



**PUTUSAN**  
**Nomor 41 PK/TUN/2017**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**1. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**  
**CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS (PPRSC GCM),**

beralamat di Rukan Graha Cempaka Mas Blok A-10, Jalan Letjend Soeprapto Kavling 3, Jakarta Pusat 10640, dalam hal ini diwakili oleh:

1. Tonny Soenanto, kewarganegaraan Indonesia, selaku Ketua Umum PPRSC GCM, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas A2/8/1, Jalan Letjend Soeprapto Kavling 3, Jakarta Pusat 10640;
2. Hendra Andreas, kewarganegaraan Indonesia, selaku Wakil II Sekretaris PPRSC GCM, beralamat di Apartemen Graha Cempaka Mas E1/19/5, Jalan Letjend Soeprapto Kavling 3, Jakarta Pusat 10640;

**2. PARA PEMILIK SARUSUN GRAHA CEMPAKA MAS**  
**SEJUMLAH 102 ORANG,** dalam hal ini diwakili oleh:

1. Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Apartemen Graha Cempaka Mas A1/6/6, Jalan Letjend Soeprapto Kavling 3, Jakarta Pusat 10640, beralamat KTP di KPAD Bulakrantai Blok G.25, Kramat Jati, Jakarta Timur;
2. Suresh Bhagwandas Bhavnani, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Apartemen Graha Cempaka Mas C2/25/3, Jalan Letjend. Soeprapto Kavling 3, Jakarta Pusat 10640, pekerjaan Wiraswasta.

Pemohon I dan Pemohon II dalam hal ini menggunakan alamat surat di Kantor PPRSC GCM, Rukan A10 Graha Cempaka Mas, Jalan Letjend. Soeprapto Kavling 2-3 Jakarta Pusat 10640;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon I, Pemohon II;

**melawan:**



**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI  
JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-  
15, Kavling 8, Kemayoran, Jakarta Pusat;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon;

**dan:**

**KESATUAN AKSI PEMILIK PENGHUNI SATUAN RUMAH  
SUSUN INDONESIA (KAPPRI)**, dalam hal ini diwakili oleh  
Brigjen TNI (Purn) Krismanto Prawirosumarto,  
kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Raya  
Cipayung 39 A, Cilangkap RT 06 RW 04, Cipayung, Jakarta  
Timur 13870, pekerjaan Purnawirawan TNI/Swasta, jabatan  
Ketua Kesatuan Aksi Pemilik Penghuni Rusun Indonesia  
(KAPPRI);

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon I dan Pemohon II telah  
mengajukan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor 7/P/FP/2016/PTUN.JKT, tanggal 04 April 2016, yang  
telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon dan Turut Termohon  
Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon III, dengan *posita* gugatan  
sebagai berikut:

**I. OBJEK PERMOHONAN:**

1. Bahwa, Objek Permohonan adalah surat PPRSC GCM (Perhimpunan  
Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas) Nomor  
115/PPRSC-GCM/X/2015, tanggal 19 Oktober 2015. Hal: Permohonan  
Ulang Untuk Balik Nama Pemegang Hak Atas Tanah Bersama Rusun  
Graha Cempaka Mas dan 27 Ruang Fasum/Fasos Graha Cempaka  
Mas (Bukti P-3);

**II. DASAR-DASAR PERMOHONAN.**

- A. KEWENANGAN PENGADILAN.
2. Bahwa, karena yang diajukan bukanlah gugatan TUN tapi permohonan,  
maka Kewenangan Pengadilan untuk memeriksa permohonan Para  
Pemohon adalah ketentuan Pasal 53 Undang-Undang RI Nomor 30  
Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang Persyaratan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonannya diatur dalam PERMA Nomor 5 Tahun 2015, di mana Pemohon I surat kepada Termohon sebagaimana yang dimaksud dalam Objek Permohonan tersebut di atas. Namun, Termohon lalai tidak menanggapi dan atau menindaklanjutinya, artinya Termohon tidak menjalankan perintah Pasal 50 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, sehingga batas waktu yang ditetapkan dalam ayat (2) Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 atau ketentuan lain yang mengaturnya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2011 telah terpenuhi, yaitu dengan tenggang waktu selama 3 bulan, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 yang lengkapnya berbunyi:

*“Penanganan sengketa dilakukan dengan jangka waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterimanya pengaduan atau informasi sengketa”;*

dengan demikian Para Pemohon berhak mengajukan permohonan kepada Pengadilan sebagaimana diatur dalam ayat (3) nya, dan karenanya maka Pengadilan berwenang untuk menerima Pemohonan dan wajib memutuskan permohonan para Pemohon paling lama 21 hari sejak permohonan diajukan, sebagaimana diatur dalam ayat (4) Pasal 53 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014.

Di samping itu, kewenangan Pengadilan untuk memeriksa Permohonan Para Pemohon juga didasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 3 yang lengkapnya berbunyi:

- (1) Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara.*
- (2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud.*
- (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan.*

#### Disclaimer

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



Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juga mengatur ketentuan waktu pengajuan sebuah Keputusan TUN, yaitu selama 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Pejabat TUN sebagaimana diatur dalam Pasal 55 yang lengkapnya berbunyi:

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;*

## B. KEWENANGAN TERMOHON

3. Bahwa, Termohon adalah Pejabat TUN yang menerbitkan Sertipikat yang dimaksud dalam Objek Gugatan yang menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 melayani pengaduan masyarakat, dan berdasarkan Peraturan Ka BPN Nomor 3 Tahun 2011 tugas dan kewajiban untuk melayani pengaduan masyarakat dengan rinci diatur dalam Pasal 5, 6, 7, 21, 22, 27 dan 28 dan bahkan Termohon mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan dengan cara penyelesaian kasus di luar pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 61 dan 63 dari Peraturan yang sama yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, termasuk di dalamnya pembatalan sertipikat dan pencatatan dalam sertipikat/buku tanah;

4. Bahwa, Termohon mempunyai kewenangan untuk mengawasi, mengendalikan dan membetulkan atas kekhilafan, kesalahan, penyimpangan, dan atau kekeliruan di bidang teknis pertanahan yang dibuat oleh lembaga yang dipimpinnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## C. KEDUDUKAN HUKUM PARA PEMOHON

