Jakarta, 29 Maret 2016.

Hal : **Kesimpulan Sidang Pemeriksaan Permohonan**

**Perkara Nomer: 07/P/FP/2016/PTUN-JKT.**

Kepada Yang Mulia:

**Majelis Hakim PTUN Perkara No. 07/P/FP/2016/PTUN-JKT**

Di – Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Jalan Sentra Primer Baru Timur, Pulo Gebang

Jakarta Timur

**Dengan hormat,**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas (PPRSC GCM) diwakili oleh Pengurus terdiri dari:

Nama : Tonny Soenanto

Kewarga-negaraan : Indonesia

Tempat /Tanggal Lahir : Purwokerto / 4 Januari 1944 (72 tahun)

Alamat : Apartemen Graha Cempaka Mas A2/8/1

Jl. Letjend Soeprapto Kav 3 Jakpus 10640

HP : +6287887388883

Email : tonny.soenanto@ptjas.co.id

Jabatan : Ketua Umum PPRSC GCM

Nama : Hendra Andreas

Kewarga-negaraan : Indonesia

Tempat /Tanggal Lahir : Cirebon / 16 Oktober 1954 (62 tahun)

Alamat : Apartemen Graha Cempaka Mas E1/19/5

Jl. Letjend Soeprapto Kav 3 Jakpus 10640

HP : 081215459695

Email : hendraby@yahoo.co.id

Jabatan : Wakil II Sekretaris PPRSC GCM.

Alamat PPRSC GCM : Rukan Graha Cempaka Mas Blok A-10

Jl. Letjend Soeprapto Kav 3 Jakpus 10640

Email PPRSC GCM : pprsc.gcm@gmail.com

Selanjutnya disebut sebagai................................................................. **PEMOHON - I.**

1. Para PEMILIK SARUSUN GRAHA CEMPAKA MAS sejumlah 102 orang diwakili oleh:

Nama : Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi

Kewarga-negaraan : Indonesia

Tempat /Tanggal Lahir : Brebes / 18 Januari 1951 (65 Tahun)

Tempat Tinggal : Apartemen Graha Cempaka Mas A1/6/6

Jl. Letjend Soeprapto Kav 3 Jakpus 10640

Alamat Menurut KTP : KPAD Bulakrantai Blok G.25

Kramat Jati Jakarta Timur

Pekerjaan : Purnawirawan TNI

HP : +6281281811951

Email : [tentaraprorakyat@gmail.com](mailto:tentaraprorakyat@gmail.com)

Status Dalam Rusun : Pemilik dan Penghuni Sarusun Graha Cempaka Mas.

Nama : Suresh Bhagwandas Bhavnani.

Kewarga-negaraan : Indonesia.

Tempat Tanggal Lahir : Jakarta / 30 Juni 1965 (50 tahun).

Tempat Tinggal : Apartemen Graha Cempaka Mas C2/25/3

Jl. Letjend Soeprapto Kav 3. Jakpus 10640.

Pekerjaan : Wiraswasta

HP : +628129072253

Email : cs\_interior@yahoo.com

Status Dalam Rusun : Pemilik dan Penghuni Sarusun Graha Cempaka Mas.

Selanjutnya disebut sebagai.................................................................**PEMOHON - II.**

PEMOHON I dan II dalam permohonan ini menggunakan alamat surat di Kantor PPRSC GCM, Rukan A10 Graha Cempaka Mas, Jalan Letjend Soeprapto Kav. 2 - 3 Jakarta Pusat 10640 DKI Jakarta. No. Tlp: 021-4215939. Email: [pprsc.gcm@gmail.com](mailto:pprsc.gcm@gmail.com)

3. Nama : Brigjen TNI (Purn) Krismanto Prawirosumarto.

Kewarga-negaraan : Indonesia

Tempat /Tanggal Lahir : Jogyakarta / 3 April 1948 (68 Tahun)

Pekerjaan : Purnawirawan TNI / Swasta

Jabatan : Ketua Kesatuan Aksi Pemilik Penghuni Rusun

Indonesia (KAPPRI).

Alamat : Jalan Raya Cipayung 39 A Cilangkap RT 06 RW 04,

Cipayung - Jakarta Timur 13870

HP : +62818971531

Email : [krismantoprolaba@yahoo.co.id](mailto:krismantoprolaba@yahoo.co.id)

Kedudukannya sah dan berdasar hukum mewakili Kesatuan Aksi Pemilik Penghuni Rumah Susun Indonesia beralamat kedudukan hukum di Jalan Raya Cipayung 39 A Cilangkap RT 06 RW 04, Cipayung - Jakarta Timur 13870.

Selanjutnya disebut sebagai ............................................................. **PEMOHON - III.**

TERMOHON dalam Permohonan ini adalah:

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT,**

berkedudukan di JalanSelaparang Blok B -15 Kav. 8 Kemayoran Jakarta Pusat;

Selanjutnya mohon disebut sebagai........................................................**TERMOHON.**

**POKOK MASALAH**

1. Bahwa, terkait jual beli Sarusun (Unit Apartemen dan atau Rukan) Graha Cempaka Mas yang dilakukan sejak tahun 1997 antara PT. Duta Pertiwi selaku Pengembang / Penjual dengan segenap Pemilik Sarusun selaku konsumen / Pembeli, sesungguhnya telah dilaksanakan dengan SEMPURNA dalam arti:

**Pertama.** Segenap Pemilik Sarusun selaku pihak PEMBELI telah membayar lunas harga yang disepakati sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli masing-masing **(Bukti P-27/Contoh Akta Jual Beli)**

**Kedua.** SegenapPemilik Sarusun selaku pihak PEMBELI telah membayar lunas PAJAK PEMBELIAN dan BPHTB (Biaya Perolehan HAK atas TANAH dan BANGUNAN) sebagaimana ketentuan per undang-undangan yang berlaku.

