit No. 26 B, Jl. Letjen, S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Maher Syalal Hasybas, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor Advokat – Pengacara Law Office Maher Syalal Hasybas & Partners, beralamat di Jalan Bina Asih II No. 29, Jatiasih, Bekasi 17423, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 17/PEN-DIS/2016/PTUN-JKT tanggal 3 Pebruari 2016 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 17/PEN-MH/2016/PTUN.JKT tanggal 3 Pebruari 2016 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 17/G/2016/PTUN.JKT tanggal 3 Pebruari 2016 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 17/PEN-PP/2016/PTUN-JKT, tertanggal 4 Pebruari 2016 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 17/PEN-HS/2016/PTUN-JKT, tertanggal 2 Maret 2016 2014 tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 17/G/2015/PTUN-JKT, tertanggal 22 Maret 2016, tentang ditetapkannya ONG DEWI sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT ;

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 17/G/2015/PTUN-JKT, tertanggal 22 Maret 2016, tentang ditolakny Permohonan dari Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT ;

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan ;

Halaman 3 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para

Pihak yang berperkara di persidangan ;

Telah mendengar keterangan Para Pihak dan Saksi-saksi di persidangan ;

Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Pebruari 2016 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Pebruari 2016 di bawah Register perkara Nomor : 17/G/2016/PTUN.JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 2 Maret 2016, telah mengemukakan alasan-alasan 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 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 04 November 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ADMINITRASI JAKARTA BARAT NOMOR: 2272/HGB/BPN-31.73/2015, sedangkan dalam amar Putusan No.182/G/2012/PTUN.JKT Jo. No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. No 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.

Obyek Sengketa yang tidak menyentuh Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No: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

Halaman 5 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Obyek Sengketa aquo 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 No.182/G/2012/PTUN.JKT Jo. No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. No 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 aquo sertipikat yang diperbaharui hanya 276 (dua ratus tujuh puluh enam) bagi unit tempat tinggal (hunian) saja tanpa diterbitkan lagi 7 (tujuh) Sertipikat ruang-ruang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya 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.,SH

Halaman 7 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 SUNDIAH SH Notaris di Jakarta, Jo Akta Berita Acara Rapat

Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi Nomor: 54 tanggal 29 November

1999 dibuat HENNY SINGGIH SH Notaris di Jakarta.

2. Bahwa, dengan diterbitkannya Obyek Sengketa aquo 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 belaku 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 02 Februari 2016 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rp 337.500,- (tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tanggal 04 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 Rp 337.500,- (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, MH 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 No.1 s/d 283/Palmerah.
9. Bahwa, dengan tidak diprosesnya Permohonan aquo, maka pada tanggal 11 Oktober 2012, PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI yang diwakili Dipl.-Ing.Harjadi Jahja

Halaman 9 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 04 April 2012;.....
3. 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;.....
4. Mewajibkan kepada Tergugat II menerbitkan 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;.....

Halaman 11 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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 Rp 793.000,00 (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 Rp 250.000,- (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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *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 Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)*

13. Bahwa, pada waktu proses persidangan perkara aquo 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.-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 m2 terletak di Jalan Let.Jend.S.Parman, Kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah, Kota Adminitrasi Jakarta Barat yang di atasnya terbit Satuan Rumah Susun No.1 s/d 283/Palmerah

Halaman 13 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PANITRA 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.,MH/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 JO PUTUSAN MA.RI NOMOR: 190 K/TUN/2014.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa, sesuai Pasal 119 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo 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 01 Oktober 2015

kepada: 1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN

NASIONAL PROVINSI DKI 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

aquo melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap melalui

Surat nomor: 38/PPRSH-K.PTUN.JKT/XII/2015 pada tanggal 03 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

Halaman 15 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No: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

22. Bahwa, 2 (dua) hari kemudian tepatnya pada tanggal 29 Januari 2016 setelah Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memerintahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No: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 04 November 2015.

23. Bahwa, setelah PENGGUGAT mendapatkan Obyek Sengketa kemudian membaca Judul Obyek Sengketa yang tidak menyentuh Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No: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 ADMINITRASI JAKARTA BARAT NOMOR: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 TANGGAL 04 NOVEMBER 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

Halaman 17 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SLIPI (SEJUMLAH 283 HMASRS NOMOR 1 SAMPAI DENGAN NOMOR

283/PALMERAH BESERTA PERUBAHANNYA"

Dimana Judul Keterangan sebagaimana dimaksud diatas isinya tidak menyentuh amar Putusan No.182/G/2012/PTUN.JKT Jo. No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. No 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap yang berbunyi:

"MENGADILI.....

DALAM POKOK PERKARA.....

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 No: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, terdapat keterangan lain yang tidak benar dari TERGUGAT dalam Obyek Sengketa pada halaman 5 butir 6 yang berbunyi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"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 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 dengan menempatkan dalam *Konsiderans* nya

"Membaca",.....

"SURAT PERMOHONAN DARI PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (SEJUMLAH 283 HMASRS NOMOR 1 SAMPAI DENGAN NOMOR 283/PALMERAH BESERTA PERUBAHANNYA), TANGGAL 01-02-2012 DAN TANGGAL 04-05-2012 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:..... diatas tidak **terregisterd** NOMOR BERKAS PERMOHONAN, dimana seharusnya yang benar TERGUGAT menempatkan Nama PEMOHON sesungguhnya yang telah menyerahkan **ASLI** Sertipikat HGB 1271/Palmerah selaku Pemegang TANDA TERIMA DOKUMEN dan resmi terregisterd sebagaimana tertuang dalam Obyek Sengketa pada halaman 2 butir e yang berbunyi:

Halaman 19 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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 halnya 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 No: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)*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 aquo telah berimplikasi luas terhadap kerugian PENGGUGAT sebagai berikut;

- a. Penundaan Penerbitan Surat Keputusan tentang Pembaharuan Sertifikat 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 No. 182/G/2012/PTUN.JKT Jo. No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. No 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

Halaman 21 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 aquo 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 PANITRA 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 Penitipan/Bermain anak dan Ruang Binatu) atas nama Ong Dewi, (3) Sertipikat Nomor: 3/Dasar/I (Ruang Toko,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 23 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

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 aquo di Kepanitraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 02 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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"*

1. 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
"Pasal 55 ayat (3) PP 24/1997.....Pencatatan hapusnya hak atas tanah , hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun

Halaman 25 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertipikat 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.”*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: 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 diatas, maka penerbitan Objek Sengketa yang didalamnya memuat 283 (dua ratus delapan puluh tiga) HMASRS, termasuk didalamnya penerbitan 7 sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimana Sertipikat aquo adalah prasarana, sarana dan fasilitas umum Apartemen Slipi dan juga telah bertentangan dengan Putusan Pengadilan menurut hukum dapat dibatalkan sesuai dengan

Halaman 27 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pasal 104 Peraturan Menteri Agraria nomor 09 tahun 1999

yang berbunyi:

- 1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat 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 sertifikat 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 No: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
1. Tindak Pidana mengalihkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum serta Bagian Bersama sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 111 ayat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(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 Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)”

2. 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 No.182/G/2012/PTUN.JKT Jo. Putusan PT.TUN Jakarta No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. Putusan MA.RI No 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

Halaman 29 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

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 diatas, maka Gugatan dalam Perkara *aquo* 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 melanggar larangan *De'tournement de pouvoir* dan bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan yang baik.

PETTITUM.

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:

1. Mengabulkan, Gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan.
2. Menyatakan, batal atau tidak sah SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINITRASI 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 04 November 2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan, batal atau tidak sah PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.1271/PALMERAH berdasarkan SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINITRASI 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 04 November 2015
4. Menyatakan, batal atau tidak sah Perpanjangan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Satuan Rumah Susun berdasarkan SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINITRASI 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 04 November 2015.
5. Mewajibkan, TERGUGAT mencabut SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINITRASI JAKARTA BARAT NOMOR: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 TENTANG PERPANJANGAN HAK GUNA

Halaman 31 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 04 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 RUANG FASILITAS UMUM YANG TERLETAK DI BASEMENT 1 TERDIRI DARI (1) SERTIPIKAT NOMOR: 1/B-1 BASEMENT BAWAH/ (RUANG GUDANG) ATAS NAMA PT. MULTIPANEN KOTRINDO DAN

Halaman 33 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Pebruari 2016, untuk Tergugat datang menghadap Kuasanya bernama Ketut Ngurah Suteja, S.sos., MAP., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 982/600-31.73/II/2016 tanggal 17 Pebruari 2016, ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Maret 2016, Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi dari Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 8 Maret 2016, dibawah Register Perkara Nomor : 17/G/2016/

PTUN-JKT/INTV ;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 17/G/2014/PTUN-JKT, pada tanggal 22 Maret 2016 yang pada pokoknya Menolak Permohonan Intervensi dari Pemohon Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Maret 2016, Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi dari ONG DEWI yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 15 Maret 2016, dibawah Register Perkara Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT/INTV ;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 17/G/2014/PTUN-JKT, pada tanggal 22 Maret 2016 yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi serta didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya permohonan Pemohon Intervensi untuk ikutserta atau diikutsertakan dalam proses perkara ini dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi berdasarkan Putusan Sela tertanggal 22 Maret 2016, maka pada persidangan yang ditetapkan telah datang menghadap Kuasa Tergugat II Intervensi bernama Maher Syalal Hasybas & Partners, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 22 Maret 2015, yang menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 35 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



I. DALAM EKSEPSI

- a. DIPL- ING HARJADI JAHJA, SH., MH., DKK tidak berkualitas mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi.

Karena, penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 2272.HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 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 No. 127/Palmerah (mengikuti jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan No. 127/Palmerah), oleh karena itu keberatan DIPL- ING HARJADI JAHJA, SH., MH 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.

Bahwa jumlah unit Hak Milik Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi sesuai dengan pertelaannya berjumlah 283 Unit Hak Milik Satuan Rumah Susun, jumlah ini tidak dapat dirubah tanpa melakukan perubah 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 No. 20 Tahun 2011. Berdasarkan hal-hal tersebut keberatan DIPL- ING HARJADI JAHJA, SH., MH., Dkk Mewakili Perhimpunan Penghuni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 aquo pada tanggal 4 Nopember 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 No. 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 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.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dengan yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa DIPL- ING HARJADI JAHJA, SH., MH sebagai Ketua Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Masa Bakti 2011-2014 berakhir pada akhir bulan April 2014, telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah atas nama Perhimpunan

Halaman 37 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghuni Rumah Susun Apartemen Slipi sesuai surat permohonannya tertanggal 1 Februari 2012 dan diterima Kantor Pertanahan pada tanggal 4 April 2012 dengan Nomor berkas 16518/2012.

4. Bahwa terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah tersebut angka 3 diatas, Sdr H. Syamsu Djalal, SH., MH., selaku Kuasa dari Ketua PPRSH Apartemen Slipi versi Dra. Indah Ayu Anggraeni mengajukan keberatan atau melakukan pemblokiran sesuai suratnya tanggal 2 April 2012 No. 001/04/12/15/KKPJB dan tanggal 11 April 2012 No. 027/IV/SMS-SOJT/IV-1/2012.
5. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah mengupayakan mediasi antara kedua belah pihak yaitu antara Ketua Pengurus PPRSH Apartemen Slipi versi DIPL- ING HARJADI JAHJA, SH., MH., dengan Pengurus PPRSH Apartemen Slipi versi Dra. Indah Ayu Anggraeni namun kedua belah pihak tetap bersikukuh menyatakan sebagai pengurus yang sah dari PPRSH Apartemen Slipi, dengan kata lain terjadi sengketa kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi.
6. Bahwa sebagai akibat dari adanya sengketa kepengurusan maka proses perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah tersebut ditunda sampai ada penyelesaian sengketa kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi tersebut.
7. Bahwa sikap Fiktif Negatif Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut angka 5 diatas, dijadikan obyek gugatan di PTUN Jakarta, terdaftar dengan register perkara No. 182/G/2012/PTUN-Jkt dengan para pihak antar Ketua Pengurus PPRSH Apartemen Slipi versi DIPL- ING HARJADI JAHJA, SH., MH., selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melawan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta sebagai Tergugat I, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai Tergugat II, PPRSH Apartemen Slipi versi Dra. Indah Ayu Anggraeni sebagai Tergugat II Intervensi dan Ong Dewi sebagai Tergugat II Intervensi, yang diputus sesuai putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 182/G/2012/PTUN-Jkt tanggal 18 April 2013 jo No. 145/B/2013/PTUN-Jkt tanggal 10 September 2013 jo No. 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang amarnya menyatakan :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat Intervensi I dan II

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan batal keputusan fiktif negatif Tergugat I dan Tergugat II berupa penolakan atas permohonan Penggugat tentang permohonan penerbitan perpanjangan atau pembaharuan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah, Kecamatan Palmerah Atas Tanah Bersama Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang berakhir haknya tanggal 16 September 2012, dengan permohonan No. 16518/2012 tanggal 4 April 2012 ;
- Mewajibkan kepada Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan (Konstatering Rapport) tentang pembaharuan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271/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 (PPRSH) Apartemen Slipi ;

Halaman 39 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mewajibkan kepada Tergugat II menerbitkan pembaharuan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah, Kecamatan Palmerah sepanjang atas nama 276 (dua ratus tujuh puluh enam) pemegang hak milik atas satuan rumah susun ;

8. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Tergugat II) telah melaksanakan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 182/G/2012/PTUN-Jkt tanggal 18 April 2013 jo No. 145/B/2013/PTUN-Jkt tanggal 10 September 2013 jo No. 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015.

9. Bahwa keberatan DIPL-ING HARIJADI JAHJA, SH., MH Dkk mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi sebagai Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat halaman 3, dalam KEPENTINGAN PENGGUGAT Huruf a dan b, tidak beralasan sama sekali karena :

- Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015 adalah untuk kepentingan Para Pemilik Unit Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, bahkan sebaliknya jika penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 2272/HGB/BPN-31.2015 tanggal 4 Nopember 2015 ditunda akan sangat merugikan Para Pemilik Unit Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari hal seperti ini, terlihat dengan sangat jelas bahwa DIPL-
ING HARJADI JAHJA, SH., MH Dkk tidak tercermin
memperjuangkan kepentingan dari Para Pemilik Unit Satuan Rumah
Susun Hunian Apartemen Slipi.

- Bahwa sejak semula pada Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah telah diterbitkan Unit-unit Satuan Rumah Susun berjumlah 283 Unit Satuan Rumah Susun oleh karena itu jumlah tersebut tidak dapat dikurangi ataupun ditambah karena hal tersebut berkaitan dengan Perhitungan Pertelaan dari Satuan Rumah Susun tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 6 April 2016, yang isinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 41 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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 NO. 2272/2015 TANGGAL 4 NOPEMBER 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 "SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015") tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat (Selanjutnya disebut "SHGB No. 1271/Palmerah") atas tanah seluas 8.105 M² yang terletak di Jalan Letjen S Parman Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat ;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa terbitnya SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015 tersebut adalah tidak sesuai dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 190 K/TUN/2014 (selanjutnya disebut "Putusan PTUN No. 182/2012") ;
3. Bahwa jelas pertimbangan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Jakarta No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan

Mahkamah Agung No. 190 K/TUN/2014 dijelaskan

“...Menimbang, berdasarkan uraian fakta hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 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 No. 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 No. 182/G/2012/PTUN-JKT)

4. Bahwa jelas SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015 tersebut JELAS TELAH SESUAI DENGAN PERTIMBANGAN PUTUSAN PTUN NO.

Halaman 43 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

182/2012 guna 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 NO. 2272/2015 tersebut yang telah diserahkan kepada Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah yang diketuai oleh Indah Ayu Angraini 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 No. 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 incasu Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara No. 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 No. 581/Pdt.G/2010/PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012;
- 3) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 398/Pdt.G.Plw/2012/ PN.Jkt. Pst. tanggal 20 Pebruari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 436/PDT/2013/PT.DKI tertanggal 10 Oktober 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 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 NO. 2272/2015 tersebut jelas telah sesuai dengan asas-asas pemerintahan yang baik adalah meliputi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Asas Kepastian Hukum.

SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 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 No. 1271/Palmerah Jakarta Barat.

2) Tertib Penyelenggaraan Negara.

SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015 jelas telah membuktikan tindakan Tergugat yang menjalankan tertib penyelenggaraan Negara dimana bukan saja telah menerbitkan SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 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 NO. 2272/2015 jelas telah menjalankan asas keterbukaan dimana terbitnya SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 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

Halaman 45 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara hak dan kewajiban penyelenggara Negara dimana Tergugat dengan segera menerbitkan SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR No. 2272/2015 pasca *inkracht* Putusan PTUN No. 182/2012 dan memberikan salinan kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi yang sah sebagaimana Putusan Pengadilan di dalam point 4 diatas.

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 No. 2272/2015 pasca *inkracht* Putusan PTUN No. 182/2012 dan memberikan salinan SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015 kepada Pengurus PPRSH Apartemen Slipi sebagaimana Putusan Pengadilan di dalam point 4 diatas.

6) Akuntabilitas

Terbitnya SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272 jelas dapat dipertanggungjawabkan karena SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272 telah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku dimana 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) pemilik Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sebagaimana isi dari SHGB No. 1271/Palmerah dapat segera mencatatkan perpanjangan hak SHGB No. 1271/Palmerah pada masing-masing buku Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi milik para Anggota PPRSH Apartemen Slipi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 aquo jika Penggugat beranggapan bahwa Tergugat tidak melaksanakan atau tertundanya pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 182/G/2012/PTUN.JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 (selanjutnya disebut Putusan PTUN No. 182/2012) karena bertentangan dengan 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 yang berbunyi :

Halaman 47 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 116 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang No. 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.*
- 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*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

Halaman 49 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 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 aquo tanggal 22 Maret 2016 dalam Perkara No. 17/G/2016/PTUN.JKT, Tergugat aquo secara tegas telah menyatakan telah menerbitkan SK KAKAN PERPANJANGAN JAKBAR NO. 2272/2015 dimaksud pada tanggal 4 Nopember 2015, yang berarti Putusan PTUN No. 182/2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah “tutup buku” atau selesai pekerjaannya dan tidak dapat “dihidupkan kembali” Putusan PTUN No. 182/2012 tersebut seolah-olah belum selesai, bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo, Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, pasal 2 huruf e. secara tegas telah ditentukan sbb. :

...."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;...."

10. Bahwa karena terbuktinya Gugatan Penggugat yang terbukti telah salah prosedur pelaksanaan Putusan Tata Usaha Negara karena Penggugat mengajukan Kembali Gugatan atas dasar SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015 tidak menyentuh amar atau tidak dilaksanakannya atau tertundanya 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, maka oleh karenanya mohon kepada Yth, Majelis Hakim menerima Eksepsi poin B Tergugat II Intervensi serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya 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/

Halaman 51 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 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 (No. 140/XXIV-XXV/I, No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 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."....

Halaman 53 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan Kaidah Hukum (Putusan Mahkamah Agung No. 1341

K/Sip/1974, tanggal 6 April 1978) sbb. :

...."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 diterima, 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 aquo 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 Nopember 2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2272/HGB/

BPN-31.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271/

Palmerah milik bersama 283 (*Dua Ratus Delapan Puluh Tiga*) pemegang

hak Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi,

Petitem Penggugat aquo adalah BERTENTANGAN dengan

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara PTUN No. 182/G/2012/

PTUN.JKT, tanggal 18 April 2013, dimana pada alinea 2 halaman 319 dari

324 halaman Putusan No. 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 No. 17/G/2016/PTUN.JKT menerima Eksepsi poin C.

Halaman 55 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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" ATAUPUN "PENERBITAN KEMBALI" 7 (TUJUH) BUAH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI/SHMASRS (1) 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, SH. 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

56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, PENGGUGAT
ADALAH TIDAK BERHAK/BERKAPASITAS MENGAJUKAN GUGATAN
OBYEK SENGKETA POIN 2 AQUO

16. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi informasikan, bahwa ketujuh-tujuh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (No. 1/B-1, No. 2/D/I, 3/D/I, 142/D/II, No. 143/D/II, No. 144/D/II dan N. 145/D/II) sebagaimana Obyek Sengketa poin 2 aquo adalah termasuk diantara 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Apartemen Slipi yang telah diterbitkan oleh Tergugat aquo (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadyya 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 aquo (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 aquo.