5. Bahwa, Pemohon I adalah badan hukum dengan nama Perhimpunan Pemilik Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) yang di lingkungan Rumah Susun (Rusun) GCM menggunakan sebutan PPRSC GCM adalah perhimpunan yang wajib dibentuk karena Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yang disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sebagai badan hukum *lex specialis*, dengan *stelsel* aktif di mana segenap Pemilik/Penghuni Sarusun otomatis menjadi Anggota PPPSRS karena undang-undang, dan dalam kedudukannya sebagai badan hukum PPRSC GCM telah disahkan dengan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 1029 Tahun 2000 (Bukti P-4), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (3) Anggaran Dasar PPRSC GCM diwakili oleh Ketua dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekretaris Perhimpunan, yang susunan Pengurusnya terakhir diubah dengan Akta Notaris Nomor 22 Tanggal 31 Juli 2015 dari Kantor Notaris Hajjah Ofiyati Sobriyah, S.H. dengan alamat Jalan Enggano 15 Blok B.4, Tanjung Priok Jakarta Utara 14310 (Bukti P-5);

Dan karenanya keduanya SAH menurut hukum mewakili Perhimpunan, dan sekaligus selaku wali amanah segenap Pemilik Sarusun untuk mengajukan permohonan;

6. Bahwa, Pemohon II adalah Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Sarusun) Graha Cempaka Mas (GCM) dengan alas hak berupa SHM SRS/Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (Bukti P-6 dan P-7);

Dan berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16/1985 yang diubah menjadi Pasal 46 *juncto* Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Nomor 20/2011 mengatur tentang Hak Kepemilikan Sarusun yang meliputi hak perseorangan yaitu ruang yang dijadikan tempat tinggal yang dibatasi oleh dinding dan teras luar serta pintu dan hak bersama yang terdiri dari tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang besarnya sesuai NPP masing-masing, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM SRS) masing-masing;

Oleh karenanya Pemohon II selaku pemegang hak perdata atas Sarusun GCM dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM SRS) adalah subjek hukum yang sah menurut hukum untuk mengajukan permohonan;

7. Bahwa, Pemohon III adalah KAPPRI (Kesatuan Aksi Pemilik Penghuni Rusun Indonesia) sesuai dengan perannya dalam membantu penegakan Undang-Undang Rusun bagi Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang mana tertuang dalam Akta Notaris Grace Senda Sardjito, S.H., Nomor 01 tanggal 9 Agustus 2012 yang mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari Rabu, 17 Juni 2015 dengan Nomor 14/Leg/LL/2015 (Bukti P-8);

Dan peran yang dimaksudkan telah diimplementasikan dalam sejumlah persidangan pengadilan yang terkait Rusun, dengan kedudukan sebagai pihak ketiga yang ikut duduk sebagai Pemohon antara lain dalam Pra Peradilan Nomor 08 dan 09/Pid.Prap/2015/PN.Jkt.Pst. pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

#### 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

Dalam kaitan perjuangan menegakkan Undang-Undang Rusun, Pemohon I dan II ikut aktif mendukung dan merupakan bagian dari KAPPRI. dan karenanya Pemohon III adalah subjek hukum yang sah menurut hukum untuk duduk sebagai Pihak Ketiga yang turut serta mengajukan permohonan;

D. FAKTA HUKUM PEMBENTUKAN & LEGALITAS Pemohon.

8. Bahwa, sesuai Undang-Undang RI Nomor 16 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011, Pemilik Sarusun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun disingkat P3SRS (Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20/2011) yang diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang undang tersebut dan telah mendapatkan pengesahan sebagai badan hukum dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1029 Tahun 2000;

9. Bahwa pada tanggal 20 September 2013 telah terjadi Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang difasilitasi oleh Dinas Perumahan dan Gedung DKI sebagaimana tertuang dalam Risalah Rapat Tri Partit yaitu antara warga Rusun GCM – Dinas Perumahan & Gedung DKI – Pengurus PPRSC GCM/PT. Duta Pertiwi selaku Pengelola (Bukti P-9), telah dilakukan secara sah menurut hukum dan peraturan yang berlaku dengan salah satu agenda menilai pertanggungjawaban pengurus, pemberhentian Pengurus lama, pemilihan dan pengangkatan Pengurus Baru sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tanggal 26 Juni 1995 Lampiran II, Pasal 23 yang berbunyi:

*“Rapat Umum PP Rumah Susun merupakan forum kewenangan tertinggi untuk:*

*23.1. Memilih dan mengesahkan kepengurusan PP Rumah Susun.*

*23.3. Memberhentikan Pengurus PP Rumah Susun*

*23.5. Menilai Pertanggung jawaban Pengurus PP Rumah Susun”.*

10. Bahwa Pasal 26 Anggaran Dasar PPRSC GCM mengatur hal yang sama dengan ketentuan yang dimuat dalam Kepmenpera Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tersebut di atas;

11. Bahwa Pengurus PPRSC GCM yang diberhentikan dalam RULB tersebut yaitu Pimpinan Agus Iskandar kemudian menggugat keabsahan Hasil RULB sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Stephanie Maria Lilianti Nomor 60, 61, 62, dan 63 (Bukti P-10), di Pengadilan Perdata PN Jakarta Pusat yaitu dengan Perkara Nomor 510/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst, dan pada tanggal 13 Januari 2015 oleh Pengadilan PN Jakarta Pusat gugatan tersebut diputus NO/tidak diterima (Bukti P-11);

12. Bahwa, kemudian Pengurus PPRSC GCM yang lama kembali mengajukan gugatan baru dengan Perkara Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, dan pada tanggal 8 Desember 2015 kembali lagi PN Jakarta Pusat memutuskan NO/tidak diterima (Bukti P-12);
13. Bahwa, tanpa ke-2 Putusan Pengadilan tersebut di atas sekalipun, berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon Nomor 14 Tahun 2013 pada tanggal 5 Februari 2015 masa bakti kepengurusan PPRSC GCM pimpinan Saudara Agus Iskandar telah habis waktu (Bukti P-13); Dengan demikian sejak 6 Februari 2015 keberadaan Kepengurusan PPRSC GCM hasil RULB di bawah pimpinan Tonny Soenanto menjadi Absolut sah menurut hukum;
14. Bahwa, Pengurus Hasil RULB kemudian melengkapi ketentuan administrasi Perhimpunan sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku, meliputi pengurusan NPWP, membuka Rekening atas nama PPRSC GCM, mengurus balik nama ID pelanggan Listrik dan Air dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM selaku wali amanah warga Rusun GCM (Bukti P-14 dan P-15);