**Ketiga.** Segenap Pemilik Sarusun selaku pihak PEMBELI telah menerima SHM SRS (Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) atas nama masing –masing **(Bukti P-6 & P-7/Contoh SHM SRS)**.

Dengan kata lain antara pihak PT. Duta Pertiwi selaku pihak PENJUAL dengan segenap Pemilik Sarusun selaku pihak PEMBELI dalam hal jual beli Sarusun **TIDAK ADA SENGKETA APAPUN.**

Dan bahkan pihak PT. Duta Pertiwi selaku PENGEMBANG pada tanggal 22 Desember 1999 telah menyerahkan HAK BERSAMA (Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama) dan PENGELOLAAN Rusun GCM kepada PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun (**Bukti P-25/Berita Acara Serah Terima Hak Bersama dan Pengelolaan Rusun GCM)**.

Namun demikian, belakangan yaitu pada sekitar bulan September tahun 2013 baru diketahui bahwa Sertipikat HGB Induk yaitu SHGB Nomer: 210 / Sumur Batu dan pada sekitar bulan Juni 2015 baru diketahui bahwa terdapat 27 SHM SRS pada Bagian Bersama dengan rincian sebagai berikut:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No. | No. Unit | No. 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 |

belum dibalik-namakan dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM.

1. Bahwa, Pemohon I (PPRSC GCM) selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM terkait dengan kedua pokok masalah tersebut butir 1. diatas telah mengirim surat:

**Pertama.** Kepada Bapak Kepala BPN RI dengan tembusan kepada Bapak Gubernur DKI Jakarta, Bapak Walikota Jakarta Pusat, Bapak Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta, Bapak Kepala Kecamatan Kemayoran, dan Ibu Kepala Kelurahan Sumur Batu dengan Nomer 148/PPRSC-GCM/VIII/2014 Tanggal 06 Agustus 2014 Tentang Permohonan Perubahan Nama Pemegang HGB Graha Cempaka Mas No. 210 Tanggal 4 Desember 1995 **(Bukti P-18/Surat PPRSC GCM Sebagai Permohonan Pertama),**

namun oleh tersebut alamat tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.

**Kedua.** Kepada Bapak Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN dan Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat (TERMOHON) dengan tembusan Bapak Presiden RI, Bapak Kepala Staff Kepresidenan RI, Bapak Menteri P.U. dan Perumahan Rakyat RI, Bapak Gubernur DKI Jakarta, dan Bapak Kepala Kanwil Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta denganNomer 33/PPRSC-GCM/III/2015 Tanggal 23 Maret 2015. Hal: Mohon Data Termutakhir kepemilikan SHGB Induk dan SHM Sarusun di Rusun Hunian & Non Hunian Graha Cempaka Mas, Kelurahan Sumur Batu, Kemayoran Jakarta Pusat, yang isinya juga memohon balik nama kepemilikan SHGB Nomer 210/Sumur Batu.

namun oleh tersebut alamat tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.

**Ketiga.** Kepada Menteri Pekerjaan Umum & Perumahan Rakyat Republik Indonesia dan Menteri Agraria & Tata Ruang / Kepala BPN RI dengan tembusan kepada Ketua DPR Republik Indonesia, Ketua Komisi II dan V DPR RI, Menteri Hukum Dan HAM Republik Indonesia, Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, Kepala Kepolisian RI, Sekjen Kementerian PUPR RI, Dirjen Perumahan Kementerian PUPR RI, Gubernur DKI Jakarta, Kapolda Metro Jaya, Kepala Biro Hukum Kementerian PUPR RI, Ketua DPRD DKI Jakarta, Ketua Komisi D - DPRD DKI Jakarta, Ka Kanwil BPN Prov DKI Jakarta, Kadis Perumahan Dan Gedung Pemprov DKI Jakarta, Kapolres Jakarta Pusat, Kapolsek Kemayoran, Camat Kemayoran Jakarta Pusat, Lurah Sumur Batu Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat Nomer: 67/PPRSC-GCM/VI/2015 Tanggal 12 Juni 2015. Hal: Kepastian Hak Suara Dalam RUTA PPPSRS dan Pembetulan Data Hak Kepemilikan Atas Bagian Bersama atas Rusun yang berisi antara lain dinyatakan dalam butir 4, bahwa Pengurus P3SRS GCM melalui Surat Elektronik (E-Mail) dari Dinas Perumahan Pemprov DKI telah mendapat data KEPEMILIKAN RUSUN yang didalamnya terdapat 27 Ruang pada Bagian Bersama Rusun GCM. Dan dalam butir 8, disampaikan permohonan dapatnya tersebut alamat 2 (Menteri Agraria & tata Ruang/ Kepala BPN RI) untuk melakukan perbaikan atas penyimpangan yang terjadi dimasa lalu, agar kedepan tidak terjadi lagi sengketa dan atau konflik antara pemilik Sarusun dengan Pihak manapun. **(Bukti P-19/Surat PPRSC GCM sebagai Surat Ketiga),**

namun oleh tersebut alamat tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.