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 (No. 1/B-1, No. 2/D/I, 3/D/I, 142/D/II, No. 143/D/II, No. 144/D/II dan N. 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

Halaman 57 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengada-ada dan bohong sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima karena kaburnya Objek Sengketa gugatan;

18. Bahwa 3 (tiga) diantara 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi (No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 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 No. 1341 K/Sip/1974, tanggal 6 April 1978) sbb. :

...."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 diterima, 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 KUHPerduta yang diuraikan di atas, membuktikan bahwa Gugatan poin 2 Obyek Sengketa aquo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya (gugatan) diajukan ke Pengadilan Negeri/Perdata terlebih dahulu dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN, apalagi ketika Gugatan aquo 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 No. 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 (No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 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 No. 182/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 18 April 2013, dimana pada alinea 2 halaman 319 dari 324 halaman Putusan No. 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

Halaman 59 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat nanti dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan berwenang, hal tersebut tidak menjadikan cacad 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 No. 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., MH., 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 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 No. 182/G/2012/PTUN.JKT. tanggal 18 April 2013 yang telah berkekuatan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap (*inkracht*) tersebut, maka jelas pula bahwa tidak ada satupun Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi (SHMASRS No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 143/D/II) milik atas nama Tergugat II Intervensi-2 (Ong Dewi) yang dihapus haknya berdasarkan Putusan perkara No. 182/G/2012/PTUN.JKT tanggal 18 April 2013, sehingga tidak masuk diakal sehat apabila Penggugat tiba-tiba mengajukan gugatan yang mana Obyek Sengketa Gugatan aquo (perkara No. 17/G/2016/PTUN.JKT) SHMASRS No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 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 No. 17/G/2016/PTUN.JKT menerima Eksepsi poin D Tergugat II Intervensi, dan menolak Gugatan Obyek Sengketa poin 2 atau setidaknya 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 Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 (Selanjutnya disebut "SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015") tentang Perpanjangan Hak Guna

Halaman 61 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat (“SHGB No. 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 NO. 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 NO. 2272/2015 tersebut telah sejalan dengan Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB);

22. Bahwa merujuk pada pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 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 NO. 2272/2015”) tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat (“SHGB No. 1271/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 NO. 2272/2015”) tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat (“SHGB No. 1271/Palmerah”).

c. BERISI TINDAKAN HUKUM TATA USAHA NEGARA

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 No. 1271/Palmerah”).

d. BERSIFAT KONKRET, INDIVIDUAL DAN FINAL

1. KONKRIT

Gugatan aquo tidak bersifat konkret karena Gugatan aquo 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 No. 1271/Palmerah”) juga melibatkan ataupun

Halaman 63 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

mengikutsertakan objek gugatan berupa "*penerbitan kembali Sertifikat Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 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 No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B/ milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 145/Dasar/II;

Bahwa perlu diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 2/D/I, No. 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;

Bahwa hak kepemilikan atas Sertifikat hak kepemilikan Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. No. 2/D/I, No. 3/D/I dan 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/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 145/Dasar/II yang bukan milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi ;

23. 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 No. 1271/ Palmerah Jakarta Barat yang berjumlah 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi.

Halaman 65 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, 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.

24. 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 No. 1271/Palmerah”) dan kemudian meminta kembali untuk menerbitkan Surat Keputusan tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah Jakarta Barat (“SHGB No. 1271/Palmerah”) lalu kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghapus Sertifikat Hak milik milik orang lain yang dimana petitem Peggugat sangatlah tidak masuk akal karena Peggugat 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 Peggugat tidak pernah mengajukan gugatan perdata atas sengketa kepemilikan tersebut.

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

- 1) Penerbitan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1226/1997 tertanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi.
- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan 1271/ Palmerah Jakarta Barat

yang dimana amar putusannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan Gugatan Peggugat 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 No. 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT tanggal 04 Nopember 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 36/B/2003/PT.TUN.JKT tanggal 23 April 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 325 K/TUN/2003 tanggal 10 Juli 2006.

- a. Bahwa di dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim halaman 64 Putusan No. 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT

Halaman 67 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Nopember 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 No. 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT berbunyi

sebagai berikut :

“...Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, 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 No. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan 1271/Palmerah Jakarta Barat maka sengketa tersebut haruslah diselesaikan terlebih dahulu pada Pengadilan Perdata.

- b. 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 No. 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang menyatakan sbb. :

Alinea 2 dan alinea 3 Halaman 313 dari 324 halaman Putusan No. 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 No. 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April 2013 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 69 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

....”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, SH.,MH., 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 ;....

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 No. 1271/Palmerah”) justru tidak membuat akibat hukum ataupun kerugian bagi Penggugat karena senyatanya 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 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 No. 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 diperpanjangan, 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

Halaman 71 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para penghuni telah memperoleh hak atas unit bangunan

Apartemen milik mereka ;”....

Bahwa Pertimbangan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 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 No. 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 No. No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 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 Aquo (*Perkara PTUN No. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 1271/Palmerah, yang dimana sebelumnya Penggugat di dalam gugatan (*Perkara PTUN No. 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 Aquo ambigu/bertolak belakang dengan gugatan sebelumnya (*Perkara PTUN No. 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 setidaknya 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.

25. 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

Halaman 73 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
- b. ...
- c. ...
- d. 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 pemiliknyanya atas benda-benda yang dihaki 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Berdasarkan pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang 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 No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 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 No. 2/D/I, No. 3D/I dan No. 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);

27. 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 sbb. :

...."(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 No. 1271/Palmerah adalah tanpa mengubah jumlah 283 (*dua*

Halaman 75 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi yang penetapannya telah dicatat dalam Sertifikat Hak Gna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah tersebut pada tanggal 7 Oktober 1997.

28. 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) No. 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 tidak dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut.

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.

29. Bahwa di dalam gugatan Perkara PTUN terdahulu No. 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.

76



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) No. 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 No. 1271/Palmerah sedangkan hal

tersebut merupakan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II.

30. Berdasarkan fakta yuridis di atas, TERBUKTI Objek Gugatan dalam perkara

terdahulu No. 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) No. 1271. Kelurahan Palmerah,

Kecamatan Palmerah. atas Tanah Bersama Rumah Susun Hunian

Apartemen Slipi, yang berakhir haknya tanggal 16 September 2012.

31. Berdasarkan fakta yuridis di atas, TERBUKTI pula bahwa di dalam perkara

terdahulu yaitu Putusan No. 182/G/2012/PTUN.JKT, tidak diketemukan

Halaman 77 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya OBJEK GUGATAN lain selain OBJEK GUGATAN sebagaimana yang diuraikan dalam butir 26. di atas, bahkan di dalam surat Gugatan No. 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.

32. Bahwa didalam Gugatan Perkara No. 17/G/2016//PTUN.JKT tanggal 02 Februari 2016 yang diperbaiki tanggal 02 Maret 2016 aquo, Penggugat justru malah mengajukan lebih dari 1 (satu) OBYEK GUGATAN/ SENGKETA, yaitu :

OBYEK SENGKETA

Bahwa, yang menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara ini adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penerbitan 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 04 November 2015

2. Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah

Sertifikat Hak Milik atas Satuan

Rumah Susun atas Ruang-ruang

fasilitas Penunjang Satuan Rumah

Halaman 79 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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: 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 12/
G/2012/PTUN.JKT Jo. No.145/
B/2013/PT. TUN JKT Jo. No. 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 No.
17/G/2016/PTUN. JKT aquo 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:

1. Mengabulkan, Gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan.
2. Menyatakan, batal atau tidak sah SURAT KEPUTUSAN KEPALA
KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

Halaman 81 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 04 November 2015

3. Menyatakan, batal atau tidak sah PERPANJANGAN SERTIFIKAT 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 04 November 2015
4. Menyatakan, batal atau tidak sah Perpanjangan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Satuan Rumah Susun berdasarkan SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 04 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 PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (SEJUMLAH 283 HMASRS NOMOR 1 SAMPAI DENGAN NOMOR 283/PALMERAH BESERTA PERUBAHANNYA), tanggal 04 November 2015.

6. 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 Halaman 83 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, TERGGUGAT 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SERBA GUNA) ATAS NAMA PT MULTIPANEN KOTRINDO

berdasarkan Putusan PTUN Jakarta No.182/G/2012/PTU.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

SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NO. 1271
KELURAHAN PALMERAH, KECAMATAN PALMERAH,
SEPANJANG ATAS NAMA 276 (DUA RATUS TUJUH PULH 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 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

Halaman 85 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

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/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 (7) SERTIFIKAT NOMOR: 145/DASAR/II (RUANG
SERBA GUNA) ATAS NAMA PT MULTIPANEN KOTRINDO,
diserahkan langsung kepada PENGGUGAT

10. Menghukum TERGUGAT membayar biaya Perkara.

33. Bahwa, TERLEPAS DARI TIDAK ADANYA LEGAL STANDING/KAPASITAS
PENGGUGAT MEWAKILI PPRSH APARTEMEN SLIPI MENGAJUKAN
GUGATAN AQUO sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat II
Intervensi dalam Jawaban Aquo, keberadaan lebih dari 1 (satu) Obyek
Sengketa/Gugatan dalam perkara No. 17/G/2016/PTUN.JKT aquo NYATA-
NYATA bertentangan dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-
Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang No. 9
Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 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*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

34. Bahwa berdasarkan penjelasan yang komprehensif di atas, secara kasat mata Obyek Sengketa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara aquo (perkara No. 17/G/2016/PTUN.JKT) adalah nyata lebih dari 1 (satu) Obyek Sengketa, yakni :

Obyek Sengketa yang ke 1 berupa :

Halaman 87 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mencabut Perpanjangan Sertifikat 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. ...

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 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.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No.182/G/2012/PTU.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

Bahwa Obyek Sengketa yang ke 1 (satu) dan ke 2 (dua) dan Obyek Sengketa yang ke 3 (ketiga) sebagaimana yang diuraikan di atas nyata-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 Satuan Rumah Susun berdasarkan SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT NOMOR: 2272/HGB/BPN-31.73/2015 TENTANG*

Halaman 89 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN NO.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 No.145/B/2013/ PT. TUN JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No.182/G/2012/PTU.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

Bahwa berdasarkan penjelasan/uraian secara komprehensif di atas, maka karena telah nyata terdapat 3 (tiga) Obyek Sengketa/Gugatan dalam Perkara PTUN No. 17/G/2016/PTUN.JKT aquo, sehingga bertentangan dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 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.*

Halaman 91 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian secara komprehensif di atas, karena Gugatan Aquo 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

35. Bahwa OBYEK SENGKETA ke 2 yang diajukan oleh Penggugat aquo 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

92



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 12/G/2012/PTUN.JKT Jo. No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. No. 190 K/TUN/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, sertifikat HMASRS yang diperbaharui hanya 276 (dua ratus tujuh puluh enam) khusus bagi unit tempa tnggal (hunian) saja.

36. Perlu Tergugat II Intervensi informasikan, bahwa ketujuh-tujuh buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Apartemen Slipi (1) No. 1/B/I, (2) No. 2/D/I, (3) No. 3/D/I, (4) No. 142/D/II, (5) No. 143/D/II, (6) No. 144/D/II dan (7) No. 145/D/II sebagaimana yang dimaksud dalam OBYEK SENGKETA ke 2 aquo telah diterbitkan oleh Tergugat aquo (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.

Halaman 93 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. 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) 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)..."

Catatan :

Ketujuh-tujuh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) Apartemen Slipi (1) No. 1/B/I, (2) No. 2/D/I, (3) No. 3/D/I, (4) No. 142/D/II, (5) No. 143/D/II, (6) No. 144/D/II dan (7) No. 145/D/II sebagaimana yang dimaksud dalam OBYEK SENGKETA 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 Apartemen Slipi yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 07 Oktober 1997 (\pm 19 tahun silam).

38. Bahwa dengan terbitnya 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 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah Jakarta Barat TIDAKLAH MENGHAPUS HAK ketujuh-tujuh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) Apartemen Slipi (1) No. 1/B/I, (2) No. 2/D/I, (3) No. 3/D/I, (4) No. 142/D/II, (5) No. 143/D/II, (6) No. 144/D/II dan (7) No. 145/D/II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang dimaksud dalam OBYEK SENKETA ke 2 perkara aquo, karena berdasarkan ketentuan TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN PEGELOLAAN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999) BAB I KETENTUAN UMUM butir 1 angka (9) yang menentukan sbb. :

....”(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 No. 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 aquo, 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

Halaman 95 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9 Tahun 1999) BAB I KETENTUAN UMUM butir 1 angka (9)

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.

39. 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 s/d 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 No. 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 No. 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
- 4) SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NO. 1271/ PALMERAH yang telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 18 September 1996, yang kemudian pada tanggal 07 Oktober 1997 setelah melalui proses sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun pada tanggal 07



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1997 Tergugat aquo (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) telah membuat penetapan yang dicatatkan pada lembar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 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 No. 1/B/I, No. 2/D/I (Toko 1), No. 3/D/I (Toko 2), No. 142/D/II (Toko 3), No. 143/D/II (Toko 4), No. 144/D/II (Toko 5) dan No. 145/D/II (Toko 6) yang menjadi OBYEK SENGKETA perkara aquo 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 aquo (Kepala 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 SENGKETANYA NAMUN TERKAIT OBJEK GUGATAN POIN 2 JUGA TELAH DINILAI OLEH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MELALUI PERKARA NOMOR 028/

Halaman 97 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

40. 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 No. 5 Tahun 1986 dan UU No. 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, sbb. :

- 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Gugatan Intervensi

Perkara Nomor: 28/G.TUN/2002/

PTUN.JKT, tanggal 13 Maret

2002 :

- a. Penggugat : Dipl. Ing. Harjadi Jahja
- 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 KDKI Jakarta No. 1226 Tahun 1997 tentang pengesahan Pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1148/Palmerah.
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1148/Palmerah an. PT. Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II.
 3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1270/Palmerah an. PT. Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 18 September 1996.
 4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah, an. PT. Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 18 September 1996.

Halaman 99 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1272/Palmerah an. PT.

Multipanen Kotrindo yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 18 September 1996.

6. Sertifikat Hak Milik Stas Satuan Rumahh Susun No. 50/VIII/I/

Palmerah an. Penggugat, dahulu diterbitkan oleh Tergugat II an. PT. Multipanen Kotrindo tanggal 7 Oktober 1997.

7. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Sliipi

a. 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 antara Tergugat III Intervensi dengan para pemilik / penghuni terutama masalah kepemilikan tanah yang disebutkan dalam Sertifikat HGB No. 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 aquo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

b. Amar Putusan II DALAM POKOK PERKARA No. 028/G.TUN/2002/PTUN-JKT tanggal 04 Nopember 2002 sbb. :

1. Menyatakan gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi tidak dapat diterima ;
2. Membebaskan Penggugat dan Penggugat II Inttervensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.378.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) secara tanggung renteng ;

a. Atas Putusan PTUN No. 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 No. 36/B/2003/PT.TUN.JKT tanggal 23 April 2003 dengan Amar Putusan PT.TUN sbb. :

MENGADILI

Halaman 101 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding dan Penggugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi ;
 2. Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 05 Nopember 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 Rp. 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah).
- a. Atas Putusan PTTUN No. 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 No. 325 K/TUN/2003 tanggal 10 juli 2006 dengan Amar Putusan PT.TUN sbb. :

MENGADILI

- 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 Rp.50.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Pada tanggal 22 Mei 2002, berdasarkan Laporan Polisi Mabes Polri No.: TBL/117/V/2002/Siaga-III, Penggugat aquo incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja melaporkan 1. ANWAR SUHENDRA (suami Tergugat II Intervensi aquo), 2. H. NADJIB SUNKAR 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 No. Pol : 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;

- 2) Pada tanggal 26 Juli 2004, Dipl. Ing. Harjadi Jahja bertindak untuk dan atas nama serta mewakili istrinya Dipl. Ing Wiekewati Jahja selaku

Halaman 103 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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 K.DKI. Jakarta selaku Turut Tergugat VII, dengan OBYEK GUGATAN atau PETITUM PRIMAIR antara lain :

- 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 No : 1226 th 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 No. 251/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR. tanggal 5 April 2005, pada halaman 75 alinea 3, Majelis Hakim menimbang sbb. :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

.... 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 ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSASI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSASI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

- a. Atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 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 No. 187/PDT/2006/PT.DKI02 Agustus 2006 dengan Amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta sbb. :

MENGADILI

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Kuasa Hukum Pemanding/Penggugat ;

Halaman 105 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 251/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR tanggal 05 April 2005 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut, dengan perbaikan yang amar selengkapya sebagai berikut ;*

- a. Atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 187/PDT/2006/PT.DKI tanggal 02 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 No. 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 Rp 500.000,-- (lima ratus ribu rupiah);*

- 1) Pada tanggal 12 Maret 2010, Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. selaku Advokat pada Law Office Of Harjadi Jahja & Partners bertindak atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi berdasarkan Surat Kuasa



Khusus tertanggal 07 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 :
 1. Toko 1, di *Tower I*, seluas 64 M², 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 M², yang semula adalah Ruang Toko/ Kantor, sekarang telah berubah fungsi menjadi Ruang Marketing;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Toko 3, di *Twer II*, seluas 50 M², yang semula adalah Ruang Toko, sekarang tetap berfungsi menjadi Ruang Toko atau Ruang Minimarket “Star Mart”;
4. Toko 4, di *Tower II*, seluas 81 M², 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/JB/XII/92 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 08-12-1992;
6. Keterangan Rencana Kota (Blok Plan) Nomor 2330/GBS/JB/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 Daqsar 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 M²;
13. Sertifikat HGB Nomor 1270/Palmerah dengan luas tanah 4,840 M² ;
14. Sertifikat HGB Nomor 1271/Palmerah dengan luas tanah 8,105 M² ;
15. Sertifikat HGB Nomor 1272/Palmerah dengan luas tanah 365 M² ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap perkara tersebut diatas, Penggugat telah mencabut gugatan

yang dibuktikan dengan Penetapan Pengadilan Jakarta Barat No. 133/

PDT.G/2010/PN.JKT.BAR.

1) Pada tanggal 27 Juli 2010, Dipl.

Ing. Harjadi Jahja, SH., MH.

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, SH., MH

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 ;

Halaman 109 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

- Obyek Gugatan dan dokumen-dokumen terkait Obyek Gugatan :
 1. Gambar Rencana Tata Letak Bangunan (Site Plan) Nomor 641/BP/JP/XII/92 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 08-12-1992;
 2. Keterangan Rencana Kota (Blok Plan) Nomor 2330/GBS/JP/XII/92 yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 11-01-1993;
 3. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 13553 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 26-11-1996;
 4. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 02418 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 16-04-1996;
 5. Sertifikat HGB Nomor 1148/Palmerah dengan luas tanah 13,310 M²;
 6. Sertifikat HGB Nomor 1270/Palmerah dengan luas tanah 4,840 M² ;
 7. Sertifikat HGB Nomor 1271/Palmerah dengan luas tanah 8,105 M² ;
 8. Sertifikat HGB Nomor 1272/Palmerah dengan luas tanah 365 M² ;
- Pertimbangan hukum Majelis Hakim Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, SH.MH, ADVOKAT ;

Menimbang, bahwa guna memenuhi pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.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 No. 3 tanggal 15 Agustus 2009, Agenda Rapat diantaranya 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 ;

Halaman 111 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;

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

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi kuasa Tergugat I ;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar baya perkara ini sebesar Rp. 1.301.000,- (satu Juta tiga ratus satu ribu rupiah) ;
3. Atas Putusan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 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. :

M E N G A D I L I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari para

Pemohon Kasasi : 1. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

HUNIAN APARTEMEN SLIPI, 2. DIPL. ING HARJADI JAHJA, SH.

MH. TERSEBUT ;

2) Pada tanggal 14 Pebruari 2012,

berdasarkan Laporan Polisi

Polda Metro Jaya Direktorat

Reserse Kriminal Umum No.:

LP/507/II/2012/PMJ/Dit

Reskrimum, Penggugat aquo

incasu 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 No. 2/D/I, 3/D/I, 142/D/

II, 143/D/II karena dimiliki secara

pribadi oleh terlapor dann

digunakan tidak untuk

Halaman 113 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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

1. *Rujukan Laporan Polisi nomor : LP/507/II/2012/PMJ/ Ditreskrim tanggal, 14 Februari 2012 tentang dugaan tindak pidana membuat surat palsu dana tau 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 : 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 ; a.n Haji. Nadjib Sungkar Bin Ali Mubarak Sungkar dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 143 / D / II : a.n 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, SH, MLI (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, SH, MLI). Segingga untuk
mendapatkan kepastian hukum maka akan dilakukan Gelar
Perkara dan mengundang saudara untuk menghadiri Gelar
Perkara pada Hari Selasa tanggal, 19 Pebruari 2013 Pada Jam
: 09.00 Wib di Ruang Data Ditreskrimum Polda Metro Jaya.

4. Demikian untuk menjadi Maklum.

b. Pada tanggal 26 Pebruari 2013, berdasarkan Surat Ketetapan Nomor :
S.Tap/526/II/2013/Ditreskrimum, tentang Penghentian Penyidikan (SP3),

Halaman 115 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polda Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum telah menghentikan penyidikan atas kasus "Laporan Polisi Nomor : LP/507/II/2012/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 14 Pebruari 2012 oleh Pelapor Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. tersebut di atas;

- 3) Pada tanggal 19 Januari 2012, berdasarkan Laporan Polisi Polda Metro Jaya No.: TBL/172/I/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 No. 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) 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 Rumah Susun Nomor : 142 / D / II ; a.n Haji. Nadjib Sungkar Bin Ali Mubarak Sungkar dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Ssun Nomor : 143 / D / II : a.n Ong Dewi.
- 8) 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 diatas terbukti bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya putusan Perdata mengenai Sengketa Hak Kepemilikan Hak sebagaimana amanah Putusan No. 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 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

Halaman 117 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TETAP YANG MENYATAKAN PENGGUGAT INCASU DIPL. ING. HARJADI JAHJA, SH., MH., DAN SANTOSO SITORUS, SH. TIDAK SAH MEWAKILI PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN (PPRSH) APARTEMEN SLIPI (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*).

41. Bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diklaim diwakili oleh Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. 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 incasu 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, SH., MH. sebagai Ketua dan Santoso Sitorus, SH 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Drs. Hermawan Chandra sebagai Pengawas Pengelolaan mewakili seluruh 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) Anggota Pemilik Rusun 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. No. 1*) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (*Bukti TII Intv. No. 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 sbb. :

"...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

Halaman 119 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. No. 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (*Bukti TII Intv. No. 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 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 secara tegas telah ditentukan sbb. :

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*

120



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 didaftarkannya 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 121 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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.

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. No. 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. No. 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. No. 3).
- b. 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. No. 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. No. 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. No. 3) telah didaftarkan oleh Pihak Penyelenggara Pembangunan incasu PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULTIPANEN KOTRINDO ke Kantor Agraria Kotamadya dalam hal ini Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat yang dipimpin oleh Tergugat aquo.

- c. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (5) dan ayat (6) PP No. 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Tergugat aquo/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) No. 1271/Palmerah.
- d. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 1997, di atas warkah Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah (*Bukti TII Intv. No. 4*), pada lembar "Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya", Tergugat aquo/Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat telah membuat penetapan yang dicatatkan pada Buku Tanah SHGB No. 1271/Palmerah sbb. :

"...DIATAS TANAH INI TELAH DITERBITKAN SERTIFIKAT SATUAN RUMAH SUSUN SEBANYAK 283 (DUA RATUS DELAPAN PULH TIGA) SERTIFIKAT. (LIHAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN 1 S/D 283/PALMERAH)...."

- e. Bahwa fakta sebagaimana yang diuraikan dalam butir 2) s/d 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

Halaman 123 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memiliki Hak Suara Pengelolaan dan Hak Suara Pemilikan di PPRSH Apartemen Slipi.

- f. Bahwa kurang lebih 2 (*dua*) tahun setelah Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. No. 1) dan Uraian Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Parkview) (Bukti TII Intv. No. 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. No. 3*), dan kurang lebih 11 (*sebelas*) bulan setelah pada tanggal 07 Oktober 1997 ketika 283 (*dua ratus delapan uluh tiga*) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi diterbitkan oleh Tergugat perkara aquo, barulah pada tanggal 19 September 1998 (*Sembilan Belas September Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan*) terbentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi.
- g. 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 No. 54 tanggal 29 Nopember 1999 baru memperoleh pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 5208/1999 tanggal 27 Desember 1999.
- h. Berdasarkan penjelasan/uraian di atas membuktikan bahwa unit rumah susun di Apartemen Slipi sejak sebelum terbentuknya Perhimpunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi secara *de facto* maupun *de jure* adalah berjumlah 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) unit/Anggota dan bukan berjumlah hanya 276 (*Dua Ratus Tujuh Puluh Enam*) unit/Anggota sebagaimana yang selalu didalilkan oleh Penggugat aquo.

- i. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah (PP) No. 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 No. 50/VIII/I Palmerah Jakarta Barat seluas 110,00 M² dengan Nilal Perbandingan Proporsional (NPP) sebesar 0,331515 %.

- j. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2002, Rapat Umum Luar Biasa PPRSH Apartemen Slipi sebagaimana Akta Berita Acara No. 8 tanggal 31 Agustus 2002 yang dibuat oleh Siauw Henry Leoprayogo, SH., 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*);”....

Halaman 125 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan :

Penggugat aquo incasu 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.

- k. 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 sbb. :

- 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, No. B1 atau biasa

disebut Unit lantai 26, Nomor 26B di Tower I Apartemen Slipi,

seluas 324,00 M² dengan Nilai Perbandingan Proporsional

(NPP) 0,976462 %, Pemegang Hak adalah ONG DEWI

(Tergugat II Intervensi aquo).

- 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, No. Toko 1 atau biasa disebut Unit

No. Toko 1 di Tower I Apartemen Slipi, seluas 64,00 M²

dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) 0,192881 %,

Pemegang Hak adalah ONG DEWI (Tergugat II Intervensi

aquo).

- 3) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi

Nomor : 3/D/I, Rusun Hunian Apartemen Slipi Jln.Let. Jend.S.

Parman Blok I, Lt. Dasar, No. Toko 2 atau biasa disebut Unit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. Toko 2 di Tower I Apartemen Slipi, seluas 50,00 M² dengan Nilai Perbandingan Proporsional 0,150689 %, Pemegang Hak adalah ONG DEWI (Tergugat II Intervensi aquo).

4) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi

Nomor : 143/D/II, Rusun Hunian Apartemen Slipi Jln.Let. Jend.S. Parman Blok I, Lt. Dasar, No. Toko 4 atau biasa disebut Unit No. Toko 4 di Tower I Apartemen Slipi, seluas 81,00 M² dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) 0,244116 %; Pemegang Hak adalah ONG DEWI (Tergugat II Intervensi aquo).

Keempat-empat buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi milik ONG DEWI (Tergugat II Intervensi aquo) 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 aquo) selaku pembeli.

Fakta mana sekaligus membantah dalil Penggugat aquo seolah-olah 3 (*tiga*) unit rusun/unit Toko 1, Toko 2 dan Toko 4 (SHMASRS No. 2/ D/I, No. 3/D/I dan No. 143/D/II) milik Ong Dewi (Tergugat II Intervensi) adalah "Ruang Fasilitas Umum/Fasum atau Ruang Milik Bersama).

Halaman 127 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. 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 No. 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 incasu Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara No. 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 No. 581/Pdt.G/2010/PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012;
- 3) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 398/Pdt.G.Plw/2012/ PN.Jkt. Pst. tanggal 20 Pebruari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 436/PDT/2013/PT.DKI tanggal 10 Oktober 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015;

43. Berdasarkan bukti Putusan-Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sebagaimana yang diuraikan dalam butir 2 angka 1) s/d angka 3) di atas, jelas Kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi Versi Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH dan Santoso Sitorus, SH 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak *legal standing*/kapasitas

hukum dari 2 (*dua*) orang Penggugat yang mengajukan gugatan aquo, dalam hal ini, 1). Dipl. Ing. Harjadi Jahja SH., M.H dan 2). Santoso Sitorus yang dalam perkara aquo 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, SH 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, padahal yang bersangkutan tidak memiliki hak apapun atas Obyek Sengketa/Perkara No. 1 & 2 aquo;
- 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.,SH Notaris di Jakarta, yang dijadikan sebagai dasar "*legal standing*" oleh Penggugat incasu Santoso Sitorus, SH bersama-sama dengan Penggugat lainnya incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja SH., MH, mengajukan gugatan aquo, dan setelah menyimak isi Akta Berita

Halaman 129 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Araca Nomor : 07 tanggal 20 Juni 2015 tersebut, ternyata juga tidak dijelaskan dengan dasar/*legal standing* apa Santoso Sitorus, SH 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, SH serta berapa nilai hak suara NPP/Nilai Perbandingan Proporsional yang diwakili oleh Santoso Sitorus, SH? selain itu, dalam perkara aquo, Santoso Sitorus, SH 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 No. 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 No. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 incasu Santoso Sitorus, SH tidak memiliki bukti dokumen yang dapat membuktikan bahwa Santoso Sitorus, SH 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.,SH 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 aquo agar Santoso Sitorus, SH yang tidak memiliki hak unit rusun di Apartemen Slipi tidak *dicecar* oleh para pihak (Tergugat dan Tergugat II Intervensi) dalam perkara aquo tentang *legal standing* Santoso Sitorus, SH mewakili PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI mengajukan perkara gugatan aquo.
- 4) Sekiranya Penggugat incasu Santoso Sitorus, SH 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 Aparteen Slipi Nomor: 07

Halaman 131 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Juni 2015 dibuat MARIJKE ROOSELIEN S.,SH 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, SH mengklaim dirinya diangkat menjadi Pengurus PPRSH Apartemen Slipi, sehingga Penggugat incasu Santoso Sitorus, SH adalah tidak mempunyai *Legal Standing*/kapasitas mewakili Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi sebagai Penggugat dalam perkara aquo, karena tidak jelas siapa yang harus memberi "KUASA KHUSUS" berperkaranya kepada Santoso Sitorus, SH dalam mengajukan perkara gugatan aquo.

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.,SH Notaris di Jakarta yang dijadikan sebagai dasar oleh Penggugat mengklaim dirinya sebagai Pengurus Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi, Akta Berita Acara No. 07 tanggal 20 Juni 2015 tersebut secara yuridis adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM untuk dijadikan sebagai dasar/*legal standing* oleh Penggugat mengajukan gugatan aquo, 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 02 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2013 yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta dijadikan SEBAGAI DASAR oleh Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja SH., MH, bersama-sama Santoso Sitorus, SH. mengajukan permohonan KASASI / membuat Memori Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Oktober 2013 No: 436/PDT/2013/PT.DKI. Jo No: 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 Pebruari 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 No.: 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 Djajadi 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

Halaman 133 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 29 tanggal 29 Maret 2008 yang dibuat oleh

Theresia Lusiaty Siti Rahayu, SH, 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 incasu Perdamaian Telaumbanua Jo. PENETAPAN Pengadilan Negeri Jakarta Pusat DAFT. No.: 075/2011.Eks Jo. No.: 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, SH., MH. (Penggugat dalam perkara aquo) 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Pusat Nomor : 398/Pdt.G.Plw/ 2012/PN.Jkt.Pst.

tanggal 20 Pebruari 2013 yang menyatakan Dipl. Ing. Harjadi Jahja,

SH., MH., dkk yang mengaku selaku Pengurus Perhimpunan/PPRSH

Apartemen Slipi sebagai PELAWAN YANG TIDAK BENAR (*artinya*

tidak sah) dan MENOLAK PERLAWANAN PELAWAN UNTUK

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 Pebruari 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 didalam MEMORI KASASI Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Oktober 2013 No: 436/PDT/2013/PT.DKI. Jo No: 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst., Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. yang mengaku selaku Ketua PPRSH Apartemen Slipi (yang juga adalah Penggugat dalam perkara PTUN aquo) bersama-sama dengan Santoso Sitorus, SH yang ketika itu mengaku selaku Sekretaris PPRSH Apartemen Slipi yang mengaku mewakili PERHUMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PPRSH APARTEMEN SLIPI) berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, SH Notaris di Jakarta Jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 5 tanggal

Halaman 135 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Maret 2012 dibuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra,

SH., SS., MH, Notaris di Tangerang Jo Akta Notaris Notaris No. 17

tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH

Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011dibuat oleh dan di hadapan Ny.

Grace Supena Sundah, SH, Notaris di Jakarta;

- 5) Bahwa, alasan/pertimbangan hukum Mahkamah Agung menolak kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/ Pembanding incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., dan Santoso Sitorus, SH., (*yang juga adalah Penggugat dalam perkara PTUN aquo karena nama Santoso Sitorus, SH., juga tercantum dalam Akta No. 07 tanggal 20 Juni 2015 yang dijadikan sebagai dasar mengajukan gugatan PTUN aquo*), bahwa di dalam MEMORI KASASI tanggal 10 Juni 2014 mana Pemohon Kasasi mendasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, SH Notaris di Jakarta Jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 5 tanggal 12 Maret 2012 diuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, SH., SS., MH, Notaris di Tangerang Jo Akta Notaris Notaris No. 17 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011dibuat oleh dan di hadapan Ny. Grace Supena Sundah, SH, 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 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, SH.,

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,

Halaman 137 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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 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, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

- *Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PPRSH APARTEMEN SLIPI), tersebut;*
- *Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan untuk membayar baa erkara 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.

- 1) *Bahwa karena dasar Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H., dan Santoso Sitorus, SH., (yang juga adalah Penggugat dalam perkara PTUN aquo karena nama Santoso Sitorus, SH., juga tercantum dalam Akta No. 07*

Halaman 139 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Juni 2015 yang dijadikan sebagai

dasar mengajukan

gugatan PTUN aquo) 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 sbb.:

- 1) Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, SH Notaris di Jakarta.
- 2) Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 5 tanggal 12 Maret 2012 diuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, SH., SS., MH, Notaris di Tangerang.
- 3) Akta Notaris Notaris No. 17 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011 dibuat oleh dan di hadapan Ny. Grace Supena Sundah, SH, Notaris di Jakarta.

- 1) Maka karena Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak Mahkamah Agung, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor : 398/Pdt.GPlw/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 *inkracht* (berkekuatan hukum tetap) dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor : 398/Pdt.GPlw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Pebruari 2013 Amar Putusannya adalah berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan *Pelawan* sebagai *pelawan* yang tidak benar ;
- Menolak *perlawanan Pelawan* untuk seluruhnya;
- Menghukum *Pelawan* untuk membayar biaya perkara *perlawanan ini* yang hingga kini sebesar Rp. 3.616.000,- (*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;

45. Karena *Pelawan* incasu Dipl. Ing. Harjadi jahja, SH., MH, dkk. dinyatakan sebagai *Pelawan* yang tidak benar mewakili PPRSH Apartemen Slipi dan juga karena PERLAWANAN PELAWAN (Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. 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.GPlw/2012/PN.Jkt.Pst. juga ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim, maka :

- 1) Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 07 tanggal 2 Agustus 2013 dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, SH Notaris di Jakarta

Halaman 141 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Akta Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi No. 5 tanggal 12 Maret 2012 diuat oleh dan di hadapan Dr. Gunawan Djajaputra, SH., SS., MH, Notaris di Tangerang
- 3) Akta Notaris No. 17 tentang Berita Acara Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi tanggal 30 April 2011 dibuat oleh dan di hadapan Ny. Grace Supena Sundah, SH, 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 No. 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 aquo sebagai dasar/*Legal Standing* melakukan gugatan aquo, sehingga otomatis Akta Berita Acara No. 7 tanggal 20 Juni 2015 tersebut juga menjadi tidak berkekuatan hukum untuk digunakan sebagai dasar mengajukan perkara gugatan aquo, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

46. Bahwa alasan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI adalah karena selain Putusan Perkara No. 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst. Jo. Putusan No. 906 K/Pdt.Sus/2009 Jo. Penetapan No. 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst. Jo. Putusan Perkara No. 398/PDT.PLW/2012/P.JKT.PST Jo. No. 2547 K/PDT/2014 yang keseluruhannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan semuanya membuktikan ASAL MUASAL kepengurusan Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi versi Penggugat aquo adalah tidak sah, JUGA berdasarkan Putusan Pengadilan yang berwenang yang juga telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap incasu Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 581/Pdt.G/2010/PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 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 aquo) berdasarkan Akta No. 3 tanggal 23 Pebruari 2008 Jo. Akta No. 3 tanggal 15 Agustus 2009 telah LEBIH DULU dinyatakan belum sah dan tidak berkapasitas mewakili PPRSH Apartemen Slipi sebagai Penggugat.

47. Bahwa berdasarkan Penetapan dan Putusan Pengadilan yang berwenang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 incasu Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara No. 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, SH., MH. berdasarkan Akta No. 3 tanggal 23 Pebruari 2008 Jo. Akta No. 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 No. 581/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2979 K/PDT./2011 tertanggal 06 Agustus 2012 yang berbunyi :

Halaman 143 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 29 alinea keempat Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.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 No.581/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 13 Juli 2011, Majelis Hakim menimbang sbb. :

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

...."Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Januari 2010, WIEKEWATI JAHJA, selaku Sekretaris, NOVI HERYONO, selaku bendahara dan ELIA JEONG, selaku pengawas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengelolaan, ketiganya selaku pengurus bertindak untuk dan atas nama perhimpunan penghuni rumah susun hunian Apartemen Slipi sebagai Penggugat I mengajukan gugatan perdata dalam perkara aquo, dalam hal ini diwakili kuasanya DIPL. ING HARJADI JAHJA, SH.,MH, Advokat ;”....

....”Menimbang, bahwa guna memenuhi pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, berdasarkan hasil rapat umum PPRSH Apartemen Slipi tanggal 23 Februari 2008 (Berdasarkan Akta No. 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 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 No.581/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 13 Juli 2011, Majelis Hakim menimbang sbb. :

.... “Menimbang, bahwa kemudian dalam lanjutan rapat umum tanggal 15 Agustus 2009 (bukti T.I-8) sesuai berita acara rapat berdasarkan Akta Notaris No. 3 tanggal 15 Agustus 2009, Agenda Rapat

Halaman 145 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diantaranya 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 06 Agustus 2012 Jo. Nomor : 581/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR., tanggal 13 Juli 2011 adalah sbb. :

Putusan Mahkamah Agung No. 2979 K/PDT/2011 tanggal 06 Agustus 2012 pada halaman 13 alinea kedua dan ketiga yang berbunyi :



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 ;

MENGADILI :

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

Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 2979 K/PDT/2011 tanggal 06 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 No. 581/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 13 Juli 2011 menjadi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde);

48. Bahwa berdasar Penetapan Nomor : 180/PHI.G/2009/PN.JKT.PST tertanggal 17 Maret 2011 secara tegas dijelaskan dinyatakan bahwa yang

Halaman 147 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;

- 1) Bahwa jelas terbitnya Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) No. 17 tanggal 30 April 2011 dicatat oleh Grace Supena Sundah, S.H, Notaris di Jakarta yang di rapat mana Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. 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 No. 7 tanggal 02 Agustus 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Pranata Nusantara, S.H. Notaris Di Jakarta adalah ti..dak sejalan dengan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial No. 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 incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. yang secara *De Jure* tidak dapat bertindak untuk dan atas nama PPRSH Apartemen Slipi MAKA secara otomatis terbukti bahwa Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Rapat Umum Tahunan (kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi No. 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) No. 17 Tanggal 30 April 2011 dicatat oleh Grace Supena Sundah, S.H, Notaris di Jakarta dan Pernyataan Keputusan Rapat PPRSH Apartemen Slipi akta No. 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 No. 54 tanggal 29 November 1999 yang disahkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 5208/1999 dibuat oleh Siti Pertiwi Henry Singgih, S.H. Notaris di Jakarta ;

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka mohon agar Yth, Yang Mulia Majelis Hakim dapat berkenan untuk menerima Eksepsi TERGUGAT INTERVENSI dalam perkara aquo dan kemudian mengambil putusan yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi uraikan pada bagian Eksepsi poin A s/d poin J di atas menjadi satu kesatuan dengan yang diuraikan dalam Pokok Perkara, sehingga dianggap dipergunakan sepanjang mempunyai relevansi.
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak Gugatan halaman pertama dan dalil Gugatan lainnya yang mendalilkan Penggugat adalah Pengurus PPRSH

Halaman 149 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

Apartemen Slipi karena Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi ("PPRSH Apartemen Slipi") diwakili oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Periode 2015-2018 yang dipilih dan disahkan oleh Rapat Umum Luar Biasa PPRSH Apartemen Slipi tanggal 7 Maret 2015 berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat 1 Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi sebagaimana Akta Berita Acara No. 4 tanggal 07 Maret 2015 yang dibuat oleh Siauw Henry Leopranyogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta, adalah :

- a. Dra. Indah Ayu Angraini selaku Ketua
- b. Anwar Suhendra selaku Sekretaris
- c. Daniel Indra Djajadi selaku Bendahara
- d. Drs. Hermawan Chandra selaku Pengawas Pengelolaan

4. Bahwa Rapat Umum Luar Biasa PPRSH Apartemen Slipi tanggal 7 Maret 2015 tersebut telah terselenggara berdasarkan Surat Undangan Rapat (Pertama) No. 001/AS-PPRSH/Undangan RULB & RUTA/I/2015 tanggal 16-1-2015 dan Surat Undangan Rapat (Kedua) No. 007/AS-PPRSH/Undangan Ke 2 RULB & RUTA/II/2015 tanggal 21-2-2015 yang ditandatangani oleh Pengurus PPRSH Apartemen Slipi incasu Dra. Indah Ayu Angraini, Anwar Suhendra, Daniel Indra Djajadi, dan Drs. Hermawan Chandra, bahwa Penggugat aquo Dipl. Ing. Harjadi Jahja, S.H. M.H ketika itu juga turut diundang selaku salah satu Anggota PPRSH Apartemen Slipi/pemilik rumah susun unit 8E Tower I di Apartemen Slipi, sedangkan Sdr. Santoso Sitorus, SH dan Boyamin tidak diundang oleh Pengurus PPRSH Apartemen Slipi karena yang bersangkutan bukan merupakan anggota PPRSH Apartemen Slipi dan tidak memiliki unit rumah susun di Apartemen Slipi serta tidak dikenal oleh Tergugat II Intervensi;

150



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kepengurusan Dra. Indah Ayu Anggraini dan kawan kawan adalah berasal dari akta-akta kepengurusan PPRSH Apartemen Slipi sebelumnya yaitu Akta Berita Acara No. 3 tanggal 23 Pebruari 2008 yang dibuat oleh Siaw Henry Leoprayogo, S.H., SpN., Notaris di Jakarta, Jo. Akta Berita Acara No. 3 tanggal 15 Agustus 2009 yang dibuat oleh Notaris Siaw Henry Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta, Jo. Akta Berita Acara No. 11 tanggal 10 Maret 2012 yang dibuat oleh Notaris Siaw Henry Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta dimana jelas bahwa Akta-Akta tersebut telah diperiksa dan dinilai melalui Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 01/MPD.JKT-PST/BAP/IV/2012 tanggal 24 April 2012 Perihal : Hasil Pemeriksaan Laporan Masyarakat a.n. Dipl. Ing Harjadi Jahja, SH., MH, dan Maizia Kasri dengan Terlapor Notaris SH.Leoprayogo, SH.,SpN., pada butir 4. Majelis Pengawas Daerah Notaris telah membuat penilaian sebagai berikut :

“4. Sidang Pleno Majelis dilanjutkan dengan meminta keterangan terhadap Terlapor Notaris SH. Leoprayogo,SH.,SpN. dan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait sehubungan dengan Laporan Masyarakat atas nama Dipl.Ing Harjadi Jahja,SH.,MH. dan Maizia Kasri perihal Pelanggaran AD/ART PPRSH Apartemen Slipi dan pada akhirnya Majelis Pengawas bDaerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Pusat secara bulat berkesimpulan bahwa Terlapor a.n. Notaris SH.Leoprayogo,SH,SpN berkaitan dengan Prosedur Pembuatan Akta Berita Acara Nomor 3 tanggal 23 Februari 2008 juncto Akta Berita Acara Nomor 3 tanggal 15 Agustus 2009 juncto Akta Berita Acara Nomor 11 tanggal 10 Maret 2012 berikut dokumen dokumen lain yang terkait sudah sesuai

Halaman 151 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.”

6. Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Perdata yang berwenang dan telah berkekuatan hukum tetap, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor : 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Pebruari 2013 pada halaman 23 alinea 1, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut :

“Menimbang bahwa, bukti T- 8 dan T- 9 menunjukkan bahwa MPD (Majelis Pengawas Daerah) Notaris Kota Administrasi Jakarta Pusat menilai tidak ada pelanggaran terkait dengan Pembuatan Berita Acara No : 3 tanggal 23 Peruari 2008 jo Berita Acara No: 3 tanggal 15 Agustus 2009 jo. Berita Acara No: 11 tanggal 10 Maret 2012 berikut dokumen – dokumen lain yang dibuat oleh notaris Leoprayogo SH.Spn. adalah telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang No: 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, artinya bahwa ini membantah tuduhan dari Pelapor tidak terbukti, sehingga akta-akta tersebut sah, bukti ini terkait dengan bukti T-14;”

7. Bahwa, berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi dalam butir 5 di atas, karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara Nomor: 398/Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Pebruari 2013 telah menjadi *inkracht* /berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015, dimana terbukti secara yuridis bahwa Akta Berita Acara No. 3 tanggal 23 Pebruari 2008 Jo. Akta Berita Acara No. 3 tanggal 15 Agustus 2009 Jo. Akta Berita Acara No. 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Maret 2012 telah dinilai dan dinyatakan SAH oleh Putusan

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 398/Pdt.G.Plw/ 2012/PN.Jkt.Pst.

tanggal 20 Pebruari 2013, sebaliknya Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi

Jahja, SH., MH., dan kawan-kawan dinyatakan tidak benar (artinya tidak

sah);

8. Bahwa berdasarkan pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan

Pengadilan tersebut di atas, maka jelas turunan atas Akta Berita Acara No.

3 tanggal 23 Pebruari 2008 Jo. Akta Berita Acara No. 3 tanggal 15 Agustus

2009 Jo. Akta Berita Acara No. 11 tanggal 10 Maret 2012 yaitu Akta Berita

Acara No. 4 tanggal 07 Maret 2015 yang dibuat oleh Siauw Henry

Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta adalah sah dan berkekuatan

hukum dan mengikat bagi seluruh Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah

Susun Hunian Apartemen Slipi termasuk juga Penggugat incasu Dipl Ing

Harjadi Jahja, S.H M.H;

A.

OBJEK GUGATAN TIDAK BERALASAN DAN KABUR KARENA BUKAN SAJA

PENERBITAN KTUN TELAH SESUAI PERATURAN PERUNDANG-

UNDANGAN YANG BERLAKU SERTA SESUAI DENGAN ASAS-ASAS UMUM

PEMERINTAHAN YANG BAIK NAMUN OBJEK GUGATAN AQUO DIBUAT

MELEBAR/MELUAS OLEH PENGGUGAT MELEBIHI KAPASITAS ISI

PUTUSAN PTUN NO. 182/2012 SEHINGGA GUGATAN AQUO TIDAK DAPAT

MEMENUHI UNSUR KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA DIDALAM

GUGATANNYA SEBAGAIMANA PASAL 1 ANGKA 3

Halaman 153 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak Dalil Gugatan mengenai Objek

Gugatan yaitu :

1. Penerbitan 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 04 November 2015
2. Penerbitan kembali 7 (tujuh) buah
Sertifikat Hak Milik atas Satuan
Rumah Susun atas Ruang-ruang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: 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

Halaman 155 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



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 No. 12/G/2012/PTUN.JKT Jo. No.145/B/2013/PT. TUN JKT Jo. No. 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.

2. Bahwa objek Sengketa Gugatan poin 1 (Penerbitan SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015) adalah tidak beralasan karena jelas Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sejalan dengan pertimbangan dan isi Putusan PTUN, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) serta peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait pendaftaran atas tanah;
3. Bahwa objek Sengketa Gugatan poin 1 adalah tidak beralasan karena Gugatan yang diajukan adalah berdasarkan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB/BPN-31.73/2015 (Selanjutnya disebut "SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015") tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah ("SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat") atas tanah seluas 8.105 m² yang terletak di Jalan Letjen S Parman Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat yang dimana SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015 tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara/KTUN yang bersifat menyangkut kepentingan orang banyak yaitu para pemilik Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi dan telah sejalan dengan Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB);

4. Bahwa jelas pertimbangan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 190 K/TUN/2014 dijelaskan

"...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,

Halaman 157 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak menjadi permasalahan karena para Penghuni telah memperoleh hak atas unit bangunan Apartemen milik mereka...”

5. Bahwa jelas SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015 tersebut yang diterima oleh Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah yaitu Ibu Indah Ayu Angraini dan kawan-kawan juga jelas telah disesuaikan dengan dasar yaitu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap lainnya yaitu :

- 1) Penetapan dan Putusan Pengadilan yang berwenang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 incasu Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara No. 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 No. 581/Pdt.G/2010/ PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 Jo. Putusan

Mahkamah Agung No. 2979

K/PDT/2011 tanggal 6

Agustus 2012;

3) Putusan Perkara Perdata

Pengadilan Negeri Jakarta

Pusat No. 398/

Pdt.G.Plw/2012/ PN.Jkt. Pst.

tanggal 20 Pebruari 2013 Jo.

Putusan Pengadilan Tinggi

Jakarta No. 436/PDT/2013/

PT.DKI tertanggal 10

Oktober 2013 Jo. Putusan

Mahkamah Agung No. 2547

K/Pdt/2014;

6. Bahwa oleh karena Kepentingan dan Hak seluruh Para individu 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 NO. 2272/2015 tersebut jelas telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) adalah meliputi :

- a. Asas Kepastian Hukum.
- b. Tertib penyelenggaraan Negara.
- c. Keterbukaan
- d. Proporsionalitas

Halaman 159 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Profesionalitas

f. Akuntabilitas

(mohon dilihat dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai AAUPB)

7. Bahwa merujuk pada pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 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 NO. 2272/2015") tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah ("SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat") 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 (Selanjutnya disebut “SK KAKAN PERTANAHAN JAKBAR NO. 2272/2015”) tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah (“SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat”).

c. BERISI TINDAKAN HUKUM TATA USAHA NEGARA

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 Nomor 1271/Palmerah (“SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat”).

d. BERSIFAT KONKRET, INDIVIDUAL DAN FINAL

i. KONKRIT

Gugatan aquo tidak bersifat konkrit karena Gugatan aquo 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 (“SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat”) juga melibatkan ataupun mengikutsertakan objek gugatan berupa “*penerbitan kembali Sertifikat Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 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 Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Halaman 161 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Slipi No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B/ milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 145/Dasar/II;

Bahwa perlu diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 2/D/I, No. 3/D/I dan 143/D/II adalah bukti kepemilikan hak perseorangan 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 dan bukan memperolehnya secara *Cuma-Cuma* sehingga jika hak kepemilikan tersebut dihilangkan haknya dapat menimbulkan akibat hukum yang cukup besar;

Bahwa hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 2/D/I, No. 3/D/I dan 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 pernah ada Keputusan Rapat Umum PPRSH Apartemen Slipi yang diselenggarakan secara sah memutuskan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menghilangkan 7 (*tujuh*) buah Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 145/Dasar/II yang bukan milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi;

ii.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 Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 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, 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

Halaman 163 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012-2015 adalah Dra. Indah Ayu Anggraini 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.

iii. 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 (“SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat”) dan kemudian meminta kembali untuk menerbitkan Surat Keputusan tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1271/Palmerah (“SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat”) 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 1) Penerbitan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1226/1997 tertanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi.
- 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 No. 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT tanggal 04 Nopember 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 36/B/2003/PT.TUN.JKT tanggal 23 April 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 325 K/TUN/2003 tanggal 10 Juli 2006.

- c. Bahwa di dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim halaman 64 Putusan No. 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT tanggal 04 Nopember 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

Halaman 165 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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 Apartemen Slipi terutama masalah kepemilikan tanah.

Bahwa bunyi atas pertimbangan Hukum Majelis Hakim halaman 64 Putusan Perkara PTUN No. 028/G.TUN/2002/PTUN.JKT berbunyi sebagai berikut :

“...Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, majelis hakim melihat terdapat masalah-masalah keperdataan yang terlebih dahulu harus dibuktikan pada pengadilan perdata yang berwenang yaitu baik mengenai kebasahan jual beli atas satuan rumah susun antara Tergugat III Intervensi dengan para pemilik/penghuni terutama masalah kepemilikan tanah yang disebutkan dalam sertifikat HGB No. 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 tersebut haruslah diselesaikan terlebih dahulu pada Pengadilan Perdata.

- d. Bahwa dalil Eksepsi ini juga bukan saja diperkuat oleh SHGB 1271/Palmerah yang berisi 283 (dua ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 182/G/2012/PTUN-JKT tanggal 18 April

2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara

Jakarta No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT tanggal 10

September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 190

K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 yang menyatakan

sbb. :

“.....Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak mengatas namakan atau mendasarkan gugatan kepada keentingan 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 No. 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, SH.,MH., dan Maizia Kasri, adalah selaku Penggugat dan tidak ada dicantumkan nama

Halaman 167 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

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 itu atas eksepsi Tergugat II Intervensi-2 adalah berdasarkan hukum untuk dinyatakan ditolak ;....

a. 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 (“SHGB No. 1271/Palmerah Jakarta Barat”) justru tidak membuat akibat hukum ataupun kerugian bagi Penggugat karena senyatanya Penggugat bukan saja telah dinyatakan tidak berkapasitas mewakili PPRSH Apartemen Slipi serta beberapa “Pengurus” versi 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 No. 1271/Palmerah Jakarta Barat”) membawa dampak positif bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, SH., MH. yang memiliki 1 (satu) Sertifikat SHMASRS sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 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 Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 182/G/2012/PTUN-JKT Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 145/B/2013/ Halaman 169 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.TUN.JKT Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 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 No. 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 No. No. 2/D/I, 3/D/I, 143/D/ II, 1/B-1 milik atas nama Ong Dewi/Tergugat II Intervensi, dan No. 1/B-1, No. 142/Dasar/II, No. 144/Dasar/II, No. 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 Aquo (*Perkara PTUN No. 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 No. 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 Aquo ambigu/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertolak belakang dengan gugatan sebelumnya (*Perkara PTUN No.*

182/G/2012/PTUN-JKT).

Berdasarkan hal tersebut di atas mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan dalil Jawaban Tergugat II Intervensi kemudian mengambil putusan yaitu menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut.

B.

PENGGUGAT BERBOHONG ATAS OBJEK SENGKETA GUGATAN POIN 2
KARENA DIDALAM SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 1271/
PALMERAH JAKARTA BARAT TERTERA/TERTULIS 283 (DUA RATUS
DELAPAN PULUH TIGA) BUAH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI YANG TERBUKTI DENGAN TIDAK
ADANYA PERTIMBANGAN HUKUM ATAUPUN PERINTAH DARI ISI
PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA UNTUK MENGHAPUS
TUJUH BUAH SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SLIPI.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan Objek Sengketa poin 2 karena identitas dan keterangan atas Objek Sengketa Gugatan poin 2 adalah mengada-ada dan bohong karena didalam baik didalam Sertifikat HGB No. 1271/Palmerah maupun Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (No. 1/B-1, No. 2/D/I, 3/D/I, 142/D/II, No. 143/D/II, No. 144/D/II dan N. 145/D/II) tidak tercatat adanya 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

Halaman 171 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selayaknya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena kaburnya dan tidak beralasannya Objek Sengketa Gugatan;

2. Berdasarkan fakta yuridis di atas, TERBUKTI pula bahwa di dalam perkara terdahulu No. 182/G/2012/PTUN.JKT, tidak diketemukan adanya OBJEK GUGATAN lain selain OBJEK GUGATAN sebagaimana yang diuraikan dalam butir halaman di atas, bahkan di dalam surat Gugatan No. 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/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 (7) Sertifikat Nomor: 145/Dasar/II (Ruang Serba Guna) Atas Nama PT Multipanen Kotrindo.
3. Bahwa 7 (tujuh) buah/buku Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 1/B/I, No. 2/D/I (Toko 1), No. 3/D/I (Toko 2), No. 142/D/II (Toko 3), No. 143/D/II (Toko 4), No. 144/D/II (Toko 5) dan No. 145/D/II (Toko 6) yang menjadi OBYEK SENKETA perkara aquo juga adalah

172



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk di antara 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diterbitkan oleh Tergugat aquo (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 7 Oktober tahun 1997.

4. 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 s/d 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 No. 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 No. 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
- 4) SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NO. 1271/ PALMERAH yang telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 18 September 1996, yang kemudian pada tanggal 07 Oktober 1997 setelah melalui proses sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun pada tanggal 07 Oktober 1997 Tergugat aquo (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya

Halaman 173 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat) telah membuat penetapan yang dicatatkan pada lembar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah Jakarta Barat bahwa “....DIATAS TANAH INI TELAH DITERBITKAN SERTIFIKAT SATUAN RUMAH SUSUN SEBANYAK 283 (DUA RATUS DELAPAN PULH TIGA) SERTIFIKAT. (LIHAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN 1 S/D 283/PALMERAH)...”

BAHWA SAMPAI TANGGAL HARI INI (6 APRIL 2016), TIDAK PERNAH ADA SATUPUN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENCABUT/ MENGUBAH AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PARKVIEW) dan SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA No. 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi.

C.

GUGATAN PENGGUGAT YANG TERBUKTI TELAH SALAH PROSEDUR ATAS PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DKI JAKARTA NO. 182/G/2012/PTUN-JKT SEBAGAIMANA PASAL 116 AYAT (4), (5) DAN (6) 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

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan mengenai kepentingan Penggugat (halaman 4) karena Penggugat telah salah prosedur

174



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan mengajukan Gugatan aquo jika Penggugat beranggapan bahwa Objek Sengketa tidak menyentuh amar putusan ataupun Tergugat tidak melaksanakan dan tertundanya pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 182/G/2012/PTUN.JKT tanggal 18 April 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 145/B/2013/PT.TUN.JKT tanggal 10 September 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 190 K/TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 karena dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan 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 mengenai prosedur pelaksanaan isi putusan yang berbunyi :

Pasal 116 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 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 175 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



- 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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).*

49. Bahwa dengan telah dikutipnya bunyi pasal 116 tersebut oleh Tergugat II Intervensi, maka perlu Penggugat pelajari dengan baik-baik karena jika

50. Penggugat beranggapan bahwa belum dilaksanakannya Putusan PTUN No. 182/G/2012/PTUN-JKT 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 administrative 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);

Bahwa karena terbukti Gugatan Penggugat yang terbukti telah salah prosedur karena mengajukan gugatan atas dasar tidak dilaksanakannya atau tertundanya pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta

Halaman 177 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, maka oleh karenanya mohon kepada Yth. Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

D.

KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIKELUARKAN TERGUGAT
TELAH BERDASAR DARI HASIL PEMERIKSAAN BADAN PERADILAN
SERTA BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-
UNDANGAN YANG BERLAKU SEHINGGA BERDASARKAN KETENTUAN
PASAL 2 HURUF e. UU PTUN NO. 5 TAHUN 1986 JO PERUBAHAN UU
PTUN NO. 9 TAHUN 2004 OBYEK SENGKETA POIN 1 GUGATAN AQUO
TIDAK LAGI TERMASUK DALAM PENGERTIAN KEPUTUSAN TATA USAHA
NEGARA MENURUT UNDANG-UNDANG PTUN INI.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan No. 1 halaman 4 karena Penggugat adalah bukan merupakan Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah sebagaimana Putusan-Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu :
 - 4) Penetapan dan Putusan Pengadilan yang berwenang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 906 K/Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 incasu Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara No. 180/PHI.G/2009/PN.Jkt. Pst. Jo. Penetapan tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan tanggal 14 April 2011;

178



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 581/Pdt.G/2010/PN.JKT. BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2979 K/PDT/2011 tanggal 6 Agustus 2012;

6) Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 398/Pdt.G.Plw/2012/ PN.Jkt. Pst. tanggal 20 Pebruari 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 436/PDT/2013/PT.DKI tanggal 10 Oktober 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 2 halaman 5 karena Penggugat adalah bukan merupakan Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah maka jelas Penggugat tidaklah mempunyai kepentingan atas diterbitkannya objek sengketa terlebih-lebih Para Pengurus (Penggugat Aquo) adalah bukan merupakan pemilik satuan rumah susun Hunian Apartemen Slipi;

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 3 dan 4 sebagaimana Tergugat II Intervensi jelaskan di dalam Eksepsi dan Pokok Perkara Mengenai Keputusan Tata Usaha Negara yang telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa dalil Gugatan No. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 patutlah dikesampingkan karena dalil tersebut adalah merupakan rangkaian atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 182/G/2012/PTUN.JKT yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dikeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015 yang sejalan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta Asas-Asas

Halaman 179 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana dalil Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi;

5. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, pasal 2 huruf e. menentukan sbb. :***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;".....***
6. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan, Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah juga telah membuat surat permohonan Perpanjangan Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/ Palmerah sehingga Pengurus yang sah PPRSH Apartemen Slipi (Indah Ayu Angraini Dkk) dapat melakukan pengurusan Perpanjangan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1271/Palmerah Jakarta Barat;
7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 dan 23 karena jelas apabila Penggugat beranggapan bahwa belum dilaksanakannya Putusan PTUN No. 182/G/2012/PTUN-JKT oleh Tergugat maka seharusnya Penggugat mengajukan permohonan Pelaksanaan Putusan Tata Usaha Negara kepada Ketua Pengadilan 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) dan bukan malah mengajukan Gugatan baru yang kemudian malah meminta pencabutan serta penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru dan dengan meminta Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun padahal tindakan tersebut bukanlah merupakan prosedur Pelaksanaan Putusan Tata Usaha Negara serta jelas melanggar Hak Kepemilikan Orang Lain (khususnya hak kepemilikan Tergugat II Intervensi) karena Penggugat berusaha menghilangkan Hak Kepemilikan Orang Lain (Tergugat II Intervensi) yang jelas-jelas adalah bukan miliknya;

8. Bahwa dengan belum/telah dilaksanakan prosedur Pelaksanaan Putusan Tata Usaha Negara ataupun risalah keterangan dari pihak Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa Putusan Tata Usaha Negara belum/telah dilaksanakan Penggugat maka jelas gugatan Penggugat adalah mengada-ada karena melanggar prosedur Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara;

E.