Balik nama tersebut adalah sah dan tidak ada tuntutan dari pihak manapun;

15. Bahwa, kekuatan hukum akta-akta otentik milik Pemohon – I tersebut di atas, telah dibuktikan kebenarannya baik secara formil maupun materiil di hadapan persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Nomor 510/PDT.G/2013/PN.JKT.PST dan perkara Nomor 49/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang masing-masing telah diputus NO dan telah berkekuatan hukum tetap dan dilindungi oleh Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada butir 1. Umum, alinea 9 antara lain menjelaskan sebagai berikut:  
*"... Dalam undang-undang ini diatur secara rinci tentang Jabatan Umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.*



*Mengingat akta notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dalam undang-undang ini diatur tentang bentuk dan sifat akta notaris, serta tentang minuta akta, grosse akta, dan salinan akta, maupun kutipan akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan;*

*Fungsi Notaris di luar pembuatan akta otentik diatur untuk pertama kalinya secara komprehensif dalam undang-undang ini. Demikian pula ketentuan tentang pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris dilakukan dengan mengikutsertakan pihak ahli/akademisi, disamping departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan serta Organisasi Notaris. Ketentuan ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat ...”;*

16. Bahwa, berdasarkan hasil RULB tersebut, pengurus yang terpilih yaitu Pimpinan Tonny Soenanto sesuai ketentuan AD/ART PPRSC GCM pada tahun berikutnya telah melakukan RUTA (Rapat Umum Tahunan) untuk mempertanggung jawabkan program kerja dan keuangan perhimpunan yaitu pada tanggal 26 Juli 2015 dengan hasil sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Hajjah Ofiyati Sobriyah Nomor 14 dan 15 Tahun 2015 (Bukti P-16 dan P-17);

17. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 *juncto* Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sangat jelas bahwa yang diatur hanya pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni yang berbunyi; “Pembentukan Perhimpunan Penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I”;

Dengan demikian wewenang penandatanganan Gubernur DKI Jakarta sudah dipenuhi melalui SK Gubernur Nomor 1029/2000 tentang Pengesahan PPRSC GCM;

E. ALASAN ALASAN PERMOHONAN.

18. Bahwa, sesungguhnya Pemohon I (PPRSC GCM) di samping surat yang dimaksud dalam objek gugatan, juga telah menerbitkan 3 (Tiga)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang sejenis dengan objek gugatan kepada Menteri Agraria & Tata Ruang RI/Kepala BPN, selaku penanggung jawab tertinggi dalam urusan pemerintahan bidang Pertanahan dan sekaligus sebagai Pejabat TUN bidang pertanahan di tingkat nasional, yaitu:

- a. Nomor 148/PPRSCGCM/VIII/2014 tertanggal 06 Agustus 2014. Hal: Permohonan Perubahan Nama Pemegang HGB Graha Cempaka Mas Nomor 210 tanggal 4 Desember 1995 (Bukti P-18);
- b. Nomor 67/PPRSC-GCM/VI/2015 tertanggal 12 Juni 2015. Hal: Kepastian Hak Suara Dalam RUTA PPPSRS dan Pembetulan Data Hak Kepemilikan Atas Bagian Bersama atas Rusun, yang didalamnya juga meminta pembatalan 27 Sertipikat Ruang Hak Bersama dan Balik nama Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu (Bukti P-19);
- c. Nomor 146/PPRSC-GCM/XII/2015 tanggal 17 Desember 2015 Hal: Permohonan Balik Nama SHGB Nomor 210 Kawasan GCM Kelurahan Sumur Batu dan 27 Unit Fasum Fasos Milik Warga GCM yang keduanya masih dikuasai PT Duta Pertiwi Tbk, dan pemberitahuan keabsahan Pengurus PPRSC GCM (Bukti P-20)

Namun ketiga surat tersebut hingga saat ini belum ditanggapi sebagaimana mestinya;

19. Bahwa, Pemohon III (KAPPRI) juga telah menerbitkan 2 (dua) surat yang sejenis dengan objek gugatan yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang RI/Kepala BPN, yaitu:

- a. Nomor 23/SK/KAPPRI/IV/2015 tertanggal 17 April 2015 tentang Mohon Segera Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat Untuk Segera Membaliknamakan Sertipikat Induk Kawasan GCM SHGB Nomor 210/Kelurahan Sumur Batu dan 27 SHM Fasum/Fasos GCM (Bukti P-21);
- b. Nomor 99/SK/KAPPRI/XII/2015 tanggal 15 Desember 2015 tentang Mohon Segera Memerintahkan Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat Untuk Segera Membaliknamakan Sertipikat Induk Kawasan GCM SHGB Nomor 210/Kelurahan Sumur Batu dan 27 SHM Fasum/Fasos GCM (Bukti P-22);

Namun hingga saat ini belum ditanggapi sebagaimana mestinya.

20. Bahwa dasar hukum yang digunakan Pemohon adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yang persyaratan pengajuan permohonannya



telah diatur dalam Perma Nomor 5 Tahun 2015, antara lain tentang uraian yang menjadi dasar pemohon yang lengkapnya berbunyi:

- *Kewenangan Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;*
- *Kedudukan hukum (legal standing) Pemohon yang kepentingannya dirugikan akibat tidak ditetapkannya keputusan/tidak dilakukannya tindakan oleh badan/pejabat pemerintah dalam batas waktu kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, atau apabila batas waktu dimaksud tidak ditentukan dalam dalam peraturan perundang-undangan maka dihitung dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah diterima secara lengkap oleh Badan/Pejabat Pemerintahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;*
- *Alasan Permohonan diuraikan secara jelas dan dirinci mengenai kewenangan badan/pejabat pemerintah, prosedur, dan substansi penerbitan keputusan/tindakan berdasarkan peraturan perundang-undangan/asas umum pemerintahan yang baik;*

Dan karena Pasal 28 Peraturan Ka BPN Nomor 3 Tahun 2011 mengatur jangka waktu penyelesaian pengaduan maksimal 3 bulan, maka objek permohonan yang dibuat pada tanggal 19 Oktober 2015 dan diterima oleh Termohon pada keesokan harinya yaitu tanggal 20 Oktober 2015, maka dari sisi waktu pengajuan permohonan para Pemohon ini telah memenuhi syarat sebagaimana yang yang ditentukan oleh Peraturan MA RI Nomor 5 Tahun 2015;