**Keempat.** Kepada Bapak Ferry Mursidan Baldan (Menteri Agraria & Tata Ruang/ Kepala BPN RI ), Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta , **Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Administrasi Jakarta Pusat (TERMOHON)** dengan tembusan kepada Presiden RI, Menkopolhukam RI, Men PU&PR RI, Kapolri, Ketua Komisi II, V dan XI DPR RI, Gub DKI Jakarta, Pimpinan OJK, Kapolda Metro Jaya, Kapolres Jakarta Pusat, Kapolsek Kemayoran, Ketua Umum KAPPRI dengan Nomer: 115/PPRSC-GCM/X/2015 Tanggal 19 Oktober 2015 Tentang Permohonan Ulang Untuk Balik Nama Pemegang Hak Atas Tanah Bersama dan balik nama 27 SHM SRS atas Ruang Bagian Bersama Rusun Graha Cempaka Mas **(Bukti P-3/Surat PPRSC GCM sebagai Permohonan Keempat),**

namun oleh tersebut alamat tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.

**Kelima.** Kepada Menteri Agraria & Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI, **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat (TERMOHON)** dengan tembusan antara lain kepada Presiden RI, Menteri PUPR RI, Gubernur DKI, Kapolda Metro Jaya, Kepala Dinas Perumahan Dan Gedung Pemprov DKI Jakarta, dan Walikota Jakarta Pusat dengan Nomer: 146/PPRSC-GCM/XII/2015 Tanggal 17 Desember 2015 Perihal: Permohonan Balik Nama SHGB No.210 Kawasan GCM Kelurahan Sumur Batu 27 SHM SRS atas Ruang pada Bagian Bersama yang terlanjur disertipikatkan atas nama PT Duta Pertiwi Tbk, dan Pemberitahuan KEABSAHAN Pengurus PPRSC GCM **(Bukti P-20/Surat PPRSC GCM sebagai permohonan Kelima),**

namun oleh tersebut alamat surat hingga saat ini belum ditanggapi sebagaimana mestinya.

Bahwa, Pemohon III yaitu KAPPRI (Kesatuan Aksi Pemilik Penghuni Rumah susun Indonesia) dimana Para PEMOHON I dan II tergabung didalamnya, telah mengirim surat sbb:

**Pertama.** Kepada Bapak Ferry Mursidan Baldan (Menteri Agraria & Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia) dengan tembusan Presiden RI, Kepala Staff Kepresidenan RI, Mensekneg RI, Kepala Kantor Kota Administratif Jakarta Pusat (TERMOHON), PPRSC GCM dengan Nomer: 23/SK/KAPPRI/IV/2015 Tanggal 17 April 2015 Tentang Mohon Segera Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat Untuk Segera Membalik Namakan Sertipikat Induk Kawasan GCM SHGB Nomer 210/Kelurahan Sumurbatu dan 27 SHM Fasum/Fasos GCM. **(Bukti P-21/Surat KAPPRI sebagai Permohonan Pertama),**

Namun oleh tersebut alamat dalam surat tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.

**Kedua.** Kepada Bapak Ferry Mursidan Baldan (Menteri Agraria & Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia) dengan tembusan Presiden RI, Ketua Komisi Pemberantasan Korupsi, Kepala Staff Kepresidenan, Menkopolhukam RI, Mensekneg RI, Menteru PUPR RI, Kepala Kanwil BPN Propinsi DKI, Kepala Kantor Kota Administratif Jakarta Pusat (TERMOHON), PPRSC GCM denganNomer 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 Membalik Namakan Sertipikat Induk Kawasan GCM SHGB Nomer 210/Kelurahan Sumurbatu dan 27 SHM Fasum/Fasos GCM. **(Bukti P-22/Surat KAPPRI sebagai Permohonan Kedua),**

namun oleh tersebut alamat dalam surat tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.

1. Bahwa, TERMOHON dalam eksepsinya mendalilkan bahwa *“Pengadilan TUN tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo”.*

Dengan ini dijelaskan, bahwa TERMOHON dalam membuat Jawaban Permohonan asal-asalan dan sangat tidak profesional, mengingat permohonan yang diajukan oleh Para PEMOHON bukan hanya berdasarkan UU Nomer: 5. Tahun 1986 Tentang PTUN saja, tapi juga didasarkan pada ketentuan Pasal 53 UU Nomer: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang tatacara pengajuan permohonan nya telah diatur dalam PERMA RI (Peraturan Mahkamah Agung RI) Nomer: 5 Tahun 2015.

1. Bahwa, TERMOHON dalam eksepsinya mendalilkan bahwa *“GUGATAN yang diajukan oleh Pemohon I, II dan III, (para Pemohon) dalam perkara ini Obyek Permohonannya adalah Surat PPRSC GCM (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas) No.115/PPRSC–GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015, dan setelah diteliti dalam catatan buku register surat masuk pada Kantor Termohon dari tanggal 19 Oktober sampai diajukannya gugatan Permohonan ini tidak ada surat masuk yang dimaksud, dengan demikian para Pemohon telah keliru mengajukan gugatan aquo kepada Termohon”.*

Dengan ini dijelaskan, bahwa TERMOHON kembali lagi dalam menjawab Permohonan asal-asalan, tidak profesional dan tidak teliti, karena yang diajukan oleh Para Pemohon adalah **BUKAN GUGATAN** tapi **PERMOHONAN** yang diakibatkan atas kesengajaan atau tidak kesengajaan, kekhilafan atau kelalaian TERMOHON sendiri yang seharusnya telah melaksanakan kewajibannya yaitu membalik nama kepemilikan sertipikat SHGB Nomer: 210 / Sumur Batu dan 27 SHM SRS sebagaimana dijelaskan dalam Pokok Masalah butir 1 dan 2 diatas, dan karenanya maka yang dijadikan dasar permohonan juga Pasal 53. UU. Nomer: 30. Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Adapun alasan TERMOHON yang mendalilkan bahwa Surat PPRSC GCM Nomer: 115/PPRSC –GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang dalam Perkara aquo dijadikan Obyek Permohonan belum diterima oleh TERMOHON adalah alasan yang mengada-ada atau dibuat-buat dan otomatis menjadi TERBANTAHKAN alias gugur demi hukum karena surat PPRSC GCM yang dimaksud dikirim dengan POS TERCATAT dan bukti dokumen pengiriman dengan POS TERCATAT telah diperiksa dan terkonfirmasi dengan DOKUMEN PENGIRIMAN ASLI oleh Yang Mulia Majelis Hakim **(Bukti P-3/Surat dan Bukti Pengiriman dengan Pos TERCATAT)**