TINDAKAN PENGGUGAT YANG MENGAKU SEBAGAI PEMILIK SURAT
KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA BARAT TENTANG PEMBAHARUAN SHGB 1271/PALMERAH DAN
PENGURUS SAH PPRSH APARTEMEN SLIPI ADALAH MERUPAKAN

Halaman 181 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



INDIVIDU 283 (DUA RATUS DELAPAN PULUH TIGA) PEMILIK SERTIFIKAT

HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 24 dan 25 karena jelas sesuai Putusan-Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Penggugatlah yang dianggap dan dinyatakan bukan pengurus yang sah PPRSH Apartemen Slipi sehingga telah sesuai Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015 dan memberikannya kepada Indah Ayu Anggraini dan kawan-kawan selaku Pengurus PPRSH Apartemen Slipi yang sah;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 26 karena terbukti Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian atas terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015 baik itu secara materi ataupun immateriil sehingga patutlah dalil Gugatan tersebut ditolak;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 26 dan tidak perlu dipertimbangkan karena bukan saja Penggugat terbukti bukan merupakan pengurus yang sah PPRSH Apartemen Slipi namun karena jelas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015 telah memenuhi pertimbangan Majelis Hakim Tata Usaha Negara pada alinea 2 halaman 319 dari 324 halaman Putusan No. 182/G/2012/PTUN-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 unit bangunan Apartemen milik mereka ;

4. Bahwa jelas Penggugat yang mengaku sebagai pengurus sah dan definitif PPRSH Apartemen Slipi adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena berdasarkan Putusan-Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hokum tetap telah dinyatakan di dalam pertimbangan hukum bahwa Penggugat adalah bukan sebagai pihak yang sah mewakili PPRSH Apartemen Slipi, putusan-putusan pengadilan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 180/ PHI.G/2009/PN.JKT.PST tertanggal 14 April

Halaman 183 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 Jo. Penetapan No. 180/PHI.G/2009/

PN.JKT.PST tertanggal tanggal 17 Maret 2011

yang berbunyi :

Halaman 19 alinea kedua dan ketiga Putusan PHI No. 180/PHI.G/2009/PN.JKT.PST., tanggal 14 April 2011, Majelis Hakim menimbang :

....*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 = bukti Tambahan P-1 berupa Berita Acara Akta Nomor : 3 tanggal 15 Agustus 2009 yang dibuat oleh Notaris S.H. LEOPRAYOGO, S.H., SpN., Notaris di Jakarta, diperoleh fakta bahwa kepengurusan Sdri. Wieke T. Jahja pekerjaan sekretaris, Novi Haryono pekerjaan Bendahara dan Elia Jong Pekerjaan Pengawas Pengelolaan yang terpilih dalam Rapat Umum tanggal 23 Februari 2008 sebagai Pengurus Baru Periode tahun 2008 – 2011 ternyata belum mendapatkan pengesahan sesuai dengan pasal 26 ayat (1) Anggaran Dasar Perhimpunan karena belum dilakukan verifikasi dan selanjutnya disebutkan bahwa pada Forum Rapat Umum Perhimpunan tanggal 23 Februari 2008 Agenda Acara Rapat pada saat itu telah diadakan secara tidak sah sesuai urutan-urutannya yang memungkinkan keputusan rapat tersebut dapat dianulir/dibatalkan;"*....

Halaman 20 alinea kelima Putusan PHI No. 180/PHI.G/2009/PN.JKT.PST., tanggal 14 April 2011, Majelis Hakim menimbang :

....*"Bahwa namun dari bukti P-8 = bukti tambahan P-1 berupa Berita Acara Akta Nomor 3 tanggal 15 Agustus 2009 yang dibuat oleh Notaris SH. LEOPRAYOGO, S.H., SpN., Notaris di Jakarta terbukti*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa kepengurusan Sdri. Wieke T. Jahja pekerjaan sekretaris, Novi Haryono pekerjaan Bendahara dan Elia Jong Pekerjaan Pengawas Pengelolaan yang terpilih dalam Rapat Umum tanggal 23 Februari 2008 sebagai Pengurus Baru Periode tahun 2008 – 2011 ternyata belum mendapatkan pengesahan sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) Anggaran Dasar Perhimpunan karena belum dilakukan verifikasi dan selanjutnya disebutkan bahwa pada Forum Rapat Umum Perhimpunan tanggal 23 Februari 2008 Agenda Acara Rapat pada saat itu telah diadakan secara tidak sah sesuai urutan-urutannya yang memungkinkan keputusan rapat tersebut dapat dianulir/dibatalkan ;”....

Halaman 21 alinea kedua Putusan PHI No. 180/PHI.G/2009/

PN.JKT.PST., tanggal 14 April 2011, Majelis Hakim menimbang :

....“Bahwa dari bukti tersebut diatas setelah diteliti oleh Majelis Hakim diperoleh fakta bahwa proses pemilihan Hermawan Chandra, Wieke Jahja, Novi Haryono dan Elia Jeong sebagai Pengurus Baru Periode 2008-2011 adalah tidak sah karena tidak melalui proses pemilihan yang sah sehingga bertentangan dengan Ketentuan Anggaran Dasar Pasal 19 ayat (3) dan Anggaran Rumah Tangga Pasal 13 ayat (1) Perhimpunan serta Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 364/Pdt.P/2007/PN.JKT.BAR tanggal 30 September 2007 karena seluruh proses pemilihan ternyata dipimpin oleh seorang hadirin yang bukan berstatus sebagai Ketua Pengurus Demisioner (Antar Waktu) yaitu Drs. Hermawan Chandra dan/ atau Sekretaris Pengurus Demisioner (Antar Waktu) Sdr. Daniel Indra Djajadi oleh karena itu berdasarkan Akta Nomor : 3 tanggal 23

Halaman 185 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2008 tersebut ternyata Sdri. Wieke T Jahja selaku sekretaris, Novi Haryono selaku bendahara dan Elia Jeong selaku Pengawas Pengelolaan belum sah menjalankan tugas sebagai Pengurus PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN (PPRSH) APARTEMEN SLIPI ;”....

Halaman 21 alinea ketiga dan keempat Putusan PHI No. 180/ PHI.G/2009/PN.JKT. PST., tanggal 14 April 2011, Majelis Hakim menimbang :

....“Bahwa oleh karena ternyata Sdri. Wieke T Jahja, Novi Haryono dan Elia Jeong belum diverifikasi keabsahannya oleh Forum Rapat Umum Perhimpunan tanggal 23 Februari 2008 maka Akta Notaris THERESIA LUSIATI SITI RAHAYU, S.H., Notaris di Jakarta berupa Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi Nomor : 29 tanggal 29 Maret 2008 sesuai dengan bukti Tambahan P-2 adalah tidak sah untuk dijadikan dasar oleh Sdri. Wieke T. Jahja, Novi Haryono dan Elia Jeong untuk melakukan pemutusan hubungan kerja terhadap Penggugat ;”....

....“Bahwa namun Sdri. Wieke T. Jahja selaku sekretaris, Novi Haryono selaku bendahara dan Elia Jeong selaku Pengawas Pengelolaan yang telah ditetapkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat NOMOR : 180/ PHI.G/ 2009/ PN. JKT. PST Tanggal 17 Maret 2011 adalah bukan sebagai wakil/ Pengurus yang sah guna mewakili kepentingan PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN (PPRSH) APARTEMEN SLIPI sebagai Tergugat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta

Pusat namun tindakan yang telah melakukan pemutusan hubungan kerja terhadap Penggugat terdahulu tersebut tidak serta merta menjadi batal karena pada waktu itu Sdri. Wieke T Jahja selaku sekretaris, Novi Haryono selaku bendahara dan Elia Jeong selaku Pengawas Pengelolaan tersebut pada saat itu adalah bertindak mewakili dan atas nama Pengurus PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN (PPRSH) APARTEMEN SLIPI dan bukan bertindak atas nama Pribadinya ;”

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 581/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR tanggal 13 Juli 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2979 K/PDT./2011 tertanggal 06 Agustus 2012 yang berbunyi :

Halaman 29 alinea keempat Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.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

Halaman 187 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

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 No.581/

Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 13 Juli 2011, Majelis Hakim

menimbang sbb. :

“....Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I pada point A, terlebih dahulu Majelis Hakim akan meneliti tentang kapasitas Penggugat I mengajukan gugatan dalam perkara aquo ;”....

“....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 aquo, dalam hal ini diwakili kuasanya DIPL ING HARJADI JAHJA, SH.,MH, Advokat ;”....

“....Menimbang, bahwa guna memenuhi pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, berdasarkan hasil rapat umum PPRSH Apartemen Slipi tanggal 23 Februari 2008 (Berdasarkan Akta No. 3 tanggal 23 Februari 2008 bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 No.581/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 13 Juli 2011, Majelis Hakim menimbang sbb. :

“....Menimbang, bahwa kemudian dalam lanjutan rapat umum tanggal 15 Agustus 2009 (bukti T.I-8) sesuai berita acara rapat berdasarkan Akta Notaris No. 3 tanggal 15 Agustus 2009, Agenda Rapat diantaranya 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

Halaman 189 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

2. Pertimbangan dan Putusan No. 398/PDT.G.PLW/2012/
PN.JKt.PST

Halaman 22 alinea terakhir Putusan No. 398/PDT.G.PLW/2012/
PN.JKt.PST, Majelis Hakim menimbang sbb. :

“....Menimbang bahwa bukti T-1 yaitu Akta No. 11 tanggal 10 Maret 2012 adalah Perubahan Pengurus setelah adanya Putusan Pengadilan Hubungan Industrial No:180/PHI.G/2009/PN.JKT.PST yaitu Indah Ayu Anggraeni sebagai Ketua, Anwar Suhendra, Daniel Indra Djaja sebagai Bendahara, Hermawan Chandra sebagai Pengawas Pengelola ini membuktikan bahwa adanya putusan Pengadilan Hubungan Industrial tersebut, maka sekarang pengurus yang sah adalah mereka dan membantah kepengurusan dibawah Dipl Ing Harjadi Jahja yang memang sejak awal pemeriksaan perkara Pengadilan Hubungan Industrial telah dinyatakan tidak sah....”

Pertimbangan dan Putusan No. 398/PDT.G.PLW/2012/PN.JKt.PST



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 23 alinea kesatu, ketiga dan keempat Putusan No. 398/

PDT.G.PLW/2012/PN.JKt.PST, Majelis Hakim menimbang sbb. :

“Menimbang bahwa, bukti T- 8 dan T -9 menunjukkan bahwa MPD (Majelis Pengawas Daerah) Notaris Kota Administrasi Jakarta Pusat menilai tidak ada pelanggaran terkait dengan Pembuatan Berita Acara No : 3 tanggal 23 Pebruari 2008 jo. Berita Acara No: 3 tanggal 15 Agustus 2009 jo Berita Acara No: 11 tanggal 10 Maret 2012 berikut dokumen – dokumen lain yang dibuat oleh notaris Leoprayoga SH.Spn. adalah telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, khususnya Undang – Undang No: 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, artinya bahwa ini membantah tuduhan dari pelapor tidak terbukti, sehingga akta-akta tersebut sah, bukti ini terkait dengan bukti T – 14 ;”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan bukti tersebut terbukti bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan kapasitasnya sebagai Pelawan yang benar dengan alasan perlawanannya, maka perlawanan Pelawan harus dinyatakan ditolak ;”

“Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak, maka biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Pelawan ;

Putusan No. 398/PDT.G.PLW/2012/PN.JKt.PST

M E N G A D I L I :

- 1. Menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang tidak benar ;*
- 2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;*

Halaman 191 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara perlawanan ini yang hingga kini sebesar Rp. 3.616.000,- (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

1. Bahwa jelas pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas adalah yang merupakan kaidah hukum yang harus dihormati dan dijunjung tinggi oleh karena itu putusan hakim terdahulu tersebut haruslah menjadi Yurisprudensi tidak tetap dimana seorang hakim dalam mengikuti keputusan hakim yang terdahulu itu karena ia sependapat dengan isi keputusan tersebut;
2. Bahwa untuk memperkuat alasan Tergugat II Intervensi, maka Tergugat II Intervensi memaparkan Pendapat dari Para ahli hukum mengenai Yurisprudensi yaitu Menurut Kansil (1993: 20), yurisprudensi adalah keputusan hakim terdahulu yang sering diikuti dan dijadikan dasar keputusan oleh hakim kemudian mengenai masalah yang sama;
3. Bahwa tindakan Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pengurus sah dan definitif PPRSH Apartemen Slipi karena anggota PPRSH Apartemen Slipi dan atau penghuni Apartemen Slipi melaksanakan kewajiban membayar iuran pengelolaan dan penghuni Apartemen Slipi menerima jasa management Apartemen Slipi melalui Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Penggugat adalah tidak beralasan SECARA HUKUM karena tindakan yang dilakukan Penggugat dengan mengatasnamakan PPRSH Apartemen Slipi adalah bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Majelis dapat berkenan untuk menerima Jawaban Atas Gugatan dari Tergugat II Intervensi dalam perkara aquo;

F

PENGGUGAT BUKANLAH PEMILIK ATAS KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA SEBAGAIMANA PUTUSAN No. 182/G/2012/PTUN-JKT DAN DALIL ATAS PENGHAPUSAN HAK ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN ADALAH TIDAK BERALASAN SECARA HUKUM KARENA PUTUSAN NO. 182/G/2012/PTUN-JKT TIDAK MEMUTUSKAN ADANYA PENGHAPUSAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 27, 28, 29 dan 30 karena TIDAK ADA DASAR UNTUK MENGHAPUS HAK KEPEMILIKAN DARI TERGUGAT II INTERVENSI DIMANA JELAS DIBUKTIKAN DENGAN TIDAK ADA SATUPUN KALIMAT, AMAR PUTUSAN YANG MEMUTUSKAN PENGHAPUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAHKAN TERGUGAT II INTERVENSI DITOLAK SEBAGAI INTERVENSI KARENA MENURUT MAJELIS HAKIM HAK KEPEMILIKANNYA TIDAKLAH DIGUGAT.

6. Bahwa dalil Gugatan mengenai SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI milik Tergugat II Intervensi adalah merupakan bagian bersama adalah tidak masuk akal dan tidak beralasan karena itu mohon Penggugat membaca kembali dokumen yaitu :

- 1) Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (PARKVIEW) yang dibuat oleh PT. Multipanen Kotrindo selaku Penyelenggara

Halaman 193 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Apartemen Slipi yang telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Keputusan No. 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 No. 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
- 4) SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NO. 1271/PALMERAH yang telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 18 September 1996, yang kemudian pada tanggal 07 Oktober 1997 setelah melalui proses sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun pada tanggal 07 Oktober 1997 Tergugat aquo (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) telah membuat penetapan yang dicatatkan pada lembar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah Jakarta Barat bahwa *"....DIATAS TANAH INI TELAH DITERBITKAN SERTIFIKAT SATUAN RUMAH SUSUN SEBANYAK 283 (DUA RATUS DELAPAN PULH TIGA) SERTIFIKAT. (LIHAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN 1 S/D 283/PALMERAH)...."*

DAN PERLU TERGUGAT II INTERVENSI TEGASKAN BAHWA TIDAK PERNAH ADA SATUPUN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENCABUT/MENGUBAH AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PARKVIEW) dan SURAT KEPUTUSAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA No.

1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan

Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi.

1. Bahwa dalil Jawaban Tergugat II Intervensi ini bersesuaian dengan pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- e. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:*
- f. ...*
- g. ...*
- h. 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 dihaki bersama tersebut. Yang dimaksud dengan Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan

Halaman 195 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

1. Berdasarkan pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diuraikan dalam

butir 7 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 No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 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 No. 2/D/I, No. 3D/I dan No. 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);

2. 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 sbb. :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

....”(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 No. 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 Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah tersebut pada tanggal 7 Oktober 1997.

Bahwa jelas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi adalah sejumlah 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) buku/Unit sebagaimana Akta Pemisahan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah Jakarta Barat DAN Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah Jakarta Barat ADALAH BUKAN MILIK PENGGUGAT MELAINKAN MILIK 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat tersebut.

G

PENGGUGAT GAGAL MENAFSIRKAN UNDANG-UNDANG, SEHINGGA
PENAFSIRANNYA JUSTRU MALAH MENUNJUKKAN ADANYA UPAYA

Halaman 197 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YANG TIDAK TERPUJI DENGAN MENCoba MENGHAPUS KEPEMILIKAN
HAK MILIK ORANG LAIN PAdAHAL PENGGUGAT BUKANLAH PEMILIK
ATAUPUN MEMPUNYAI KEPENTINGAN ATAS HAK KEPEMILIKAN ORANG
LAIN TERSEBUT.

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 30 dan 31 karena Penggugat gagal dalam menafsirkan Undang-Undang karena itu mohon Penggugat membaca kembali dokumen yaitu :

- 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 No. 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 No. 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi;
- 4) SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) NO. 1271/PALMERAH yang telah diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) pada tanggal 18 September 1996, yang kemudian pada tanggal 07 Oktober 1997 setelah melalui proses sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1988 tentang Rumah Susun pada tanggal 07 Oktober 1997 Tergugat aquo (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) telah membuat penetapan yang dicatatkan pada lembar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah Jakarta Barat bahwa “...DIATAS TANAH INI TELAH DITERBITKAN SERTIFIKAT SATUAN RUMAH SUSUN SEBANYAK 283 (DUA RATUS DELAPAN PULH TIGA) SERTIFIKAT. (LIHAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN 1 S/ D 283/PALMERAH)...”

DAN PERLU TERGUGAT II INTERVENSI TEGASKAN BAHWA TIDAK PERNAH ADA SATUPUN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENCABUT/ MENGUBAH AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI (PARKVIEW) dan SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA No. 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang menjadi landasan hukum terbitnya 283 (dua ratus delapan puluh tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi.

4. Bahwa dalil Jawaban Tergugat II Intervensi ini sesuai dengan pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- i. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:*
- j. ...*
- k. ...*

Halaman 199 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 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 dihaki 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.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Susun Apartemen Slipi No. 2/D/I, No. 3/D/I dan No. 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 No. 2/D/I, No. 3D/I dan No. 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 11. di atas);

2. 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 sbb. :

...."(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 No. 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 Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/Palmerah tersebut pada tanggal 7 Oktober 1997.

Bahwa jelas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi adalah sejumlah 283 (*dua ratus delapan puluh tiga*) buku/Unit sebagaimana

Halaman 201 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pemisahan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/

Palmerah Jakarta Barat DAN Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.

1271/Palmerah Jakarta Barat ADALAH BUKAN MILIK PENGGUGAT

MELAINKAN MILIK 283 (dua ratus delapan puluh tiga) PEMILIK

SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI

sehingga mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan

Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat menerima

Gugatan Penggugat tersebut.

H

SDR. SANTOSO SITORUS, SH. DAN SDR. BOYAMIN BUKANLAH PEMILIK

SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI

BAHKAN BUKAN PENGHUNI RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI

SEHINGGA TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENJADI PENGURUS

PERHIMPUNAN APARTEMEN SLIPI.

-
3. Bahwa ternyata Sdr. Santoso Sitorus, SH dan Sdr. Boyamin yang faktanya sama sekali tidak dikenal oleh Penggugat dan Para Anggota PPRSH Apartemen Slipi juga tidak memenuhi persyaratan Anggaran Rumah Tangga pasal 3 ayat 1 tentang Pengurus dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan karena faktanya Santoso Sitorus, SH. dan Boyamin bukan anggota Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi.
 4. Bahwa Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi Pasal 36 ayat 2 secara tegas telah ditentukan bahwa *2. Segala sesuatu yang diatur dalam*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah

Tangga ;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar Pasal 36 ayat 2 yang diuraikan di atas, maka secara nyata segala sesuatu yang ditentukan dalam Anggaran Rumah Tangga PPRSH Apartemen Slipi, khususnya yang berkaitan dengan Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi Pasal 18 ayat 1 huruf b tentang Persyaratan Pengurus, maka rincian ketentuan dalam Anggaran Rumah Tangga terkait dengan Persyaratan Pengurus tidak dapat ditafsirkan/diterapkan secara bertentangan dengan ketentuan Anggaran Dasar Pasal 18 ayat 1 huruf (b) tersebut;

6. Bahwa Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi BAB XV tentang Perubahan Anggaran Dasar Pasal 32 ayat 1 dan ayat 2 secara tegas telah ditentukan sebagai aturan yaitu sebagai berikut :

1) *Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar ini termasuk juga mengubah nama Perhimpunan, nama rumah susun, hanya dapat terjadi dengan keputusan dari Rapat Umum yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk itu oleh Pengurus.*

Rapat Umum tersebut harus dihadiri dan disetujui oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah Anggota yang memiliki hak suara pengelolaan dan pemilikan.

2) *Jika Rapat yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut ditolak.*

1. Perlu kiranya diketahui bahwa sejak disahkannya Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota

Halaman 203 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta pada tanggal 27 Desember 1999 (Surat Keputusan Nomor 5208/1999), segala ketentuan dalam Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi belum pernah dirubah oleh Rapat Umum, karena selama kurang lebih 16 (enam belas) tahun sampai sekarang karena Rapat Umum PPRSH Apartemen Slipi yang dihadiri Anggota PPRSH Apartemen Slipi belum pernah ada sekalipun yang mencapai kuorum 2/3 (dua pertiga) dari seluruh jumlah Anggota.