21. Bahwa, ternyata pada tahun 1997 PT. Duta Pertiwi telah mensertipikatkan 27 Ruang Fasum/Fasos yang terletak pada Bagian Bersama Rusun GCM atas nama dirinya (PT. Duta Pertiwi). Padahal ke 27 Ruang tersebut adalah bagian bersama yang akan ikut dijual kepada konsumen, karena objek yang dijualbelikan dalam kaitan Rusun tidak hanya unit (Satuan) Rusun semata, tapi juga termasuk hak bersama yang terdiri dari tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusun. dan karenanya, maka dalam hal penerbitan 27 sertipikat atas aset hak bersama tersebut adalah kesalahan yang nyata dari Termohon;
22. Pemilik Pemohon II selaku Pemilik Sarusun dan juga segenap Pemilik Sarusun GCM lainnya selaku konsumen baru tahu perihal 27 Ruang



yang disertipatkan atas nama PT. Duta Pertiwi tersebut di atas barulah belakangan, tepatnya pada bulan Juni 2015 yaitu menjelang diadakan RUTA (Rapat Umum Tahunan Anggota) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC GCM) tahun 2015, dimana Pemohon I memperoleh kiriman data elektronik tentang kepemilikan Sarusun Graha Cempaka Mas dari Kantor BPN Jakarta Pusat melalui Dinas Perumahan dan Gedung Pemprov DKI Jakarta, yang di dalamnya tercantum seluruh data kepemilikan (Pemegang Hak) Sarusun GCM, antara lain 27 SHM SRS atas nama PT. Duta Pertiwi yang berada pada Bagian Bersama Rusun GCM. (Bukti P-23);

23. Bahwa dari sisi waktu pemeriksaan permohonan, tidaklah mungkin Pengadilan Tata Usaha Negara menggunakan ketentuan waktu pengajuan gugatan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985, yaitu 90 hari sejak penerbitan 27 sertipikat yang dimaksud yaitu pada tanggal 28 Agustus 1997, dikarenakan sara Pemohon dan segenap Pemilik Sarusun GCM lainnya sendiri baru tahu tentang persoalan 27 SHM SRS (Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) yang dimaksud setelah 18 tahun setelah penerbitan 27 sertipikat tersebut, maka penghitungan tenggang waktu kapan permohonan bisa mengajukan permohonan dimulai sejak batas waktu yang diatur dalam Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 berakhir, yaitu sejak 3 bulan sejak 20 Oktober 2015 ditambah 3 bulan, tepatnya 90 hari sejak tanggal 21 Januari 2016. dan karenanya, maka pengajuan permohonan ini sah menurut hukum.

24. Bahwa, 27 SHM SRS yang dimaksud adalah:

No.	Nomor Unit	Nomor Hak MSRS	Pemegang Hak Terakhir
1	1 . 01	1/I	PT. Duta Pertiwi
2	1 . 02	2/I	PT. Duta Pertiwi
3	1 . 03	3/I	PT. Duta Pertiwi
4	C/05.1	163/III/C	PT. Duta Pertiwi
5	A/05.1	164/V/A	PT. Duta Pertiwi
6	A/05.2	165/V/A	PT. Duta Pertiwi
7	A/05.3	166/V/A	PT. Duta Pertiwi
8	A/05.4	167/V/A	PT. Duta Pertiwi
9	A/05.5	168/V/A	PT. Duta Pertiwi
10	A/05.6	169/V/A	PT. Duta Pertiwi
11	A/05.7	170/V/A	PT. Duta Pertiwi



12	A/05.8	171/V/A	PT. Duta Pertiwi
13	C/05.1	172/V/C	PT. Duta Pertiwi
14	C/05.2	173/V/C	PT. Duta Pertiwi
15	C/05.3	174/V/C	PT. Duta Pertiwi
16	C/05.4	175/V/C	PT. Duta Pertiwi
17	C/05.5	176/V/C	PT. Duta Pertiwi
18	C/05.6	177/V/C	PT. Duta Pertiwi
19	C/05.7	178/V/C	PT. Duta Pertiwi
20	E/05.1	179/V/E	PT. Duta Pertiwi
21	E/05.2	180/V/E	PT. Duta Pertiwi
22	E/05.3	181/V/E	PT. Duta Pertiwi
23	E/05.4	182/V/E	PT. Duta Pertiwi
24	E/05.5	183/V/E	PT. Duta Pertiwi
25	E/05.6	184/V/E	PT. Duta Pertiwi
26	E/05.7	185/V/E	PT. Duta Pertiwi
27	E/05.8	186/V/E	PT. Duta Pertiwi

25. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Nomor 1204 Tahun 1997 tentang Pertelaan Rusun Campuran Graha Cempaka Mas disebutkan bahwa bagian bersama yang terdiri ruang atau benda yang merupakan satu kesatuan fungsi dalam pemanfaatan Sarusun GCM, sehingga tidak bisa dimiliki atau dimanfaatkan secara perorangan, tidak juga oleh PT. Duta Pertiwi Tbk selaku Pengembang sekalipun (Bukti P-24);
26. Bahwa tanah seluas 35.600 m<sup>2</sup> yang di atasnya dibangun Rusun GCM dengan alas hukum berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 210/Sumur Batu sejak 1997 telah terjual, dan berdasarkan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20/2011 dan Keputusan Gubernur DKI Nomor 1204 Tahun 1997 maka kepemilikan tanah tersebut berubah menjadi tanah Bersama Rusun GCM yang Hak Kepemilikannya melekat pada segenap Pemilik Sarusun sesuai NPP masing-masing; Namun demikian hingga saat ini Sertipikat HGB tersebut belum dibalik namakan dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi selaku penjual menjadi atas nama segenap pembeli yang oleh Undang-Undang Rusun diwakili oleh PPPSRS yang di lingkungan Rusun Graha Cempaka Mas masih menggunakan sebutan lama yaitu PPRSC GCM selaku wali amanah warga Rusun GCM;
27. Bahwa, berdasarkan Pasal 75 ayat (2) *juncto* Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yang mengatur masa transisi



pengelolaan Rusun yaitu paling lama 1 tahun sejak penyerahan pertama Sarusun kepada pembeli, dan kewajiban penyerahan Hak Bersama dari Pengembang kepada PPPSRS, maka balik nama Sertipikat Tanah Bersama Rusun GCM dalam hal ini adalah Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu dari semula atas nama Pengembang (PT. Duta Pertiwi) kepada PPPSRS (PPRSC GCM) selaku wali amanah warga GCM adalah sesaat setelah Penyerahan Hak Bersama dari Pengembang kepada PPPSRS;