1. Bahwa, TERMOHON dalam Jawaban Permohonan pada bagian DALAM POKOK PERKARA butir 4 merujuk pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomer 24 Tahun 1977 Pasal 37 Ayat (1) yang didalamnya menerangkan antara lain bahwa:

*“dalam peralihan Hak atas tanah dan Hak milik atas Sarusun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Dan dikaitkan juga dengan PP Nomer 4 tahun 1988 Pasal 42 Ayat (1) yang lengkapnya berbunyi:

*”Pemindahan Hak Milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan dilakukan dengan menyampaikan”:*

1. *Akta Pejabat Penuat Akta Tanah atau berita Acara lelang.*
2. *Sertipikat Halk Milik Atas satuan Rumah Susun Yang Bersangkutan.*
3. *Anggaran Dasat dan Anggaran Rumah tangga Perhimpunan Penghuni , surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindhan hak.*

Dengan ini dijelaskan bahwa, dengan menjelaskan persyaratan yang dimaksud dalam Pasal 42. Ayat (1) PP Nomer 4 Tahun 1988 secara nyata TERMOHON sebagai Pejabat TUN dibidang pertanahan sangat TIDAK PROFESIONAL karena terbukti tidak tahu atau tidak mengerti bahwa yang dijadikan Obyek Permohonan bukan persoalan peralihan kepemilikan hak atas Sarusun dengan alas hak berupa SHM SRS kepunyaan orang perorang segenap Pemilik, tapi persoalan peralihan hak kepemilikan (Balik Nama) atas Tanah Bersama dan 27 Ruang dan Bangunan yang terletak pada Bagian Bersama Rusun GCM. Sebagaimana penjelasan Pokok Masalah butir 1 diatas. Adapun persoalan peralihan kepemilikan hak orang perorang segenap Pemilik atas Sarusun GCM dengan alas hak berupa SHM SRS sama sekali tidak ada masalah. **Dan TERMOHON sendiri telah melaksanakan kwajiban berupa pencatatan perubahan nama kepemilikan dalam SHM SRS kepada masing-masing Pemilik Sarusun GCM dengan sempurna.** Penjelasan TERMOHON tersebut mencerminkan ketidak tahuan bahwa untuk Rusun diatur secara lex spesialis dimana dalam Rusun ada 2 (dua) Hak Kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UU Nomer: 20 Tahun 2011, yaitu Hak Kepemilikan Perseorangan dan Hak Kepemilikan Bersama.

Karena ketidak tahuannya maka TERMOHON nyata-nyata belum menyadari adanya kesalahan atau kelalaian atau kekhilafan bahwa dirinya juga mempunyai kwajiban untuk melakukan pencatatan dan pengesahan peralihan HAK KEPEMILIKAN BERSAMA dalam jual beli Sarusun, yang dalam kaitan permohonan ini adalah kewajiban untuk memproses balik nama atas Sertipikat HGB Induk yaitu SHGB Nomer: 210/Sumur Batu dan 27 SHM SRS atas 27 Ruang dan Bangunan pada Bagian Bersama Rusun GCM, masing-masing dari semula a.n. PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM.

Perlu dijelaskan, bahwa berdasarkan Pasal 59 UU Nomer 20 Tahun 2011 seharusnya segera setelah terbentuk PPPSRS yaitu pada masa transisi pengelolaan yang batas waktu selama 1 tahun setelah penyerahan Sarusun (Unit) yang pertama kalinya**.**

Atau setidaknya maksimal dalam jangka waktu paling lama 3 bulan setelah pengaduan yang disampaikan melalui surat permohonan yang dijadikan Obyek Permohonan ini yaitu Surat PPRSC GCM (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran Graha Cempaka Mas) No.115/PPRSC –GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 UU. Nomer: 30 Tahun 2014 junto Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomer 3 tahun 2011.

Disisi lain persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomer 24 Tahun 1977 yaitu “*Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”* juga telah TERPENUHI.

Dan lebih dari itu segenap Pemilik Sarusun selaku pihak PEMBELI juga telah melaksanakan kwajiban membayar Pajak Pembelian dan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sarusun dengan sempurna. Tanpa melunasi terlebih dahulu Pajak Pembelian dan BPHTB niscaya TERMOHON tidak akan melakukan pencatatan peralihan nama kepemilikan (Balik Nama) SHM SRS menjadi atas nama masing-masing Pemilik selaku Pembeli.