2. Bahwa Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi Pasal 17 tentang Susunan Organisasi secara tegas ditentukan sebagai berikut :

1. *Kepengurusan Perhimpunan sekurang-kurangnya terdiri dari :*

- Seorang Ketua
- Seorang Sekretaris
- Seorang Bendahara
- Seorang Pengawas Pengelolaan

1. Bahwa Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi Pasal 19 ayat 3. dan ayat 4 secara tegas telah ditentukan bahwa :

Pasal 19 ayat 3 :

Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar Pengadilan tentang hal-hal, dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan peraturan Perundang undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun mengenai pemilikan dalam ruang ingkup pengelolaan rumah susun.

Pasal 19 ayat 4 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal Ketua dan/atau Sekretaris berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain, maka yang berhalangan dapat diwakili oleh pengurus lainnya.

2. Bahwa Anggaran Rumah Tangga PPRSH Apartemen Slipi Pasal 9 ayat 1 s/ d 11 tentang Rapat Pengurus secara tegas telah ditentukan bahwa :

1. *Rapat Pengurus dapat diadakan secara teratur sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali atau dapat dipanggil sewaktu-waktu oleh Pengurus apabila dipandang perlu.*

Panggilan sebagaimana dimaksud di atas harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus dalam waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum Rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat Rapat.

2. *Apabila seluruh Pengurus hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.*

3. *Rapat Pengurus diadakan ditempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam wilayah hukum rumah susun yang ditentukan oleh Pengurus.*

4. *Rapat pengurus dipimpin oleh Ketua dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, salah seorang Pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus, memimpin Rapat tersebut.*

5. *Rapat Pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja Pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya.*

Halaman 205 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Rapat Pengurus adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh 2/3 (dua pertiga) dari jumlah Pengurus.

7. Keputusan-keputusan dalam Rapat Pengurus diambil berdasarkan ketentuan sebagaimana dimasud Pasal 28 dan Pasal 29 Anggaran Dasar.

8. Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam Rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan yang membuat Berita Acara dimaksud untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut.

Apabila Berita Acara Rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan Ketua Rapat tidak disyaratkan.

9. Berita Acara yang dibuat sesuai ketentuan di atas merupakan bukti sah bagi semua Pengurus dan pihak ketiga mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat tersebut.

10. Salinan atau kutipan Berita Acara Rapat Pengurus yang benar harus ditanda tangani oleh semua Pengurus yang hadir, atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat Berita Acara tersebut.

11. Pengurus dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengurus, asalkan setiap Pengurus telah diberitahu dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah memberikan persetujuannya dengan

menandatangani surat keputusan tersebut.

Keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengurus.

1. Berdasarkan uraian Pasal 19 ayat (3) dan ayat (4) Anggaran Dasar PPRSH Apartemen Slipi Jo. Pasal (9) ayat (11) Anggaran Rumah Tangga PPRSH Apartemen Slipi di atas,
2. Bahwa 4 (*empat*) orang pengurus PPRSH Apartemen Slipi incasu Tergugat II Intervensi yang terpilih dan disahkan oleh Rapat Umum Luar Biasa PPRSH Apartemen Slipi pada tanggal 7 Maret 2015 adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat 1 Anggaran Dasar dimana telah ditentukan bahwa *Kepengurusan Perhimpunan sekurang-kurangnya terdiri dari* : -
Seorang Ketua ; -Seorang Sekretaris ; -Seorang Bendahara ; -Seorang Pengawas Pengelolaan ;

PENGGUGAT TELAH MENYEMBUNYIKAN FAKTA HUKUM ATAS
PENETAPAN PENGADILAN HUBUNGAN INDUSTRIAL PADA PENGADILAN
NEGERI JAKARTA PUSAT NOMOR : 180/PHI.G/2009/PN.JKT.PSDT.
TANGGAL 17 MARET 2011 YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP
TERKAIT *LEGAL STANDING* HERMAWAN CHANDRA DAN DANIEL INDRA
DJAJADI UNTUK BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PPRSH
APARTEMEN SLIPI.

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan No. 17/G/2016/PTUN-JKT karena mengenai kepengurusan Apartemen Slipi telah diperiksa dalam perkara No. 180/PHI.G/2009/PN.JKT.PST. dimana telah menjelaskan
Halaman 207 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Hermawan Chandra dan Daniel Indra Djajadi adalah pihak yang sah bertindak untuk dan atas nama PPRSH Apartemen Slipi;

4. Bahwa dalil Gugatan No. 17/G/2016/PTUN-JKT adalah tidak relevan lagi untuk diperiksa dan dipertimbangkan karena jelas isi Penetapan yang berbunyi :

- 1) *Menyatakan pengurus perhimpunan penghuni rumah susun hunian (PPRSH) Apartemen Slipi sebagai tergugat yang sah dalam perkara Aquo adalah Drs. Hermawan Chandra selaku Anggota 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 yang memberikan kuasa Khusus kepada Djonggi M. Simorangkir, S.H Dkk Advokat dan Pengacara yang tergabung pada Law Office Djonggi Simorangkir, S., Ida Rumindang Radjagukguk S.H., S.H. MH. yang berkantor di Gedung Arva Lt. 3 Jalan RP. Soeroso No. 40 Gondang dia – Menteng, Jakarta 10350;*
- 2) *Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan Pemeriksaan Pokok Perkara;*
- 3) *Menangguhkan Biaya Perkara sampai dengan Putusan Akhir;*

Berdasarkan hal tersebut diatas, mohon agar kiranya Yth, Majelis Hakim menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

J

PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PUTUSAN NO.190 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERTANGGAL 19 JUNI 2014 TIDAK MEMUTUS SIAPA YANG SAH ATAU

TIDAK SAH DALAM BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PPRSH

APARTEMEN SLIPI

1. Bahwa dalam PERTIMBANGAN HUKUM, Mahkamah Agung dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT halaman 125 dan halaman 126, Mahkamah Agung membuat PERTIMBANGAN HUKUM antara lain sbb. :

- *Bahwa para pemegang hak telah menunjukkan kesadaran hukum pertanahan (Rumah Susun) dengan cara perpanjangan hak yang sudah berakhir, dengan lebihdahulu menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sebagai pemegang hak atas rumah susun;*
- *Bahwa perselisihan kepengurusan organisasi penghuni rumah susun agar tidak menjadi penghalang bagi anggota-anggotanya memperpanjang hak-hak atas rumah susun yang telah dimiliki anggota tersebut.*

1. Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, terbukti bahwa majelis hakim Putusan Mahkamah Agung No.190 K/TUN/2014 tidak mempertimbangkan ataupun memutus siapa yang sah atau tidak sah dalam bertindak untuk dan atas nama PPRSH Apartemen Slipi sehingga dalil gugatan yang diajukan Penggugat patutlah di tolak karena tidak berdasar hukum.

K

TIDAK ADA SATUPUN KETENTUAN ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PPRSH APARTEMEN SLIPI ATAU PUN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN TENTANG RUMAH SUSUN LAINNYA YANG

Halaman 209 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

MEMBERI WEWENANG BAGI PERHIMPUNAN/PPRSH APARTEMEN SLIPI
ATAUPUN PENGURUS PPRSH APARTEMEN SLIPI ATAUPUN PIHAK YANG
BUKAN ANGGOTA PPRSH APARTEMEN SLIPI UNTUK MENGAJUKAN
GUGATAN PEMBATALAN ATAU PENCABUTAN SURAT KEPUTUSAN (SK)
PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN NO. 1271/PALMERAH YANG
NOTABENENYA ADALAH MILIK BERSAMA 283 (DUA RATUS DELAPAN
PULUH TIGA) PEMEGANG HAK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN APARTEMEN SLIPI TERLEBIH-LEBIH PENGGUGAT
INCASU HARJADI JAHJA HANYA MEMPUNYAI 1 (SATU) UNIT SATUAN
RUMAH SUSUN SAJA SEDANGKAN 282 (DUA RATUS DELAPAN PULUH
DUA) PEMILIK/PEMEGANG HAK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN LAINNYA TIDAK PERNAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN
ATAUPUN KUASA KHUSUS BAGI PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN
AQUO

L

DRA. INDAH AYU ANGGRAINI DAN KAWAN-KAWAN SELAKU PENGURUS
YANG SAH PPRSH APARTEMEN SLIPI YANG SAAT INI MENGELOLA
APARTEMEN SLIPI DAN BUKAN PENGGUGAT SEHINGGA MAKIN
MEMBUKTIKAN KETIDAKSAHAN PENGGUGAT INCASU DIPL. ING.
HARJADI JAHJA, SH., MH, DAN SANTOSO SITORUS, SH BERTINDAK
UNTUK DAN ATAS NAMA PPRSH APARTEMEN SLIPI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi jelaskan kepada Yth, Majelis Hakim bahwa saat ini adalah pihak Dra. Indah Ayu Anggraini dan kawan-kawan yang saat ini melakukan pengelolaan APARTEMEN SLIPI;
3. Bahwa bukti ini didasarkan informasi atas telah dilakukannya tugas dan kewenangan Pengurus PPRSH Apartemen Slipi untuk melakukan penerapan sanksi kepada Penggugat Incasu Dipl Ing harjadi Jahja, S.H M.H berupa pemutusan sambungan Listrik ke unit hunian 8E di Tower I Apartemen Slipi milik Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. akibat tidak dibayarkan luran Listrik kepada Badan Pengelola/PPRSH Apartemen Slipi;
4. Bahwa sebagaimana didalam eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi, bahwa Kedua orang Penggugat tersebut (Dipl. Ing. Harjadi Jahja SH., M.H dan Santoso Sitorus, SH.) tidak dapat membuktikan adanya SURAT KETERANGAN TENTANG DOMISILI BADAN USAHA yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang untuk itu yaitu Kelurahan Palmerah Jakarta Barat bahwa badan hukum Perhimpunan/PPRSH Apartemen Slipi yang diklaim oleh Penggugat adalah benar berdomisili di Apartemen Slipi;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi incasu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi berdasarkan ketentuan pasal 6 Anggaran Dasar adalah merupakan satu-satunya wadah bagi Pemilik/Penghuni untuk mengurus benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama di rumah susun;
6. Bahwa Penggunaan alamat unit 8.E/Tower I Apartemen Slipi sebagai alamat kantor LAW OFFICE OF HARJADI JAHJA & PARTNERS yang nota bene adalah milik Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja SH., MH, sebagai Kuasa Hukum Penggugat, nyata-nyata adalah guna membuat

Halaman 211 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

KABUR / MENGECOH para pihak di perkara aquo, hal mana dapat dibuktikan dengan kop surat gugatan perkara aquo adalah menggunakan kop

surat kantor LAW OFFICE OF HARJADI JAHJA & PARTNERS dengan alamat unit 8.E/Tower I Apartemen Slipi, dan Penggugat TIDAK BERANI menggunakan kop surat PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN SLIPI dengan alamat yang sebenarnya yang dalam perkara aquo digunakan oleh Tergugat II Intervensi.

7. Berdasarkan hal tersebut diatas Perbuatan Penggugat incasu Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH., MH. selaku Anggota PPRSH Apartemen Slipi adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 61 ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun dimana secara tegas telah ditentukan bahwa *Setiap penghuni berkewajiban membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran*, bahkan ketentuan BAB VIII KETENTUAN PIDANA PASAL 77 secara tegas ditentukan *Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).*

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar sebagaimana telah kami uraikan diatas, maka kami memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi ;
2. Menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

212



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik dalam persidangan tanggal 20 April 2016 dan atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik dalam persidangan 13 April 2016, dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 17 April 2016 dan Pihak Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 3 Mei 2016, yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P - 1 s/d P - 96, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Akta Berita Acara Rapat PPRSH Apartemen Slipi/ Anggaran Dasar Nomor : 54 Tanggal 29 Nopember 1999, OLEH SP Henny Singgih, S.H, Notaris di DKI Jakarta, disahkan Gubernur K.DKI Jakarta Nomor : 5208/1999, Tanggal 27 Desember 1999 ; (Sesuai dengan asli) ;

Halaman 213 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P – 2 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5208 Tahun 1999 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, Kotamadya Jakarta Barat tanggal 27 Desember 1999 ; (Sesuai dengan asli) ;
3. Bukti P – 3 : Akta Anggaran Rumah Tangga Nomor : 55 tanggal 29 Nopember 1999 oleh SP Henny Singgih, SH., Notaris di DKI Jakarta, Disahkan Gubernur K.DKI Jakarta Nomor : 5208/1999, tanggal 27 Desember 1999 ; (Sesuai dengan asli) ;
4. Bukti P – 4 : Akta Berita Acara Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 8 oleh SH. Leoprayogo, SH., SPN, Notaris di Jakarta tanggal 31 Agustus 2002 ; (Sesuai dengan asli) ;
5. Bukti P – 5 : Akta Berita Acara Rapat PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 52 oleh Agus Madjid, SH., Notaris di Jakarta tanggal 25 Mei 2005 ; (Sesuai dengan asli) ;
6. Bukti P – 6 : Undangan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi tanggal 01 Juni 2005 ; (Sesuai dengan asli) ;
7. Bukti P – 7 : Notulen Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi tanggal 09 Juni 2005 ; (Sesuai dengan asli) ;
8. Bukti P – 8 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 11 oleh Ani Adriani Sukmayantini, SH., Notaris di Bekasi tanggal 21 Juli 2006 ; (Sesuai dengan asli) ;
9. Bukti P – 9 : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 364/Pdt.P/2007/PN.Jkt.Bar tanggal 30 Nopember 2007 ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P – 10 : Akta Berita Acara Nomor : 3, dibuat oleh Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta tanggal 23 Pebruari 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;
11. Bukti P – 11 : Surat Keterangan (Covernote) Nomor : 025/II/APT-Slipi/2008 yang dibuat oleh Notaris Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta tanggal 25 Pebruari 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;
12. Bukti P – 12 : Akta Berita Acara PPRSH Apartemen Slipi No. 29, Notaris Theresia Lusiaty Siti Rahayu tanggal 29 Maret 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;
13. Bukti P – 13 : Surat Undangan Rapat Pengurus Nomor : 043/PPRSH-AS/URP/IV/08 tanggal 22 April 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;
14. Bukti P – 14 : Keputusan Berita Acara Rapat Pengurus Periode 2008-2011 PPRSH Apartemen Slipi pada tanggal 30 April 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;
15. Bukti P – 15 : Hasil Keputusan Rapat Pengurus Periode 2008-2011 PPRSH Apartemen Slipi pada tanggal 30 April 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;
16. Bukti P – 16 : Berita Acara Verifikasi Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Periode 2008 – 2011 tanggal 28 Mei 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;
17. Bukti P – 17 : Undangan Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi No. 053/PPRSH-AS/UND/V/2008 tanggal 03 Juni 2008 ; (Foto Kopy) ;
18. Bukti P – 18 : Surat Nomor : 059/PPRSH-AS/VI/08 kepada Ibu Elia Jeong Pengurus PPRSH Apartemen Slipi, perihal Surat tertanggal 17 Juni 2008 dari Hermawan Chandra : Ketua, tembusan Para pengurus PPRSH Apartemen Slipi, Direksi PT. Jakarta Land Up. Bapak Ir. Harry S. Halim, MBA tanggal 23 Juni 2008 ; (Sesuai dengan asli) ;

Halaman 215 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti P – 19 : Surat Perjanjian Kontrak Kerja Sama PT. Perkasa Agung Global dengan PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 25/PAG-PPRSH/VII/2008 tanggal 01 Juli 2008 ; (Foto kopi) ;
20. Bukti P – 20 : Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Nomor : 17, oleh Ny. Grace Supena Sundah, SH., Notaris di Jakarta tanggal 30 April 2011 ; (Sesuai dengan asli) ;
21. Bukti P – 21 : Akta Pernyataan Keputusan Para Pengurus sebagai Pengganti Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 3 oleh Ny. Grace Supena Sundah, SH., Notaris di Jakarta tanggal 13 Juni 2011 ; (Sesuai dengan asli) ;
22. Bukti P – 22 : Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa (Kedua) Perhimpunan Penghuni Apartemen Slipi (PPAS) Nomor : 20, dibuat oleh Ny. Grace Supena Sundah, SH., Notaris di Jakarta tanggal 15 Oktober 2011 ; (Sesuai dengan asli) ;
23. Bukti P -23 : Akta Pernyataan Keputusan Para Pengurus sebagai Pengganti Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 25 oleh Ny. Grace Supena Sundah, SH., Notaris di Jakarta tanggal 24 Oktober 2011 ; (Sesuai dengan asli) ;
24. Bukti P – 24 : Akta Pernyataan Keputusan Para Pengurus sebagai Pengganti Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 16 oleh Ny. Grace Supena Sundah, SH., Notaris di Jakarta tanggal 18 Nopember 2011 ; (Sesuai dengan asli) ;
25. Bukti P – 25 : Akta Pernyataan Keputusan Para Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 6 oleh Hidayat Aziék, Notaris di Jakarta tanggal 06 Pebruari 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bukti P - 26 : Akta Pernyataan Keputusan Para Pengurus sebagai Pengganti Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 3 oleh Ny. Grace Supena Sundah, SH., Notaris di Jakarta tanggal 13 Juni 2011 ; (Sesuai dengan asli) ;
27. Bukti P - 27 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 7 oleh Pranata Nusantara, SH., Notaris di Jakarta tanggal 02 Agustus 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;
28. Bukti P - 28 : Akta Berita Acara Rapat Umum Tahunan (Kedua) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Nomor : 07, dibuat oleh Marijke Rooselien S, SH., Notaris di Jakarta tanggal 20 Juni 2015 ; (Sesuai dengan asli) ;
29. Bukti P - 29 : Surat Keterangan Bank Mandiri Cabang S. Parman Nomor : 3 Sp.JSP.CS/255/2012 tanggal 30 Mei 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;
30. Bukti P - 30 : Pengeluaran uang PPRSH Apartemen Slipi melalui Bilyet Giro Nomor : RI 605830 sejumlah Rp. 320.974.192,- (tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu seratus sembilan puluh dua rupiah) tanggal 16 Juli 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;
31. Bukti P - 31 : Pengeluaran uang PPRSH Apartemen Slipi melalui Bilyet Giro Nomor : XI 670201 sejumlah Rp. 69.139.577,- (enam puluh sembilan juta seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah) tanggal 19 Juli 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;
32. Bukti P - 32 : Pengeluaran uang PPRSH Apartemen Slipi melalui Bilyet Giro Nomor : XI 670202 sejumlah Rp. 146.448.271,- (seratus empat puluh enam juta empat ratus tujuh puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh satu rupiah) tanggal 22 Juli 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;

Halaman 217 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bukti P – 33 : Rekening Koran (Account Statement) Bank Mandiri
Nomor : 116-00-0887788-9 dari tanggal 19 Juli 2013 s/d 25 Juli 2013 ; (Asli Print Out) ;
34. Bukti P – 34 : Rekening Koran (Account Statement) Bank Mandiri
Nomor : 116-00-0887788-9 dari tanggal 25 Juli 2013 s/d 03 Agustus 2013 ;
(Asli Print Out) ;
35. Bukti P – 35 : Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) :
1.961.898.2-231 ; (Sesuai dengan asli) ;
36. Bukti P – 36 : Buku Bilyet Giro Nomor : RI 605.826 S/D RI
605.850 atas nama PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 116-0008877889,
Bank Mandiri Jakarta S. Parman 117-30 EX 116-00 ; (Sesuai dengan
asli) ;
37. Bukti P – 37 : Akta Berita Acara Nomor : 11 oleh Leoprayogo, SH.,
SpN, Notaris di Jakarta tanggal 10 Maret 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;
38. Bukti P–38 a - s: Pengeluaran uang milik PPRSH Apartemen Slipi
melalui Chuque dan Giro yang ditanda tangani Hermawan Chandra selaku
Ketua, Wiekewati Jahja selaku Sekretaris, Novidiani selaku Bendahara
periode 2008-2011 ; (sesuai dengan asli) ;
39. Bukti P – 39 : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor :
454/Pdt/P/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 29 Maret 2010 ; (Sesuai dengan asli) ;
40. Bukti P – 40 : Putusan PTUN DKI Jakarta Nomor : 182/G/2012/
PTUN-Jkt tanggal 18 April 2013 ; (Sesuai dengan asli);
41. Bukti P – 41 : Putusan PT.TUN Jakarta Nomor : 145/B/2013/
PT.TUN.Jkt tanggal 10 September 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;
42. Bukti P – 42 : Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 190 K/
TUN/2014 tanggal 19 Juni 2014 ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Bukti P – 43 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor :
04/PID.PRA/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 26 Juni 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;
44. Bukti P – 44 : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor :
1036/Pdt/P/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 27 Januari 2013 ; (Sesuai dengan
asli) ;
45. Bukti P – 45 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor :
347/PID.B/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 19 Mei 2014 ; (Sesuai dengan asli) ;
46. Bukti P – 46 : Turunan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor :
1547 K/Pid/2014 tanggal 10 Maret 2015; (Sesuai dengan asli);
47. Bukti P – 47 : Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 2547 K/
Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015; (Foto kopi) ;
48. Bukti P – 48 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor : 436/
Pdt/2013/PT.DKI tanggal 10 Oktober 2013 ; (Foto kopi) ;
49. Bukti P – 49 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :
398/Pdt.G.PLW/2012/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Pebruari 2013 ; (Foto kopi) ;
50. Bukti P – 50 : Gugatan Perselisihan Hubungan Industrial tanggal
22 Juni 2009 ; (Foto kopi) ;
51. Bukti P – 51 : Penetapan Nomor : 075/2011 Eks jo No. 180/
PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst tanggal 22 Januari 2014 ; (Foto kopi) ;
52. Bukti P – 52 : Berita Acara Sita Eksekusi/Pemblokiran Nomor :
075/2011 Eks jo Nomor : 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst tanggal 29 Januari
2011 ; (Foto Kopi) ;
53. Bukti P – 53 : Penetapan Nomor : 075/2011 Eks jo No. 180/
PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst tanggal 26 Nopember 2014 ; (Foto kopi) ;