28. Bahwa, pada tanggal 22 Desember 1999 PT. Duta Pertiwi selaku Pengembang telah menyerahkan Hak Bersama dan Pengelolaan Rusun GCM kepada PPRSC GCM sebagai mana tercantum dalam naskah “Berita Acara Serah Terima Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas” yang ditandatangani oleh Dirut PT. Duta Pertiwi dan Pengurus PPRSC GCM (Bukti P-25);
29. Bahwa dalam rangka jual beli Sarusun GCM, Pemohon II dan segenap Pemilik Sarusun lainnya selaku konsumen telah memenuhi kewajiban kepada negara dengan sempurna atas pajak pembelian dan pungutan resmi dari negara PNB (Penghasilan Negara Bukan Pajak) yang ditarik oleh Termohon, namun Termohon lalai untuk melakukan fungsi kontrol atau pengawasan dengan baik terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menangani administrasi peralihan hak atas Sarusun yang di dalamnya otomatis termasuk peralihan hak atas Sertipikat HGB dalam hal ini Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM selaku wali amanah Pemilik Rusun GCM;
30. Bahwa sejak beralihnya kepemilikan Sarusun (Unit-unit Apartemen dan Rukan) karena jual-beli Sarusun GCM, maka kewajiban untuk membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Sarusun GCM yang di dalamnya meliputi 3 komponen yaitu:
  - *Pajak atas bangunan yang merupakan hak perseorangan (unit apartemen atau ruko);*
  - *Pajak atas bumi bersama yaitu tanah bersama (HGB Nomor 210/Sumur Batu); dan*
  - *Pajak atas bangunan bersama (bagian bersama termasuk 27 ruang yang disertipikatkan sebagaimana perihal permohonan tersebut di atas),*



beralih menjadi tanggung jawab pemilik Sarusun, dan setiap tahun dibayar lunas oleh segenap Pemilik Sarusun GCM, bukan lagi oleh PT. Duta Pertiwi yang hingga kini masih menguasai dan bertindak selaku Pemegang Hak atas tanah tersebut akibat sertipikat tersebut hingga saat ini belum dibaliknama menjadi atas nama PPRSC GCM selaku wali amanah. Bukti telah beralihnya kewajiban PBB sebagaimana tertera dalam SPPT (Bukti P-26);

31. Bahwa pada tanggal 8 Juli 1997, PT. Duta Pertiwi telah membuat surat dengan Nomor 106/DIR/DP/VII/97 perihal Permohonan Pengesahan Pertelaan Bangunan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Graha Cempaka Mas kepada GUB DKI, Surat Permohonan Pengesahan Pertelaan tersebut kemudian dijadikan dasar oleh Gubernur DKI Jakarta dalam menerbitkan Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Graha Cempaka Mas sebagaimana tertuang dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1204 Tahun 1997 lengkap dengan lampirannya di mana seluruh aset yang ada di Rusun GCM dirinci secara detail termasuk di dalamnya tentang hak bersama yang berupa “tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama” tertuang dalam Lampiran Keputusan Gubernur DKI yang dimaksud;
32. Bahwa, dalam pertelaan Rusun GCM sebagaimana yang dimaksudkan di atas, ternyata untuk 27 Ruang tersebut diberi NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) layaknya Unit Apartemen dan Rukan (Sarusun) yang akan dipasarkan ke publik. Dengan pemberian NPP pada Hak Bersama, otomatis Pembeli Sarusun dirugikan karena NPP masing-masing unit menjadi berkurang.
33. Bahwa, dalam praktiknya Termohon pada tanggal 28 Agustus 1997 menerbitkan seluruh SHM Sarusun Graha Cempaka Mas sebagai alas hak seluruh Sarusun GCM, yang ternyata termasuk terhadap 27 ruang yang nyata-nyata masuk dalam Daftar Aset Bagian Bersama sebagaimana tercantum dalam lampiran pertelaan yang telah disahkan dengan Keputusan GUB DKI tersebut di atas disertipikatkan menjadi atas nama PT. Duta Pertiwi, dan perbuatan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang demikian itu berdampak pengurangan jumlah aset yang diterima oleh Pemilik Sarusun GCM selaku konsumen.
34. Bahwa, Sarusun (Unit Apartemen dan atau Rukan) yang dibeli oleh konsumen antara lain oleh Pemohon II masing-masing dengan alas hukum berupa SHM SRS yang didalamnya tercantum NPP (Nilai



Perbandingan Proporsional) masing-masing yaitu atas tanah milik bersama dengan alas hak berupa Sertipikat HGB Nomor 210/Kelurahan Sumur Batu dan atas bagian bersama serta benda bersama sebagaimana tertuang dalam Pertelaan Rusun GCM (Kep Gub DKI Nomor 1204 Tahun 1997) telah dibayar lunas oleh Pemohon II.

35. Bahwa, transaksi jual beli selain diatur dalam KUH Perdata, khusus dalam transaksi jual beli Sarusun juga harus didasari pula pada ketentuan Pasal 46 Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 yang mengatur tentang hak kepemilikan yang terdiri dari hak perseorangan dan hak bersama yang lengkapnya berbunyi:

- “(1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.*  
*(2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.”*

Maka dalam Akta Jual Beli (AJB) antara PT. Duta Pertiwi selaku penjual dengan Pemilik Sarusun selaku pembeli, senantiasa diperjanjikan bahwa:

*“Jual Beli ini meliputi pula: Hak atas tanah bersama, benda bersama, bagian bersama dengan nilai perbandingan proporsional ... % diuraikan dalam Gambar Denah tanggal 18-8-1997 Nomor 1059/1997, luas/type ... meter persegi)”. (Bukti P-27);*