Disamping itu kwajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang komponennya disebut dalam SPPT PBB terdiri dari Bumi Bersama dan Bangunan Bersama yaitu pada tahun berikutnya setelah jual beli, juga telah beralih dari PT. Duta Pertiwi kepada Pemilik Sarusun sesuai NPP masing-masing **(Bukti P-26/ SPPT PBB).**

Para PEMOHON dalam Permohonan ini sebagaimana yang dimaksud dalam Surat PPRSC GCM No.115/PPRSC –GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang kemudian dijadikan Obyek Permohonan Perkara aquo, terhadap kasus 27 SHM SRS memilih balik nama kepemilikan bukan pembatalan ke 27 SHM SRS yang dimaksud, karena jauh lebih praktis (Hemat) dan tidak mengubah status hukum atau konsekwensi apapun dan tidak menimbulkan resiko kerugian kepada pihak lain, apalagi tujuan diajukannya permohonan ini juga untuk menolong 2 Warga Rusun GCM yang telah jadi korban atas kesengajaan, kelalaian, kekhilafan atau kecerobohan TERMOHON yang pada tahun 1997 begitu saja menyetujui permohonan PT. Duta Pertiwi untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik SRS atas 27 Ruang yang masuk dalam kategori BAGIAN BERSAMA, sehingga berdampak panjang karena dalam pakteknya setelah Pengembang dalam hal ini PT. Duta Pertiwi statusnya berubah menjadi PENGELOLA Rusun GCM yang ditunjuk oleh Pengurus PPRSC GCM boneka nya nyata-nyata telah memanfaatkan status kepemilikan HAK BERSAMA yang belum dibalik nama menjadi a.n. PPRSC GCM, sebagai alat pemaksa dan bahkan untuk mengkriminalisasi warga dengan dalih bahwa Tanah Bersama dan ke 27 Ruang sebagai Bagian Bersama tersebut masih atas nama dirinya (PT. Duta Pertiwi). Alasan nama kepemilikan Sertipikat yang belum dibalik nama tersebut kemudian didalilkan oleh Penyidik dan juga Hakim Pra Peradilan yang juga membenarkan ke 2 warga Rusun GCM dijadikan TERSANGKA dengan tuduhan Pasal 170 KUHP yaitu memecah kaca pada Ruang TKP yang berada pada Bagian Bersama tak peduli perbuatan mereka adalah untuk menyelamatkan diri dan orang lain dari kepungan asap APAR (Alat Pemadam Api Ringan) yang justru disemprotkan oleh orang-orang bayaran PT. Duta Pertiwi selaku Pengelola Rusun GCM **(Bukti P-30/ Putusan Pra Peradilan).**

1. Bahwa, TERMOHON dalam eksepsinya menggunakan alasan DALAM POKOK PERKARA butir 5 dan 6 menyimpulkan sendiri bahwa ke 27 Ruang yang terlanjur disertipikatkan tersebut adalah Fasum - Fasos sebagaimana yang dimaksud dalam Komplek Perumahan Horisontal, dan karenanya TERMOHON mengkaitkan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1.a. Peraturan Mendagri Nomer 1 Tahun 1987.

Dengan ini dijelaskan, bahwa secara terang benderang TEROMOHON pura-pura atau sungguhan tidak tahu bahwa untuk Rusun diatur secara lex spesialis, walaupun secara awam atau umum dikenal dengan sebutan Fasum - Fasos namun sesungguhnya secara hukum yaitu berdasarkan Pasal 46 UU Nomer:20 Tahun 2011 ke 27 Ruang Bersama yang dimaksudkan adalah Hak Kepemilikan Bersama, sama sekali bukan Fasum - Fasos seperti yang dimaksud dalam Pasal 1.a. Peraturan Mendagri Nomer 1 Tahun 1987 yang berlaku dalam perumahan horisontal, sehingga harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

1. Bahwa, TERMOHON sama sekali tidak menjelaskan dasar hukum apa yang digunakan dalam menerbitkan 27 SHM yang dimaksudkan dalam permohonan ini, dan juga tidak menjelaskan alasan persetujuan dan atau keberatan atas permohonan yang dimaksudkan dalam Obyek Permohonan ini yaitu balik nama kepemilikan pada SHGB Nomer: 210/Sumur Batu dan 27 SHM SRS termaksud.

TERMOHON dalam Jawaban Permohonan kemudian mengalihkan kepada persoalan lain yang tidak ada kaitannya dengan Rusun, dan selaku Pejabat TUN TERMOHON sangat nayata tidak profesional, terbukti tidak tahu hirarkhi dan yuiridiksi perundang-undangan. Bagaimana mungkin Peraturan Mendagri akan mengalahkan UU yang tingkatnya lebih tinggi daripada Permen (Peraturan Menteri) dan apalagi mencampur adukan antara yuridiksi UU Rusun yang lex spesialis karena perumahan “Vertikal” dengan yuridiksi UU Perumahan Rakyat yang “Horisintal”.

1. Bahwa, TERMOHON selaku Pejabat TUN dibidang Pertanahan seolah tidak tahu bahwa SHM SRS GCM diterbitkan diatas tanah HGB Nomer: 210/Sumur Batu, dan karena jual beli Sarusun GCM sebagaimana penjelasan Pokok Masalah butir 1 diatas nyata-nyata telah dilaksanakan dengan sempurna, dan bahkan PT. Duta Pertiwi sendiri selaku Pengembang pada tanggal 22 Desember 1999 telah menyerahkan Hak Bersama kepada PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM **(Bukti P-25/ Berita Acara Serah Terima Hak Bersama),**

maka TERMOHON seharusnya pada sekitar tahun 2000 sebagaimana diamanatkan Pasal 75 Ayat (2) Junto Pasal 59 UU Nomer 20 Tahun 2011 sudah membalik nama kepemilikan SHGB Nomer 210/ Sumur Batu dari semula a.n. PT. Duta Pertiwi menjadi a.n. PPRSC GCM atau setidaknya dalam jangka waktu maksimal 3 bulan setelah Surat PPRSC GCM yang dijadikan Obyek Permohonan ini diterima sebagaimana ketentuan Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomer: 3. Tahun 2011.