Halaman 219 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

54. Bukti P – 54 : Berita Acara Pengangkatan Sita Eksekusi/

Pemblokiran Nomor : 075/2011 Eks jo Nomor : 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst

tanggal 29 Januari 2011 ; (Foto Kopi) ;

55. Bukti P – 55 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor :

08/1.824.14 tanggal 7 Januari 2014 ; (Sesuai dengan asli) ;

56. Bukti P – 56 : Tanda Bukti Penerimaan Permohonan Pemerintah

Propinsi DKI Jakarta pada tanggal 07 Juli 2015 : (Sesuai dengan asli) ;

57. Bukti P – 57 : Pengaduan perihak Permohonan Domisili

Perhimpunan kepada Badan Pelayanan Terpadu satu pintu Propinsi DKI

Jakarta tanggal 18 September 2015 ; (Sesuai dengan asli) ;

58. Bukti P – 58 : Harian Kompas tanggal 27 Juli 2015 ; (Sesuai

dengan asli) ;

59. Bukti P – 59 : Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda

Propinsi DKI Jakarta Nomor : 2571/-1.796.71, Hal : Pemberitahuan tanggal

28 Juni 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;

60. Bukti P – 60 : Lembar Pengantar dari PPRS Hunian Apartemen

Slipi kepada Dinas Perumahan dan Gedung Pemda DKI Jakarta tanggal 25

Juli 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;

61. Bukti P – 61 : Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemda

Propinsi DKI Jakarta Nomor : 41671-1-711/322, Hal : Undangan, tanggal 21

Agustus 2014 ; (Sesuai dengan asli) ;

62. Bukti P – 62 : Tanda terima dokumen berkas Permohonan Nomor :

16518/2012 dari kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat

tanggal 04 April 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63. Bukti P – 63 : Surat Perintah setor Nomor : 16518/2012, tanggal

04 April 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;

64. Bukti P – 64 : Tanda lunas pembayaran HGB 1271 tanggal 04

April 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;

65. Bukti P – 65 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Jakarta Barat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

DKI Jakarta Nomor : 33/300-31.73/VI/2012 tanggal 23 Juli 2012; (Sesuai

dengan asli);

66. Bukti P – 66 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional DKI Jakarta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Jakarta Barat Nomor :

31/III/2013 tanggal 19 Maret 2013 ; (Sesuai dengan

asli) ;

67. Bukti P – 67 : Surat Pengantar Pengiriman Salinan Putusan

Nomor : 182/G/2012/PTUN-Jkt tanggal 27 Agustus 2015 ; (Sesuai dengan

asli) ;

68. Bukti P – 68 : Surat PPRSH Apartemen Slipi Nomor : 27/PPRSH-

K.PTUN.JKT/IX/2015 kepada Ketua pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

tanggal 14 September 2015 ; (Sesuai dengan asli) ;

69. Bukti P – 69 : Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara

Jakarta Nomor : W2.TUN.1.166/HK.06/IX/2015 tanggal 22 September

2015 ; (Foto kopi) ;

70. Bukti P – 70 : Surat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

Nomor : W2.TUN.1.170/HK.06/X/2015, tanggal 22 September 2015, perihal

Halaman 221 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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)



Indonesian Supreme Court

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawasan Pelaksanaan Putusan Yang Telah Memperoleh Kekuatan

Hukum Tetap tanggal 01 Oktober 2015 ; (Sesuai dengan asli) ;

71. Bukti P – 71 : Surat Penggugat Nomor : 38/PPRSH-K.PTUN.JKT/
XII/2015 perihal : Surat Perintah tentang Pelaksanaan 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, tanggal 03 Desember 2015 ; (Sesuai dengan asli) ;

72. Bukti P – 72 : Surat Pengantar Nomor : 29/PPRSH.K.PTUN.JKT/
I/2016, perihal : Surat Perintah tentang Pelaksanaan 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, tanggal 07 Januari 2016 ; (Sesuai dengan
asli) ;

73. Bukti P – 73 : Surat Panggilan dari Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Jakarta Nomor : W2.TUN.1.44/HK.06/I/2016 tanggal 13 Januari
2016 ; (Sesuai dengan asli) ;

74. Bukti P – 74 : Surat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
Nomor : W2.TUN 1.22/HK.06/I/2016, tanggal 27 Januari 2016 ;

75. Bukti P – 75 : 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 terletak di Jalan Let.Jend. S. Parman,
Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat
atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi ;
(Foto kopi) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

76. Bukti P – 76 : Rencana Tata letak Bangunan (RTL B) Nomor : 641/ BP/SP/JB/XII/92 tanggal 08 Desember 1992 ; (Sesuai dengan asli) ;
77. Bukti P – 77 : Izin mendirikan Bangunan Nomor : 13553/IMB/1993 tanggal 26 Nopember 1993 ; (Sesuai dengan asli) ;
78. Bukti P – 78 : Izin mendirikan Bangunan Nomor : 02418/IMB/1996 tanggal 16 April 1996 ; (Sesuai dengan asli) ;
79. Bukti P – 79 : Izin mendirikan Bangunan Nomor : 3914/IPB/1996 tanggal 07 Mei 1996 ; (Sesuai dengan asli) ;
80. Bukti P – 80 : Kelayakan menggunakan bangunan Nomor : 153/ KMB/2002 tanggal 21 Mei 2002 ; (Sesuai dengan asli) ;
81. Bukti P – 81 : Gambar Denah Lantai Dasar tanggal 21 Mei 2002 ; (Sesuai dengan asli) ;
82. Bukti P – 82 : Kelayakan Menggunakan Bangunan Nomor : 22/ KMB/2009 tanggal 07 Januari 2009 ; (Sesuai dengan asli) ;
83. Bukti P – 83 : Gambar Denah Lantai Basement Bawah / I tanggal 16 April 1996 ; (Sesuai dengan asli) ;
84. Bukti P – 84 : Keterangan tertulis Ahli pakar Hukum Rumah Susun PDT (HC) Ridwan halim SH., STH., tanggal 29 September 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;
85. Bukti P – 85 : Akta Jual Beli Nomor : 603/PALMERAH/1997 dibuat oleh SP Henny Singgih, SH., PPAT DKI Jakarta tanggal 26 Nopember 1997 ; (Sesuai dengan asli) ;
86. Bukti P – 86 : Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun / Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 50/VIII/I, tanggal 07 Oktober 1997 ; (Sesuai dengan asli) ;

Halaman 223 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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

87. Bukti P – 87 : Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun / Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 144/D/II, tanggal 07 Oktober 1997 ; (Foto kopi) ;
88. Bukti P – 88 : Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun / Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 145/D/II, tanggal 07 Oktober 1997 ; (Sesuai dengan asli) ;
89. Bukti P – 89 : Tanda terima sebagian surat-surat berkaitan dengan kesepakatan bersama atas unit 2/D/I dan 3/D/I tanggal 27 Oktober 1999 dan Berita Acara serah terima pengelolaan satuan rumah susun apartemen slipi tanggal 27 Oktober 1999 ; (Sesuai dengan asli) ;
90. Bukti P – 90 : Undang-Undang R.I Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ; (Foto kopi) ;
91. Bukti P – 91 : Undang-Undang R.I Nomor : 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Penjelasan Dalam TLN.RI Nomor 3317 ; (Foto kopi) ;
92. Bukti P – 92 : Undang-Undang R.I Nomor : 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Penjelasan Dalam TLN.RI Nomor 5252 ; (Foto kopi) ;
93. Bukti P – 93 : Peraturan Pemerintah R.I Nomor : 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Penjelasan Dalam TLN.RI Nomor 3372 ; (Foto kopi) ;
94. Bukti P – 94 : Putusan Nomor : 219/G/2015/PTUN-JKT tanggal 7 April 2016 : (Sesuai salinan resmi) ;
95. Bukti P – 95 : Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Tata usaha negara Jakarta Nomor : 219/G/2015/PTUN-JKT tanggal 11 Mei 2016 ; (Sesuai dengan asli) ;
96. Bukti P – 96 : Legal Audit dan Legal Opinion tentang Tanah dan Bagian bersama Apartemen Sliipi ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat

telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T - 1 s/d T - 7, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1271/ Palmerah semula tercatat atas nama PT. Multipanen Kotrindo berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1996 No. 3377/1976 seluas 8.105 M² terletak di Jl. Let.Jend. S. Parman, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat yang di atasnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebanyak 283 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ; (Sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T - 2 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 2272/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 4 Nopember 2015 ; (Sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T - 3 : Surat Pengurus PPRSH Apartemen Slipi tanggal 20 Oktober 2015 No. 043/AS-PPRSH/BPN-Jakarta/XI/2015 ; (Sesuai dengan asli) ;
4. Bukti T - 4 : Akta Notaris SH Leoprayogo, SH., SpN., No. 4 tanggal 7 Maret 2015 yaitu Akta Pembentukan Pengurus PPRSH Apartemen Slipi Periode 2015-2018, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 1 April 2015 dibawah Register No. 07/2015 ; (Kopi dari kopi) ;
5. Bukti T - 5 : Surat Keterangan Domisili Badan Usaha yang dikeluarkan oleh pemerintah Provinsi DK Jakarta / Kantor PTSP Kota Administrasi Jakarta Barat No. 0099/27.1.1/31.73.07.1001/-71.562/2015 tanggal 25 Maret 2015 ; (Kopi dari kopi) ;

Halaman 225 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T – 6 : Surat Keputusan Kepala Dinas perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 299 Tahun 2015 tanggal 23 Juli 2015 tentang Pengesahan Perubahan Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Jakarta Barat ; (Sesuai dengan asli) ;
7. Bukti T – 7 : Konstatering Rapport No. 607/RPT/B/2012 tanggal 30 April 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Tanggapannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.II.Intv - 1 s/d T.II.Intv - 77, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intv – 1 : Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1271/ Palmerah ; (Foto kopi) ;
2. Bukti T.II.intv – 2: Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) Apartemen Slipi No. 2/D/1 ; (Sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T.II.Intv – 3 : Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS) Apartemen Slipi No. 3/D/1 ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II.intv – 4: Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 143/D/II ; (Sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T.II.Intv – 5 : Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 140/XXIV-XXV/I ; (Sesuai dengan asli) ;
6. Bukti T.II.intv – 6: Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Slipi No. 050/VIII/I ; (Foto kopi) ;
7. Bukti T.II.Intv – 7 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1226 Tahun 1997 tanggal 15 Agustus 1997 tentang Pengesahan Pertelaan Apartemen Slipi Nomor : 1226 Tahun 1997 ; (Foto kopi) ;
8. Bukti T.II.intv – 8: Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi (Park View) yang disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Halaman 227 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



berdasarkan Surat Keputusan
Gubernur Kepala Daerah Khusus
Ibukota Jakarta Nomor : 1226
Tahun 1997 tanggal 15 Agustus
1997 tentang Pengesahan
Pertelaan Apartemen Slipi (lihat
Bukti T-II Intv. No. 07) ; (Sesuai
dengan asli) ;

9. Bukti T.II.Intv –
9 : Uraian Pertelaan Rumah
Susun Hunian Apartemen Slipi
(Park View) yang disahkan oleh
Gubernur Kepala Daerah Khusus
Ibukota Jakarta berdasarkan Surat
Keputusan Gubernur Kepala
Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Nomor : 1226 Tahun 1997 tanggal
15 Agustus 1997 tentang
Pengesahan Pertelaan Apartemen
Slipi (lihat Bukti T-II Intv. 07) ;
(Sesuai dengan asli) ;

10. Bukti T.II.intv – 10 : Surat
Gugatan dari Penggugat/Dipl. Ing.
Harjadi Jahja terdaftar di
Kepaniteraan Pengadilan Tata
Usaha Negara tanggal 15 Pebruari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002 Nomor : 28/G.TUN/2002/

PTUN.JKT diperbaiki tanggal 8

April 2002 ; (Foto kopi) ;

11. Bukti T.II.Intv -

11 : Putusan Perkara

Pengadilan Tata Usaha Negara No.

028/G.TUN/2002/PTUN.JKT

tanggal 5 Nopember 2002 ; (Foto

kopi) ;

12. Bukti T.II.intv -

12 : Putusan Perkara

Pengadilan Tinggi Tata Usaha

Negara Jakarta No. 36/B/2003/

PT.TUN.JKT, tanggal 23 April

2003 ; (Foto kopi) ;

13. Bukti T.II.Intv -

13 : Putusan Mahkamah

Agung Nomor : 325 K/TUN/2003,

tanggal 10 Juli 2006 ; (foto kopi) ;

14. Bukti T.II.intv -

14 : Laporan Polisi Mabes

Polri No. : LP/158/V/2002/Siaga-III

tanggal 22 Mei 2002 A.n.

Pelapor Dipl. Ing Harjadi Jahja, Tersangka :

Anwar Suhendra dan H. Nadjib Sungkar, pasal

Halaman 229 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disangkakan : Pasal 374 (Pengelapan
Dalam Jabatan) ; (Foto kopi) ;

15. Bukti T.II.Intv – 15 : Surat

Penghentian Penyidikan Perkara

(SP3) dari Mabes Polri : Surat

Ketetapan No. Pol : S.TAP/65.LDP/

VII/2004/Dit-I, tanggal 12 Juli 2004.

16. Bukti T.II.intv – 16 : Surat

Gugatan tertanggal 26 Juli 2004

terdaftar di Pengadilan Negeri

Jakarta Barat No. 251/

Pdt.G./2004/PN.JKT.BAR, tanggal

26-7-2004 ; (Foto kopi) ;

17. Bukti T.II.Intv –

17 : Putusan Pengadilan

Negeri Jakarta Barat No. 251/

PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal

5 April 2005 ; (Foto kopi) ;

18. Bukti T.II.intv –

18 : Putusan Pengadilan

Tinggi Jakarta No. 187/PDT/2006/

PT.DKI, tanggal 02 Agustus 2006 ;

(Foto kopi) ;

19. Bukti T.II.Intv –

19 : Putusan Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung No. 806 K/Pdt/2007, tanggal

22 Agustus 2008 ; (Foto kopi) ;

20. Bukti T.II.intv – 20 : Surat

Gugatan dari Law Office Of Harjadi

Jahja & Partners ke Pengadilan

Negeri Jakarta Barat Perkara

Nomor : 133/Pdt.G/2010/

PN.JKT.BAR, tanggal 12-3-2010 ;

(Foto kopi) ;

21. Bukti T.II.Intv –

21 : Penetapan Pengadilan

Negeri Jakarta Barat dalam

Perkara No. : 133/PDT.G/2010/

PN.JKT. BAR., tanggal 03 Mei

2010, Perhimpunan Penghuni

Rumah Susun Hunian Apartemen

Slipi / Penggugat lawan P.T. Grand

Soho Slipi. Dkk ; (Foto kopi) ;

22. Bukti T.II.intv – 22 : Surat

Gugatan dari Law Office Of Harjadi

Jahja & Partners di Pengadilan

Negeri Jakarta Barat Perkara

Nomor : 581/Pdt.G/2010/

PN.JKT.BAR, tanggal 27-7-2010 ;

(foto kopi) ;

Halaman 231 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti T.II.Intv -

23 : Putusan Pengadilan
Negeri Jakarta Barat No. 581/
Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR, tanggal
13 Juli 2011 ; (Foto kopi) ;

24. Bukti T.II.intv -

24 : Putusan Mahkamah
Agung No. 2979 K/Pdt/2011.Jo.No.
581/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.,
tanggal 6 Agustus 2012 ; (Foto
kopi) ;

25. Bukti T.II.Intv -

25 : Penetapan Pengadilan
Hubungan Industrial pada
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
No. 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst,
tanggal 17 Maret 2011 ; (Foto
kopi) ;

26. Bukti T.II.intv -

26 : Putusan Pengadilan
Hubungan Industrial pada
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
No. 180/PHI.G/2009/PN.Jkt.Pst,
tanggal 14 April 2011 ; (Sesuai
salinan resmi) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bukti T.II.intv –

27 : Penetapan Pengadilan
Negeri Jakarta Pusat DAFT. No.
075/2011.Eks Jo. No.: 180/
PHI.G/2009/PN.JKT.PST, tanggal 7
Agustus 2012 ; (Foto kopi) ;

28. Bukti T.II.intv – 28 : Surat

Gugatan Perkara Perlawanan di
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
No. 398/PDT.G.PLW/ 2012/
PN.JKT.PST, tanggal 29 Agustus
2012 ; (Foto kopi) ;

29. Bukti T.II.intv – 29 : Surat

dari PPRSH Apartemen Slipi
Nomor : 036/AS-PPRSH/
PELANGGARAN.AD-ART/III/ 2012
tanggal 13 Maret 2012 kepada
Ketua Majelis Pengawas Daerah
Notaris/PPAT ; (Foto kopi) ;

30. Bukti T.II.intv – 30 : Surat

Majelis Pengawas Daerah Notaris
Kota Administrasi Jakarta Pusat
tanggal 24 April 2012 Perihal : Hasil
Pemeriksaan Laporan Masyarakat
a.n. Dipl. Ing. Harjadi Jahja, SH.,
MH. dan Maizia Kasri dengan

Halaman 233 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlapor Notaris SH. Leoprayogo,

SH., SpN (Sesuai dengan asli) ;

31. Bukti T.II.intv –

31 : Salinan Putusan

Pengawas Wilayah Notaris Provinsi

DKI Jakarta Nomor : 05./Pts/

Mj.PWN Prov DKI Jakarta/IX/2012

tanggal 26 September 2012 Dalam

Perkara Antara Dipl. Ing. Harjadi

Jahja, SH., MH. Dan Maizia Kasri

Melawan SH.Leoprayogo, SH.,

SpN. ; (Sesuai dengan legalisir) ;

32. Bukti T.II.intv – 32 : Surat

Internal Memo dari Dipl. Ing.

Harjadi Jahja, SH., MH. tanggal 26

September 2012 kepada Bapak

Haetami, SH., ; (Sesuai dengan

asli) ;

33. Bukti T.II.intv –

33 : Putusan Pengadilan

Negeri Jakarta Pusat No. 398/

Pdt.G.Plw/2012/PN.Jkt.Pst, tanggal

20 Pebruari 2013 ; (Foto kopi

sesuai salinan resmi) ;

34. Bukti T.II.intv –

34 : Putusan Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta No. 436/

PDT/2013/PT.DKI, tanggal 10

Oktober 2013 ; (Foto kopi sesuai

salinan resmi) ;

35. Bukti T.II.intv –

35 : Putusan Mahkamah

Agung No. 2547 K/Pdt/2014,

tanggal 18 Maret 2015 ; (Foto kopi

sesuai salinan resmi) ;

36. Bukti T.II.intv –

36 : Laporan Polisi No.