36. Bahwa, karena kesalahan, kekeliruan atau kelalaian Termohon maka 27 Ruang yang berdasarkan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20/2011 tentang Rusun dan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1204 Tahun 1997 tentang Pertelaan Rusun GCM, dalam praktiknya barang yang dibeli tidak bisa diserahkan terimakan kepada pembeli, sehingga barang yang diperjanjikan dalam AJB (Akta Jual Beli) Sarusun GCM tidak sama dengan yang diterima oleh pembeli;
37. Bahwa, terkait dengan hak bersama sebagaimana disebutkan dalam AJB, karena tidak mungkin dipecah dan di atas namakan kepada pemiliknya yang sah, maka Undang-Undang Rusun baik Undang-Undang Nomor 16/1985 maupun Nomor 20/2011 mengatur keberadaan perhimpunan yang berbentuk badan hukum sebagai wali amanah warga Rusun. Dengan demikian ketentuan bahwa hanya subjek hukum atau badan hukum yang dapat melakukan tindakan pengalihan hak dan



pembayaran pajak bea perolehan hak kepemilikan tanah bersama, menjadi terpenuhi. Dalam hal pembentukan P3SRS, Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20/2011 mengatur, sebagai berikut:

*“PPPSRS Pasal 74*

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS.*
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik Sarusun;*
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini.”;*

38. Bahwa, perhimpunanlah yang berhak untuk menerima pengalihan hak/menerima serah terima atas hak tanah milik bersama sesuai yang telah diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 75 ayat (2):

*“Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.”*

Dan dalam praktiknya sebagaimana perintah Undang-Undang Rusun yang lama yaitu Undang-Undang Nomor 16/1985 maupun yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 20/2011 sesungguhnya PT. Duta Pertiwi selaku Pengembang secara administratif telah menyerahkan aset hak bersama dan juga pengelolaan kepada PPRSC GCM yang tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas tertanggal 22 Desember 1999 sebagaimana tertuang dalam Bukti P-22.

39. Bahwa, secara administratif proses jual beli antara PT. Duta Pertiwi kepada konsumen telah sempurna, hal ini dapat dibuktikan dengan berhasilnya balik nama SHM SRS dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama Pemohon II dan segenap Pemilik Sarusun GCM lainnya, namun dalam hal penyerahan barang yang dibeli dalam hal ini Hak Bersama pihak PT. Duta Pertiwi secara fisik belum menyerahkan Hak Bersama dan masih menguasai secara fisik bahkan sebagian dari 27 Ruang yang disertipatkan atas nama dirinya (PT. Duta Pertiwi) dibangun pagar pemisah dari besi dengan alasan ruang-ruang tersebut masih atas nama dirinya (PT. Duta Pertiwi), sehingga serah terima hak bersama yang dimaksudkan dalam Bukti P-22, pada hakikatnya hanyalah proforma atau formalitas semata yang didalamnya



juga mengandung unsur-unsur perbuatan melawan hukum pemalsuan keterangan, penipuan dan penggelapan hak.

40. Bahwa karena Termohon tidak menanggapi surat permohonan Para Pemohon sebagaimana yang dimaksudkan dalam OBJEK PERMOHONAN tersebut di atas, padahal Termohon adalah Pejabat TUN yang bertanggung jawab dalam peralihan hak atas tanah dalam hal ini Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu tidak sepatutnya tidak menanggapi surat Pemohon I sebagaimana yang dimaksud dalam Objek Permohonan di atas.
41. Bahwa, surat Pemohon I (PPRSC GCM) yang dijadikan Objek Permohonan dan ke 3 surat lainnya, dan 2 surat Pemohon III (KAPPRI) tersebut pada butir objek permohonan di atas hingga saat ini belum mendapat jawaban apapun dari Termohon, padahal dampak yang ditimbulkan sangat mendasar, tidak hanya persoalan kepastian hak yang harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik semata, tapi di lapangan telah terjadinya kejahatan yang dilakukan oleh Pengelola Rusun GCM (PT. Duta Pertiwi) dalam memperoleh keuntungan dengan cara melawan hukum, dan lebih dari itu terjadi penyalahgunaan wewenang oleh sejumlah aparaturnya pemerintahan negara terkait lainnya dan kemudian negara nyata-nyata negara tidak hadir saat rakyatnya didholimi oleh kekuatan kapital/*capital violence* (Bukti P-28);
42. Bahwa 2 warga Rusun GCM atas nama Johannis Vityn dan Liauw Fie Boen telah ditetapkan sebagai tersangka oleh Pihak Kepolisian akibat laporan yang dibikin Pihak Pengelola (PT. Duta Pertiwi) dalam kasus pemecahan kaca untuk menyelamatkan diri dan orang lain dari kepungan asap yang disemprotkan oleh orang-orang bayaran pengelola dengan dalih hak keperdataan tempat kejadian perkara masih atas nama Pengelola/PT. Duta Pertiwi. Hal ini bisa dilihat pada Surat Panggilan Polisi sebagai Tersangka dari ke-2 warga Rusun tersebut di atas (Bukti P-29);
43. Bahwa Permohonan Pra Peradilan yang diajukan ke-2 warga yang telah ditetapkan sebagai Tersangka yang dimaksud, oleh Pengadilan PN Jakarta Pusat dengan Perkara Nomor 01/Pid-Prap/2016/PN.Jkt.Pst telah menolak permohonan para Pemohon, dengan salah satu pertimbangan Hakim sebagaimana pendapat ahli dari pihak Termohon Dr. C. Djisman Samosir, S.H., M.H. yang menerangkan bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepemilikan Ruang TKP (Tempat Kejadian Perkara) masih atas nama PT. Duta Pertiwi (Bukti P-30);
44. Bahwa Pengalaman warga ITC Roxy Mas mengenai Hal yang sama dapat digunakan sebagai rujukan (yurisprudensi) bersama ini dilampirkan sebagai berikut:
- a. Surat Ketua DPD RI Nomor HM.310/93/DPD/III/2014 tanggal 3 Maret 2014 Perihal: Perpanjangan Hak Guna Bangunan, setelah menampung keluhan dari Perwakilan Masyarakat Rusun se DKI, khususnya Rusun Bumi Mas, Graha Cempaka Mas, dan ITC Roxy Mas, telah menyurati kepada Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta (Bukti P-31);
  - b. Surat dari Kepala BPN Pusat Nomor 3634/002-600/X/2011 tanggal 3 Oktober 2011 Perihal: Undangan Gelar Perkara dengan Acara Pembahasan Permasalahan Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng atas nama PT Duta Pertiwi Tbk (Bukti P-32);
  - c. Surat dari Kepala BPN RI Nomor 2920/27.1-600VII/2013 tanggal 18 Juli 2013 Perihal: Perubahan Nama Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng, terletak di Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. (Bukti P-33);
  - d. Surat dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 2529/600.18-31/IX/2013 Tanggal 16 September 2013 Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Perihal: Perubahan Nama pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng, terletak di Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta (Bukti P-34)
  - e. Surat dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 254/300.9-31/II/2014 Tanggal 03-02-2014 Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Perihal: Mohon Dieksekusi Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng (Bukti P-35)
45. Bahwa terdapat bukti putusan gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 182/G/2012/PTUN-JKT tahun 2013 atas kasus yang sejenis dengan permohonan ini, dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI yang mengabulkan gugatan untuk Sertipikat HGB atas tanah bersama Rusun (Apartemen) Slipi dibaliknamakan menjadi atas