TERMOHON juga mengingkari perbuatan dirinya sendiri yang telah membalik nama SHGB atas Tanah Bersama Rusun Oasis yang terletak dalam wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Pusat, yaitu SHGB Nomer 740/Senen **(Bukti P-37/Bukti Pengesahan Bahwa SHGB Telah dibalik nama kepada PPPSRS Setempat).**

TERMOHON juga tidak mau tahu bahwa kawasan Rusun lain dengan Pengembang yang patuh terhadap hukum sehingga dirinya setelah melaksanakan jual beli juga menjamin peralihan Hak Bersama secara sempurna, maka Sertipikat HGB nya pun serta merta dibalik namakan menjadi a.n. PPPSRS sebagaimana yang terjadi pada Rusun Taman Hijau di Tangerang dengan SHGB Nomer: 10447 **(Bukti P -39/ SHGB Rusun Taman Hijau telah dibalik namakan menjadi atas nama PPPSRS).**

1. Bahwa, Pengalaman yang terjadi di Rusun ITC Roxy Mas mengenai materi yang sejenis yaitu peralihan nama Kepemilikan SHGB induk, sehingga dapat digunakan sebagai rujukan, yaitu:

* Surat Ketua DPD RI, Bapak Irman Gusman, 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, khusunya Rusun Bumi Mas, Graha cempaka Mas, dan ITC Roxy Mas, telah menyurati kepada Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta. **(Bukti P-31/ Surat Ketua DPD).**
* Surat dari Kepala BPN RI Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, 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 (ITC Roxy Mas). **(Bukti P-32/Surat Ka BPN).**
* Surat dari Kepala BPN RI Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, 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/Surat Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa BPN).**
* Surat dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No. 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 No. 2218/Cideng, terletak di Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. **(Bukti P-34/Surat Ka Kanwil Pertanahan DKI Jakarta).**
* Surat dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No. 254/300.9-31/I/2014 Tanggal 03-02-2014 Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Perihal: Mohon Dieksekusi Pemegang Hak Guna Bangunan No. 2218/Cideng. **(Bukti P-35/Surat Ka Kanwil).**

**RUJUKAN HUKUM**

**Rujukan Hukum dalam Permohonan ini adalah:**

1. **Nomer: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.**

Hal yang mendasar adalah Pasal 55 UU Nomer 5 Tahun 1986 yang mengatur batas Waktu Produk Tata Usaha Negara yang bisa digugat adalah selama 90 hari sejak diterbitkannya Produk Tata Usaha yang dalam hal ini adalah Sertipikat HGB Nomer: 210 / Sumur Batu Terbitan Tahun 1995 sebagaimana Bukti dokumen yang diajukan TERMOHON **(Bukti T-1/ Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 210/Sumur Batu)**

Dan karenanya batas waktu 90 hari telah terlewati, dan karena kasus yang dihadapi bukanlah sengketa antara Penjual dan Pembeli, tapi justru kesengajaan atau ketidak sengajaan atau kelalaian atau kekhilafan TERMOHON sendiri selaku Pejabat TUN dibidang pertanahan, dan karenanya dalam kasus ini para PEMOHON bukan mengajukan GUGATAN tapi PERMOHONAN.

Dan, karenanya maka Para PEMOHON juga menggunakan UU Nomer: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagai Rujukan Hukum.

1. **Undang-Undang NO. 30 Tahun 2014. Tentang Adimintrasi Pemerintahan.**

*Undang ini tergolong rezim UU yang menggunakan AZAS FIKTIF POSITIP. Dalam Pasal 53 UU ini mengatur batas waktu yang intinya kecuali diatur dalam perundang-undangan maka bila dalam 10 hari Permohonan tidak ditanggapi oleh Pejabat TUN, maka permohonan yang dimaksud dianggap dikabulkan.*

Adapun tatacara pengajuan permohonannya telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomer: 5. Tahun 2015., yang mengatur batas waktu sidang pemeriksaan dibatasi hanya dalam waktu 21 hari.

Sementara itu Peraturan Kepala BPN Nomer: 3 Tahun 2011 dalam Pasal 28 mengatur masa untuk menangani pengaduan ditentukan maksimal dalam 3 bulan sejak Pengaduan diterima.

**Dari batasan waktu yang diatur dalam kedua UU yang dimaksud dalam butir 1 dan 2 diatas, maka Surat PPRSC GCM No.115/PPRSC–GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015, secara hukum memenuhi syarat dan sah untuk dijadikan OBYEK PERMOHONAN, karena pendaftaran Permohonan pada Pengadilan TUN DKI Jakarta dilaksanakan tanggal 11 Maret 2016.**

1. **UU Nomer: 16. Tahun 1985 yang kemudian disempurnakan dengan UU Nomer: 20. Tahun 2011. Tentang RUSUN:**
2. Dalam persoalan Hak Kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Pasal. 8. UU Nomer 16/1985, dan kemudian oleh UU No.20/2011 diatur dalam Pasal. 46., keduanya mengenal 2 macam hak, yaitu:

* Hak Kepemilikan Perorangan, berupa SHM Sarusun (Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) yaitu kepemilikan atas Ruangan yang menjadi Rumah tempat tinggal masing masing yang dibatasi Tembok Dinding, Jendela dan Pintu.
* Hak Kepemilikan Bersama, yaitu Hak atas Asset milik bersama yang terdiri dari Tanah Bersama, Bagian Bersama, dan Benda Bersama. Atas Hak kepemilikan bersama ini, besarnya diatur dengan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) yang tertera dalam SHM SRS masing-masing.

1. Tugas- Tugas Pengelola Rusun diatur dalam Pasal 19. UU No.16/1985, dan pada UU No.20/2011 disempurnakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 56., yang lengkapnya berbunyi:

Ayat (1):

***“Pengelolaan Rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”***

Kedudukan Pengelola siapapun ia, termasuk EX Pengembang yang berubah status menjadi Pengelola oleh UU Rusun dibatasi pada urusan Kebersihan (Cleaning Service), Keamanan (Satpam) dan Teknisi (pemeliharaan gedung & pengoperasian).