LP/507/II/2012/PMJ/ Ditreskrimum,

tanggal 14 Pebruari 2012 ; (Foto

kopi) ;

37. Bukti T.II.intv – 37 : Surat

Undangan Gelar Perkara No. :

B/1132/II/2013/Ditreskrimum,

tanggal 13 Pebruari 2013 dari

Direktur Reskrimum Polda Metro

Jaya terkait Laporan Polisi No. :

LP/507/II/ 2012/PMJ/Ditreskrimum ;

(Sesuai dengan asli) ;

38. Bukti T.II.intv – 38 : Surat

Penghentian Penyidikan Perkara

(SP3) No. : S.Tap/526/II/2013/

Ditreskrimum Polda Metro Jaya

Halaman 235 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Penghentian Penyidikan,
tanggal 26 Pebruari 2013 ; (Sesuai
dengan asli) ;

39. Bukti T.II.intv – 39 : Surat
Penghentian Penyidikan Perkara
(SP3), Surat Ketetapan Nomor :
S.Tap/223/X/2013/Dit Reskrimsus,
tanggal 31 Oktober 2013, Bukan
Merupakan Tindak Pidana ; (Sesuai
dengan asli);

40. Bukti T.II.intv – 40 : Surat
Gugatan Perkara PTUN No. 182/
G/2012/PTUN-JKT tanggal 11
Oktober 2012; (Foto kopi) ;

41. Bukti T.II.intv – 41 : Surat
Kuasa No: 042/IHH&Ass/X/2012
tanggal 08 Oktober 2012 ; (Foto
kopi) ;

42. Bukti T.II.intv – 42 : Surat
Pengantar Pengiriman dan Salinan
Putusan Nomor : 182/G/2012/
PTUN-JKT ; (Sesuai dengan
salinan) ;

43. Bukti T.II.intv –
43 : Putusan Pengadilan Tata
Usaha Negara Jakarta Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

219/G/2015/PTUN.JKT tanggal 7

April 2016 ; (Sesuai dengan salinan) ;

44. Bukti T.II.intv – 44 : Akta Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi No. 55 tanggal 29 Nopember 1999 yang dibuat oleh SP. Henny Singgih SH., Notaris di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

45. Bukti T.II.intv – 45 : Akta Berita Acara No. 8 tanggal 31 Agustus 2002 yang dibuat oleh SH. Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

46. Bukti T.II.intv – 46 : Akta Berita Acara Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi, tanggal 25 Mei 2005 yang dibuat oleh Agus Madjid SH., Notaris di Jakarta ; (Foto kopi) ;

47. Bukti T.II.intv – 47 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni

Halaman 237 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Susun Hunian Apartemen

Slipi, Nomor : 11, tanggal 21 Juli

2006 2006 yang dibuat oleh Ani

Adriani Sukmayantini, SH., Notaris

di Jakarta ; (Foto kopi) ;

48. Bukti T.II.intv –

48 : Penetapan Pengadilan

Negeri Jakarta Barat Nomor : 364/

PDT.P/2007/PN.JKT.BAR, tanggal

30 Nopember 2007 ; (Foto kopi

sesuai legalisir) ;

49. Bukti T.II.intv – 49 : Akta Berita Acara No. 3 tanggal 23 Pebruari 2008
yang dibuat oleh Siauw Henry Leoprayogo,

SH., SpN., Notaris di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

50. Bukti T.II.intv – 50 : Akta Berita Acara No. 3 tanggal 15 Agustus 2009
yang dibuat oleh Siauw Henry Leoprayogo,

SH., SpN., Notaris di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

51. Bukti T.II.intv – 51 : Akta Berita Acara No. 11 tanggal 10 Maret
2012 yang dibuat oleh Siauw Henry Leoprayogo,

SH., SpN., Notaris di Jakarta, SH., SpN., Notaris di
Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

52. Bukti T.II.intv – 52 : Akta Berita Acara No. 14 tanggal 30 Juni 2012
yang dibuat oleh Siauw Henry Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta ;

(Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53. Bukti T.II.intv – 53 : Akta Berita Acara No. 15 tanggal 30 Juni 2012

yang dibuat oleh Siauw Henry Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta ;

(Sesuai dengan asli) ;

54. Bukti T.II.intv – 54 : Akta Berita Acara No. 4 tanggal 7 Maret 2015 yang

dibuat oleh Siauw Henry Leoprayogo, SH., SpN., Notaris di Jakarta ;

(Sesuai dengan asli) ;

55. Bukti T.II.intv – 55 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor :

302/1.824.13 tanggal 16 September 2013 kepada

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian

Apartemen Slipi yang diwakili oleh Dra. Indah Ayu

Anggraini berdasarkan Akta Nomor : 11 tanggal

10 Maret 2012 yang dibuat oleh Notaris Siauw

Henry Leoprayogo, SH., SpN., berlaku dari 16

September 2013 s/d 16 September 2014 ; (Sesuai

dengan asli) ;

56. Bukti T.II.intv – 56 : Surat Keterangan Nomor : 0099 / 27.1.1 /

31.73.07.1001 / -071.562 / 2015 tanggal 25 Maret 2015 tentang Domisili

Badan Usaha kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian

Apartemen Slipi yang diwakili oleh Dra. Indah Ayu Anggraini berdasarkan

Akta Nomor : 4 tanggal 07 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris Siauw

Henry Leoprayogo, SH., SpN., berlaku dari 25 Maret 2015 s/d 25 Maret

2016 ; (Sesuai dengan asli) ;

57. Bukti T.II.intv – 57 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan

Nomor : 136/27.1.1/31.73.07.1001/-071.562/2016 tanggal 04 April 2016

tentang Domisili Badan Usaha kepada Perhimpunan Penghuni Rumah

Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili oleh Dra. Indah Ayu Anggraini

Halaman 239 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT

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 Akta Nomor : 3 tanggal 07 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris Siauw Henry Leoprayogo, SH., SpN., berlaku sampai dengan 04 April 2017 ; (Sesuai dengan asli) ;

58. Bukti T.II.intv – 58 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 299 Tahun 2015 Tentang Pengesahan Per Kweterubahan Kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi Jakarta Barat, berdasarkan Akta Notaris SH. Leoprayogo, S.H., SpN., Nomor 4

tanggal 7 Maret 2015, dalam rapat anggota perhimpunan tanggal 7 Maret 2015 telah dibentuk Pengurus PPPSRS Apartemen Slipi Periode Tahun 2015-2018 ; (Sesuai dengan asli) ;

59. Bukti T.II.intv – 59 : Akta Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni “Apartemen Slipi” No. 54 tanggal 29 Nopember 1999 yang dibuat oleh SP. Henny Singgih SH., Notaris di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

60. Bukti T.II.intv – 60 : Surat Model : A-2 Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 1271 ; (Foto kopi) ;

61. Bukti T.II.intv – 61 : Tanda Bukti Lapori Polisi Nomor : LP/1751/V/2012/PMJ/Dit Reskrim tanggal 25 Mei 2012 ; (Foto kopi) ;

62. Bukti T.II.intv – 62 : Undangan gelar perkara dari Penyidikan Polda Metro Jaya Nomor : B/2981/XI/2013/Ditreskrim tertanggal 15 Nopember 2013 ; (Foto kopi) ;

63. Bukti T.II.intv – 63 : Surat Ketetapan Nomor : Skep/1662/XI/2013/ Ditreskrim tanggal 29 Nopember 2013 tentang PENGHENTIAN PENYIDIKAN ; (Foto kopi) ;



Indonesian Supreme Court

putusan.mahkamahagung.go.id

64. Bukti T.II.intv – 64 : Surat Laporan Polisi No. : LP / 1494 /XII / 2012 / PMJ/RESTRO JAK BAR, tanggal 15 Desember 2012 ; (Sesuai dengan asli) ;
65. Bukti T.II.intv – 65 : Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penyidikan (SP2HP) Ke II (dua) Nomor : B/758/V/2013/Res-JB, tertanggal Mei 2013 dari Penyidik Polres Jakarta Barat ; (Sesuai dengan asli) ;
66. Bukti T.II.intv – 66 : Surat Laporan Polisi No. Pol : LP / 938 / VII / 2013 / PMJ / RESTRO JAK BAR tanggal 23 Juli 2013 : (Sesuai dengan asli) ;
67. Bukti T.II.intv – 67 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-4 (empat) ; (Sesuai dengan asli) ;
68. Bukti T.II.intv – 68 : Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik terhadap Pelanggan (Apartemen Slipi) Jl. S. Parman Kav. 22-24 rekening AGT-2013 s/d Sep-2013 ; (Sesuai dengan asli) ;
69. Bukti T.II.intv – 69 : Surat Ketetapan Tentang Penghentian Penyidikan Nomor : S. Tap/432./V/2014/ Direskrim tanggal 7 Mei 2014 ; (Sesuai dengan asli) ;
70. Bukti T.II.intv – 70 : Surat Gugatan Perselisihan Hubungan Industrial antara Perdamaian Telaumbanua selaku Penggugat dengan PPRSH Apartemen Slipi selaku Tergugat ; (Foto kopi) ;
71. Bukti T.II.intv – 71 : Putusan Sela Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 180/PHI.G/2009/ PN.Jkt.Pst. tanggal 09 September 2009 ; (Foto kopi) ;
72. Bukti T.II.intv – 72 : Putusan Mahkamah Agung No. 906 K/ Pdt.Sus/2009 tanggal 15 Januari 2010 ; (Foto kopi) ;

Halaman 241 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

73. Bukti T.II.intv – 73 : Surat hari Minggu tanggal 30 Juni 2013

Perihal : Pencabutan Kuasa kepada Bpk Santoso Sitorus sebagai Pengurus PPRSH Apartemen Slipi ; (Sesuai dengan asli) ;

74. Bukti T.II.intv – 74 : Surat Penegasan Pencabutan Surat Kuasa tertanggal 17 Juli 2013 dari Lisa Malonda selaku pemilik rusun nmor 1D di Tower II Apartemen Slipi terhadap Santoso Sitorus, SH ; (Sesuai dengan asli) ;

75. Bukti T.II.intv – 75 : Surat Pengunduran diri Maizia Kasri dari jabatan Pengawas PPRSH Apartemen Slipi terhitung mulai tanggal 31 Juli 2013 ; (Sesuai dengan asli) ;

76. Bukti T.II.intv – 76 : Surat Kuasa dari Agus Taryung selaku Direktur P.T. Kyungshin Indonesia selaku pemilik unit rusun di Apartemen Slipi Tower I lantai 2 F Jakarta Barat kepada Santoso Sitorus, SH. ; (Foto kopi) ;

77. Bukti T.II.intv – 77 : Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 1 Tahun 1956 tanggal 18 Maret 1956 ; (Foto Kopy)

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Pihak Penggugat telah mengajukan Saksi sebanyak 2 (tiga) orang, yaitu :

1. HAETAMI ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Bogor, 01 April 1977, agama Islam, laki-laki, pekerjaan Pengacara, beralamat di Sumur Bor No. 1 A, Rt. 004, Rw. 012, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sebagai Saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun kerja dengan Tergugat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengan Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa Saksi mendapat kuasa khusus Nomor: 042/IHH & ASS/X/2012 tanggal 08 Oktober 2012 dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili Dipl.-Ing.Harjadi Jahja S.H.,M.H dan Maizia Kasari, keduanya selaku Pengurus yang menjabat sebagai Ketua dan Pengawas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;
- Bahwa menurut Saksi dalam perkara Nomor : 182/G/2012/PTUN-JKT pihak yang berperkara adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi yang diwakili Dipl.-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 ;
- Bahwa obyek perkara No. 182/G/2012/PTUN-Jkt adalah tentang Penerbitan Surat Keputusan tentang Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1271 kelurahan Palmerah Kecamatan Palmerah atas

Halaman 243 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama 276 Pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diwakili

PPRSH Apartemen Slipi dan Nomor Perkara: 182/G/2012/PTUN JKT;

- Bahwa Saksi mengetahui Putusan dalam perkara Nomor : 182/G/ 2012/ PTUN-JKT sudah berkekuatan hukum tetap dan untuk pelaksanaan putusan dalam perkara Nomor : 182/G/2012/PTUN-JKT oleh Tergugat tidak sesuai dengan amar putusan ;

2. RISKA SEPTIYANITA ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Bogor, 27 September 1989, agama Islam, perempuan, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Pal Sigunung, Rt. 006, Rw. 002, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sebagai Saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun kerja dengan Tergugat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengan Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa Saksi Saya pernah ditugaskan dan datang ke kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat oleh Bapak Harjadi Jahja pada bulan September 2015 untuk menanyakan putusan PTUN No. 182/ G/2012/PTUN-Jkt namun telah diambil oleh PPRSH Apartemen Slipi dengan membawa Laporan Polisi dengan keterangan bahwa Tanda Terima Asli telah hilang dan bagian loket memperlihatkan daftar buku tamu yang menerangkan tanda tangan dari Wakil PPRSH Apartemen Slipi pada saat mengambil Surat Keputusan tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui isi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ialah tentang penerbitan Surat Keputusan tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan No 1271, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah atas nama 276 Pemegang Hak Milik Satuan Rumah Susun yang diwakili PPRSH Apartemen Slipi dan perkara Nomor : 182/G/2012/PTUN.JKT ;
- Bahwa Saksi membenarkan ada ancaman untuk Notaris Marijke Rooselien selama pembuatan Akta Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH Apartemen Slipi dimana info ancaman tersebut di dapat Saksi melalui Asisten Notaris Marijke Rooselien ;
- Bahwa Saksi mengetahui Rapat Umum Tahunan Ke dua PPRSH Apartemen Slipi dilaksanakan pada tanggal 20 Juni 2015 dan diadakan oleh Harjadi Jahja yang terkumpul dari hasil pemilihan nama-nama pengurus baru periode 2015-2018 yaitu Harjadi Jahja sebagai Ketua dan Akta Rapat Umum Tahunan Kedua PPRSH tersebut sudah di daftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 06 Juli 2015 Nomor 15/2015;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Pihak

Tergugat II Intervensi telah mengajukan Saksi sebanyak 2 (tiga) orang, yaitu :

1. EDWARD HUTAGALUNG, S.Kom ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 18 Nopember 1971, agama Islam, perempuan, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Jati 3 No. 16, Rt. 003, Rw. 005, Kelurahan Sungai Bambu, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sebagai Saksi yang menerangkan :

Halaman 245 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun kerja dengan Tergugat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengan Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa Saksi Saya bekerja di Apartemen Slipi sejak tahun 2009 dan telah diangkat menjadi pegawai tetap di tahun 2012 sekarang menjabat Building Manager berdasarkan surat pengangkatan oleh PPRSH Apartement Slipi yang diwakili oleh Bapak Harjadi Jahja selaku Pengurus Periode 2011-2013 ;
- Bahwa Saksi membenarkan Bapak Harjadi Jahja pernah berkantor di basement Apartement Slipi pada saat menjadi ketua PPRSH Apartement Slipi ;
- Bahwa Saksi membenarkan kepengurusan Harjadi Jahja beserta Kantor Badan Pengelola berikut pembongkaran Brankas Dokumen dan Keuangan diambil alih secara paksa atas perintah Indah Ayu dengan alasan Loyalitas ;
 - Bahwa menurut Saksi pembongkaran tersebut dilakukan atas hasil Rapat Penghuni yang undangannya dibuat oleh Indah Ayu, dimana Kepengurusan PPRSH Apartement Slipi pada



saat itu masih diketuai oleh Harjadi Jahja. Pada saat pembongkaran tersebut, tidak ada perwakilan dari Pengadilan ;

2. PERDAMEAN TELAUMBANUA, S.H ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Loloana/Nias, 11 Desember 1982, agama Kristen Protestan, Laki-laki, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Andong II No. 17 A, Rt. 006, Rw. 006, Kelurahan Kota Bambu Selatan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, sebagai Saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun kerja dengan Tergugat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengan Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa Saksi telah di PHK oleh Wiekewati Jahja, Novidiani dan Elya Jeong selaku Pengurus PPRSH Apartemen Slipi tahun 2008-2011 ;
- Bahwa Saksi telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Hubungan Industri pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan dalam perkara tersebut Saksi sebagai Penggugat dan menggugat Badan Hukum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi sebagai Tergugat ;

Halaman 247 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Pihak didalam perkara ini bukan selaku pihak dalam perkara tersebut, namun yang menjadi pihak adalah Perhimpunan Penghuni selaku Badan Hukum;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 29 Juni 2016 dan Pihak Tergugat mengajukan Kesimpulannya melalui Bagian Persuratan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 29 Juni 2016 yang diterima Majelis Hakim pada tanggal 29 Juni 2016, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Kesimpulan Pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk pada berita acara persidangan di dalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan dimohonkan batal atau tidak sah adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 2272/HGB/BPN-311.73/2015 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 127/Palmerah atas tanah seluas 8.105 M² terletak di Jalan Let. Jend. S. Parman,

248



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat
atas Nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Slipi
(sejumlah 283 HMARS Nomor 1 sampai dengan Nomor 283/Palmerah beserta
perubahannya), tanggal 04 November 2015 (bukti P-75) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan
Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya masing-masing
tertanggal 22 Maret 2016 untuk Tergugat dan tertanggal 6 April 2016 untuk
Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban yang disampaikan oleh Tergugat dan
Tergugat II Intervensi memuat eksepsi-eksepsi oleh karenanya, sebelum
mempertimbangkan pokok perkara/sengketanya, Pengadilan akan
mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh
Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan
eksepsi yang pada pokoknya terdiri atas :

- a) Dipl-Ing Harjadi Jahja, S.H., M.H., dkk tidak berkualitas mewakili
Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) apartemen Slipi;
- b) Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat
II Intervensi setelah Pengadilan membaca dan mencermati isi dari eksepsi
Tergugat II Intervensi sudah berkaitan dengan pokok perkara sehingga
Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan
eksepsi Tergugat berkaitan dengan Dipl-Ing Harjadi Jahja, S.H., M.H., dkk tidak

Halaman 249 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkualitas mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH)

apartemen Slipi, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk berproses dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara terdapat adagium yang menyatakan bahwa "*Point d'interets point d'action*", atau "*No interest no action*" yang artinya adalah siapa yang mempunyai kepentingan hukum dapat mengajukan tuntutan hak/gugatan ;

Menimbang, bahwa dalam sengketa Tata Usaha Negara, ada tidaknya kualitas/kepentingan menggugat diukur dari apakah ada tidaknya kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan diterbitnya obyek sengketa a quo sebagaimana disyaratkan dalam Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan : "*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*" ;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jjs Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tidak menjelaskan arti *kepentingan*, oleh karena itu kepentingan dapat dipahami dari doktrin maupun yurisprudensi ;

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan hukum antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang

250



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek sengketa (Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, hal.37-40);

Menimbang, bahwa dalam persidangan ditemukan fakta hukum berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 219/G/2015/PTUN-JKT tanggal 7 April 2016 (bukti P-94) dimana dalam sengketa tersebut diantaranya yang menjadi Para Pihak adalah DIPL-ING Harjadi Jahja (Penggugat) dan Dra. Indah Ayu Anggraini yang masing-masing menjabat sebagai Ketua PPRSH apartemen Slipi, yang didalam pertimbangan hukum pada halaman 143 dan 144 mempertimbangkan sebagai berikut :

“.....Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-50 = T-3a berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2547 K/Pdt/2014 tanggal 18 Maret 2015 dengan Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Slipi (PPRSH-Apartemen Slipi) diwakili oleh DIPL-ING Harjadi Jahja, S.H., M.H. Dan Santoso Sitorus, S.H., selaku Ketua dan Sekretaris.....dan seterusnya, dalam pertimbangan hukum putusan tersebut dinyatakan “bahwa keberatan Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 10 Juni 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 7 Juli 2014 dihubungkan dengan putusan judec fakti dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan judec fakti 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 Angraeni dan kawan-kawan sedangkan pelawan dinyatakan tidak sah.....dan seterusnya”;

Halaman 251 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“.....Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atasdan seterusnya, dan walaupun agak berlebihan (ten overolde) juga telah dipertimbangkan adanya beberapa fakta hukum bahwa terhadap kepengurusan PPRSH apartemen Slipi telah ada putusan yang telah mempertimbangkan berkaitan dengan kepengurusan bahwa kepengurusan yang sah PPRSH apartemen Slipi adalah Indah Ayu Angraeni dan kawan-kawan dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat dalam Perkara a quo adalah orang/badan hukum perdata yang tidak mempunyai kepentingan menggugat (legal standing) sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun.....”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum tersebut di atas hal tersebut bersesuaian dengan fakta hukum berupa Berita Acara Nomor 14 tanggal 30 Juni 2012 yang dibuat dihadapan notaris SH. Leoprayogo, SH, SpN (bukti T.II.Intv No. 52) dan Berita Acara Nomor 15 tanggal 30 Juni 2012 yang dibuat dihadapan notaris SH. Leoprayogo, SH, SpN (bukti T.II.Intv No. 53) ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-94, bukti T.II.Intv - 52 dan bukti T.II.Intv-52, Pengadilan berkesimpulan Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karenanya eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat berkaitan dengan Dipl-Ing Harjadi Jahja, S.H., M.H., dkk tidak berkualitas mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian (PPRSH) Apartemen Slipi berdasarkan hukum dan patut untuk diterima sedangkan eksepsi selebihnya dari Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat tidak diterima ;

252



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai Ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa sesuai Ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengenai bukti-bukti yang telah diajukan oleh Para Pihak, baik bukti surat maupun keterangan saksi yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI

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 Rp. 486.000,00 (empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, 18 Juli 2016 oleh Kami OEN OEN PRATIWI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis,

Halaman 253 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOCHAMAD ARIEF PRATOMO, S.H., M.H., dan EDI SEPTA SURHAZA, S.H.,

M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan

dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 20 Juli

2016 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh MARIA HUTAPEA.,

S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri

oleh Tergugat ataupun Kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

t.t.d

t.t.d

OENOEEN PRATIWI, S.H., M.H.

M. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.

t.t.d

EDI SEPTA SURHAZA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d

MARIA MAGDHALENA HUTAPEA, SH., M.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Panggilan	Rp.	298.000,-
3. Materai Putusan Sela	Rp.	12.000,-
4. Redaksi Putusan Sela	Rp.	10.000,-
5. Materai Putusan	Rp.	6.000,-
6. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
7. ATK	Rp.	125.000,-
		+

Jumlah Rp. 486.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 255 dari 221 halaman Putusan Nomor : 17/G/2016/PTUN-JKT