nama PPPSRS Slipi selaku wali amanah segenap Pemilik Sarusun Slipi (Bukti P-36).

46. Bahwa dalam praktik, Rusun Oasis Mitra Sarana telah membalik nama kepemilikan Sertipikat HGB dari semula atas nama Pengembang Rusun, menjadi atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Oasis Mitra Sarana Kotamadya Jakarta Pusat dengan contoh sebagaimana tertera dalam SHM SRS atas nama Nyonya Sumi Lestari Suyono (Bukti P-37);
47. Bahwa dalam praktik, Rusun Taman Hijau Blok D telah membalik nama kepemilikan Sertipikat HGB dari semula atas nama Pengembang Rusun, menjadi atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Taman Hijau dengan contoh sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10447 (Bukti P-38);
48. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara atas Permohonan PPRSC GCM, dengan Perkara Nomor 2/P/FP/2016/PTUN-JKT telah menolak permohonan para Pemohon dengan salah pertimbangan Hakim karena batas waktu pengajuan permohonan (Bukti P-39), hal yang demikian ini bertentangan dengan arahan bagian pendaftaran dari Pengadilan Tata Usaha Negara DKI sendiri, yang membedakan antara jenis gugatan dengan kewenangan pengadilan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan jenis permohonan yang sumber kewenangannya diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor Tahun 2014;

## F. KEPENTINGAN HUKUM PEMOHON

49. Bahwa Pemohon I dan III sudah meminta kepada Menteri Agraria & Tata Ruang/Ka BPN selaku Penanggung jawab tertinggi sebagaimana surat-surat yang dimaksudkan di atas dan Pemohon I juga secara langsung sudah meminta Termohon sebagaimana yang dimaksud dalam objek permohonan untuk memperbaiki kesalahannya di masa lalu karena telah menerbitkan SHM SRS atas 27 Ruang Hak Bersama Rusun GCM secara tidak sah kepada PT. Duta Pertiwi sebagaimana dijelaskan dalam butir 24 di atas, namun Termohon sama sekali tidak merespon (menanggapi dan menindak lanjuti) yang berarti Termohon melakukan kesengajaan membiarkan kesalahan, kekeliruan atau kelalaian yang dilakukan dirinya selaku Pejabat TUN. Dan perbuatan Termohon tersebut di atas, telah mendatangkan kerugian bagi segenap Pemilik Sarusun Graha Cempaka Mas akibat



praktik kejahatan PT. Duta Pertiwi yang akan diuraikan kemudian dalam kerugian Pemohon;

50. Bahwa, Pemohon II adalah konsumen yang menjadi korban dari perbuatan Termohon baik karena kesengajaan, kesalahan, kekeliruan atau kelalaian Termohon, padahal semua kewajiban Pemohon II selaku konsumen dalam jual beli termasuk pajak pembelian dan PNB (Pemasukan Negara Bukan Pajak) telah dilaksanakan dengan sempurna, namun Pemohon II selaku pembeli belum menerima hak-hak sebagaimana mestinya sekaligus untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah bersama sebagaimana perihal Permohonan ini.

### **III. MAL-ADMINISTRASI DAN PENYALAH GUNAAN WEWENANG.**

51. Bahwa, Termohon selaku Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan sengaja atau karena lalai telah menerbitkan 27 Sertipikat SHM SRS pada ruang bersama sebagaimana yang dimaksud dalam butir 24 di atas, adalah perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan karenanya tergolong sebagai tindakan mal-administrasi dengan melampaui batas kewenangan dan atau menyalahgunakan kewenangan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia yang berbunyi:

*"Mal-administrasi adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh Penyelenggara Negara dan Pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateril bagi masyarakat dan orang perseorangan";*

Dan karenanya kewajiban bagi Termohon untuk merevisi/membetulkannya;

52. Bahwa, perbuatan Termohon setelah mengetahui adanya perbuatan penyalahgunaan kekuasaan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 421 KUHP yang berbunyi;

*"Seorang Pejabat yang menyalahgunakan kekuasaan memaksa seseorang untuk melakukan, tidak melakukan atau membiarkan sesuatu diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan",* namun ternyata terus membiarkannya, hal ini jelas-jelas bertentangan



dengan kewajiban yang diatur dalam Pasal 5, 6, 7, 21, 22, 27, dan 28 Peraturan Ka BPN Nomor 3 Tahun 2011;

53. Bahwa, Termohon setelah menerima surat-surat Pemohon I sebagaimana yang dimaksud dalam objek permohonan di atas, semestinya dalam kedudukannya Pejabat Tata Usaha Negara yang bertanggung jawab dalam kaitan sertipikat tanah yang diterbitkan oleh lembaga yang dipimpinnya, seharusnya segera membetulkan kesalahan atau kekeliruan atau kelalaian pejabat lama yang tanpa hak telah menerbitkan SHM SRS pada 27 Ruang Hak Bersama Rusun GCM yang diatasnamakan PT. Duta Pertiwi, namun dalam praktiknya Termohon sama sekali tidak menanggapi surat-surat Pemohon I dan III yang dimaksudkan di atas;
54. Bahwa, Termohon setelah menerima surat-surat Pemohon I sebagaimana yang dimaksudkan dalam objek permohonan di atas, dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara setelah mengetahui adanya permohonan dari Pemohon I dan III tentang Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu yang belum dibalik nama, namun tidak menanggapinya. Padahal sesuai ketentuan Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20/2011 seharusnya sejak 1 tahun setelah penyerahan Unit pertama kepada konsumen semestinya segera dibalik nama dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi selaku Pengembang menjadi atas nama segenap Pembeli yang diwakili PPRSC GCM selaku wali amanah warga Rusun GCM;
55. Bahwa Termohon setelah mengetahui adanya kasus yang menjadi objek permohonan tersebut di atas, dan tahu bahwa PT. Duta Pertiwi adalah perusahaan dengan status terbuka ("go public") yang dalam menghitung nilai saham antara lain ditentukan oleh komponen aset perusahaan, sementara itu tanah dengan alas hak berupa Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu bukan lagi aset PT. Duta Pertiwi, karena sejak tahun 1997 sudah dijual, adalah pelanggaran serius terhadap Undang-Undang Pasar Modal.

#### IV. KERUGIAN DAN DAMPAK YANG TELAH DITIMBULKAN AKIBAT PERBUATAN TERMOHON.

56. Bahwa, Pemilik Sarusun GCM telah dirugikan, karena hingga saat ini belum menerima barang dibeli dari PT. Duta Pertiwi secara utuh sebagaimana diperjanjikan dalam AJB (Akta Jual Beli) Sarusun GCM.



57. Bahwa, kasus ini menjadi serius karena lahan tanah kawasan Rusun GCM hingga saat ini belum dibalik nama, artinya masih atas nama PT. Duta Pertiwi. Padahal PT. Duta Pertiwi adalah perusahaan "go public" sehingga tanah tersebut yaitu Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu ikut dihitung dalam menilai harga saham, atau bisa jadi dijaminakan dalam menerbitkan surat berharga yang dijual ke publik, lebih dari itu patut diduga juga dibebani hak tanggungan. Perbuatan ini adalah pelanggaran serius terhadap Undang-Undang Pasar modal, karena telah menipu investor (pembeli saham dan kertas berharga). Disisi lain potensi resiko ada pada Pemilik Sarusun, karena kalau terjadi pailit atas PT. Duta Pertiwi, maka kurator akan mengambil alih.
58. Bahwa, PT. Duta Pertiwi kemudian beralih peran menjadi pengelola Rusun GCM, telah memanfaatkan atas hak bersama yang sesungguhnya telah dijual kepada segenap Pemilik Sarusun selaku pembeli, berupa menyewakan tanah bersama untuk bisnis parkir komersial dan pemasangan sejumlah reklame, atap bangunan untuk pemasangan antena dan BTS (*Base Transmition Station*), kantin, dan lain-lain kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemiliknya yang sah dan penghasilannya digunakan untuk keuntungan dirinya sendiri (PT. Duta Pertiwi);
59. Bahwa 2 orang warga Rusun GCM telah menjadi korban yaitu ditetapkan sebagai Tersangka dalam kasus pemecahan kaca untuk menyelamatkan diri dan orang lain yang terjebak asap dengan alasan karena ruang tempat TKP yang merupakan hak bersama namun masih atas nama PT. Duta Pertiwi;

## V. PERMOHONAN PARA PEMOHON.

Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa permohonan ini, dengan ini kami ajukan permohonan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Termohon untuk segera memproses dan menindak lanjuti permohonan sebagaimana yang dimaksud dalam objek permohonan tersebut di atas, yaitu:

Surat PPRSC GCM Nomor 115/PPRSC-GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015. Hal: Permohonan Ulang Untuk Balik Nama Sertipikat HGB Nomor 210/Sumur Batu dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi, menjadi atas nama PPRSC GCM, dan membatalkan 27 SHM SRS atau



setidaknya membalik namakan 27 SHM SRS atas Fasum Fasos Hak Bersama Rusun GCM dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM.

3. Menghukum Termohon untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa atas permohonan tersebut, Termohon telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (EXCEPTIO DECLINATOIR).**

Bahwa Termohon menolak dengan tegas pengajuan gugatan permohonan yang diajukan oleh Pemohon melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta, karena objek yang didalilkan oleh Pemohon adalah termasuk 27 Sertipikat berupa ruang Fasum/Fasos, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985, Pasal 2 huruf C, yaitu:

*Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;*

**B. GUGATAN KABUR.**

Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Pemohon I, II dan III (Para Pemohon) dalam perkara ini objek permohonannya adalah Surat PPRSC GCM (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas) Nomor 115/PPRSC-GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015, sampai dengan diajukannya gugatan permohonan ini tidak ada surat masuk dimaksud, dengan demikian para Pemohon telah keliru mengajukan gugatan *a quo* kepada Termohon;

Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 7/P/FP/2016/PTUN.JKT, tanggal 04 April 2016, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Termohon tidak diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERMOHONAN

1. Menolak permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp606.000,00 (enam ratus enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 7/P/FP/2016/PTUN.JKT, tanggal 04 April 2016, telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 04 April 2016 dengan dihadiri oleh para Pemohon dan tanpa dihadiri oleh Termohon atau kuasanya, kemudian terhadapnya oleh Pemohon I dan Pemohon II diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 03 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 7/P/FP//2016/PTUN.JKT., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut diikuti oleh Memori Peninjauan Kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata usaha Negara tersebut pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 18 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya tidak diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 03 Oktober 2016, sedangkan putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali *in casu* putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 7/P/FP/2016/PTUN.JKT diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Pemohon (sekarang para Pemohon Peninjauan Kembali) pada tanggal 04 April 2016, dengan demikian pengajuan permohonan peninjauan kembali tersebut telah melampaui tenggang waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 69 huruf c Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009. Oleh karena itu, permohonan peninjauan kembali tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat diterima, maka para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum membayar biaya perkara dalam Peninjauan Kembali ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menyatakan permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN CAMPURAN GRAHA CEMPAKA MAS (PPRSC GCM), 2. PARA PEMILIK SARUSUN GRAHA CEMPAKA MAS SEJUMLAH 102 ORANG** tersebut tidak dapat diterima;

Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:  
ttd./ Is Sudaryono, S.H., M.H.  
ttd./ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,  
ttd./ Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./ Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

### Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.  
NIP 19540827 198303 1 002

Halaman 25 dari 25 halaman. Putusan Nomor 41 PK/TUN/2017