1. Pasal 59 UU 20/2011 yang berbunyi sbb:

Ayat (1):

***“Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya P3SRS wajib mengelola rumah susun”.***

Ayat (2):

***“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.***

1. Pasal 75 UU 20/2011 yang lengkapnya berbunyi:

Ayat (3):

***“PPPSRS sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berkwajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian”***

Ayat(4):

***“PPPSRS sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola”***

Dalam kaitan ketentuan Pasal 75 Junto Pasal 59 UU Nomer:20. Tahun 2011 untuk di Rusun GCM selaku pengembang PT. Duta Pertiwi pada tanggal 22 Desember 1999 telah menyerahkan Hak Bersama dan Pengelolaan Rusun GCM kepada PPRSC GCM **(Bukti P-25/ Berita Acara Serah Terima Hak Bersama)**

1. Pasal 74 UU 20/2011.

Sedang untuk pembentukan lembaga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun, UU Nomer 16/1985 Pasal 19 Ayat (1) dan pada UU No.20/2011 diatur dalam Pasal 74 secara Lex Spesialis dengan Stelsel Aktif (Artinya setiap Pemilik dan Penghuni karena Sewa atau ikatan perdata lainnya, otomatis menjadi Anggota Perhimpunan) dan Hak Suara diatur dengan menggunakan azas Demokrasi, dimana satu nama = 1 suara, tanpa melihat kaya miskinnya seseorang, kecuali dalam pengambilan keputusan yang terkait dengan kepemilikan baru menggunakan NPP.

Ayat (1):

***“Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS”,***

sedang Ayat (2):

***“PPPSRS sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1) beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.”***

Ayat (3):

***“PPPSRS sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai bada hukum berdasarkan Undang-Undang ini”***

Dengan demikian keberadaan PPSRS yang dilingkungan Rusun GCM menggunakan sebutan PPRSC GCM dalam kedudukannya sebagai Badan Hukum yang telah di SAH kan dengan Keputusan GUB DKI Nomer: 1029 Tahun 2000, menjadi sah menurut hukum untuk bertindak sebagai Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun untuk menjadi subyek hukum pemegang HAK atas Tanah Bersama Rusun GCM yaitu HGB Nomer: 210/ Sumur Batu dan pemegang Hak atas 27 SHM SRS sebagaimana yang dimaksud dalam Pokok Masalah butir 1 diatas.

1. **Putusan Pengadilan Dan Akta Notaris.**
2. **Putusan Pengadilan.**
3. Putusan Pengadilan PN Jakarta Pusat dengan Perkara Nomer: 510/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tentang Gugatan Keabsahan Pengurus PPRSC GCM Baru Hasil RULB oleh PPRSC GCM lama Pimpinan Agus Iskandar yang diberhentikan melalui RULB dengan Putusan NO **(Bukti P-11/ Putusan Pengadilan Perkara Nomer 510/Pdt.G/2013/PN.JKT. PST).**
4. Putusan Pengadilan PN Jakarta Pusat dengan Perkara Nomer: 49/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST tentang Gugatan Ulang dari Pengurus PPRSC GCM lama dengan Putusan yang sama yaitu NO **(Bukti P-12/Putusan Pengadilan Perkaran Nomer 49/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST)**
5. **Akta Notaris.**
6. Akta Notaris P Sutrisno A Tampubolon Nomer 01 tentang Berita Acara RUTA PPRSC GCM Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa masa bhakti kepengurusan PPRSC GCM Pimpinan Agus Iskandar hanya sampai pada tanggal 5 Pebruari 2015.
7. Akta Notaris P Sutrisno A Tampublolon Nomer 14 Tahun 2013 tentang masa bhakti Pengurus lama hanya sampai tanggal 5 Pebruari 2015 **(Bukti P-13/** **Akta Notaris P Sutrisno A Tampubolon).**

Dengan menghadapkan 2 (Dua) akta notaris pada butir b. diatas dengan 2 (Dua) Putusan Pengadilan pada butir a. diatas, dapat disimpulkan bahwa keberadaan Pengurus PPRSC GCM Hasil RULB menjadi absolut SAH secara Hukum.

**KETERANGAN AHLI**

Sejumlah Pendapat AHLI atas nama Dr. Ahmad Redy, SH, M.Hum., Dosen Universitas Tarumanegara dan Dosen Paska Sarjana UPH (Universitas Pelita Harapan), yang mendasar adalah:

1. Bahwa latar belakang terbitnya UU 30/2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah untuk memperbaiki kinerja layanan publik sehingga lebih mencerminkan ciri-ciri negara demokrasi dimana layanan publik dapat terukur secara efektif dan efisien.
2. Bahwa banyaknya perkara dimana aparat pemerintahan melakukan kelalaian dengan sengaja/ tidak sengaja sehingga menguntungkan pihak tertentu yang kemudian menyebabkan menumpuknya perkara yang menjadi sengketa perdata, padahal sesungguhnya bukan sengketa perdata melainkan hanya kelalaian dan/atau kesengajaan aparat TUN untuk melaksanakan/tidak melaksanakan kewajiban tertentu, maka lahirnya UU 30/2014 ditujukan untuk membereskan perkara termaksud sengan cepat dan terukur kinerjanya, sehingga menguntungkan publik.
3. Bahwa kinerja terukur aparat TUN diberi batas waktu maksimal 10 hari untuk melaksanakan eksekusi, apabila dalam 10 hari tidak dijawab berarti berlaku azas ***fiktif positif***, yakni mengabulkan permohonan.
4. Bahwa dalam hal lembaga TUN mempunyai aturan main sebagaiman termuat dalam UU 5/1986 maka sinkronisasi penerapannya dengan UU 30/2014 wajib untuk tidak mencederai azas keadilan, karena disinilah fungsi dan hati nurani majelis hakim menjadi ukuran yang bisa dirasakan oleh publik secara nyata.
5. Bahwa dalam hal pelaksanakan eksekusi suatu kewajiban membutuhkan persyaratan misalnya gelar perkara dan pengkajian dll, maka dapat saja 10 hari termaksud disampaikan dalam surat yang isinya mengabulkan dengan menjelaskan daftar persyaratan yang sedang dokerjakan oleh Pejabat TUN sehingga bisa saja diterapkan batasan waktu sebagaimana dijelaskan dalam aturan main khusus dari lembaga TUN (dalam hal ini misalnya Peraturan Kepala BPN No 3/2011 bahwa ada ketentuan 3 bulan) maka dalam 3 bulan termaksud sudah diselesaikan secara paripurna.
6. Bahwa PTUN sebagai salah satu lembaga pengadilan TUN yang juga wajib tunduk kepada UU. 30/2014 tersebut, namun rezim TUN sesuai UU. 5/1986 tentang PTUN wajib disinkronkan penafsirannya dengan mengacu pada azas makna keadilan yang wajib diutamakan.
7. Bahwa apabila aparat TUN tetap mengabaikan tugas dan wewenangnya, apalagi sudah demikian jelas MOTIF serta AKIBAT dari perbuatan melakukan atau tidak melakukan sesuatu tersebut dapat menguntungkan pihak tertentu/ merugikan dan mencelakakan pihak lainnya, maka hal termaksud masuk dalam kategori PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang perlu diteliti lebih lanjut, namun setidaknya masuk dalam kategori penyalahgunaan wewenang (abuse of power).

Adapun selengkapnya, adalah:

Pendapat AHLI atas nama Dr. Ahmad Redy, SH, M.Hum., Dosen Universitas Taruma Negara dan Dosen Paska Sarjana UPH (Universitas Pelita Harapan), yang mendasar adalah:

1. Atas pertanyaan Menurut UU No. 16 Tahun 1985 yang diperbaharui menjadi UU No 20/2011 tentang Rusun yang diantaranya mengatur tentang hak bersama atas nama P3SRS yaitu meliputi tanah bersama, bagian bersama, benda bersama, dimana jelas didalam UU tersebut tidak ada istilah FASUM FASOS, yang ada adalah lahan bersama, bagian bersama, benda bersama seperti Lift, koridor, loby, kolam renang, genset, gardu listrik, tandon air, dll. wajib diserahterimakan dari pelaku pembangunan kepada P3SRS, tapi kemudian Termohon merujuk kepada Peraturan Mendagri No 1 tahun 1987 yang menyatakan bahwa FASUM FASOS wajib diserahkan ke PEMDA, Saksi Ahli menjelaskan bahwa pertama dalam sistem hirarki hukum, maka perlakuan hukum yang berlaku adalah UU adalah lebih tinggi dari Peraturan Menteri, kedua dari tahun terbitnya Permen 1987 sedangkan UU tahun 2011 adalah lebih baru, jadi yang berlaku adalah yang lebih baru terbitnya, disamping itu tentang Rusun adalah lex spesialis dimana jelas berbeda antara fasum fasos dengan hak bersama yang diatur dalam UU No 20/2011. Dalam hal ini, domain perumahan biasa dengan kawasan rusun adalah berbeda dan sudah ada UU nya tersendiri, sehingga Peraturan Mendagri sama sekali tdak tepat sebagai rujukan. UU yang lama berlaku sejauh tidak bertentangan dengan UU yang baru. Andaikata domainnya sama, apabila terdapat makna UU yang bertentangan dengan Peraturan Mendagri tersebut, karena sudah tidak sesuai dengan masa berlakunya, maka UU terbarulah yang berlaku.

1. Atas pertanyaan tentang tata cara hak dan kewajiban seorang warga Negara untuk memperoleh hak dan kewajiban layanan dari pemerintah, dalam hal ini soal jual beli sarusun, pemerintah diwakili oleh BPN, dalam sekup yang kecil Kantor Administrasi Pertanahan, Ahli menjawab bahwa tentang hak kewajiban soal pertanahan ada dalam UU Agraria No 5 tahun 1960 secara umum. Tapi dalam hal ini, konteksnya ada di UU No 20/2011 tentang Rumah Susun, dalam konteks hak dan kewajiban Pemilik dan Penghuni adalah hak bersama yang dipunyai oleh P3SRS, itu merupakan salah satu hak warga Negara dalam hal ini sebagai pembeli yang sudah membayar semua kewajibannya, maka Negara wajib mengawasi pelaksanaan bahwa pelaku pembangunana yang wajib menfasilitisasi pembentukan P3SRS tersebut yang diatur dalam Pasal 75 UU No 20 Tahun 2011 yang mengatur pendirian pembentukan P3SRS. Dalam kontek spesifiknya (pokok perkara), UU pasal 75 tentang Rumah Susun, pemerintah wajib mengawasi bahwa pelaku pembangun wajib menyerahkan hak bersama berupa tanah bersama, benda bersama, bagian bersama kepada atasnama P3SRS. Menurut pasal 74 UU Rumah Susun, bahwa setelah 1 tahun, pelaku pembangunan harus menyerahkan tanah bersama, benda bersama, bagian bersama kepada P3SRS.
2. Tentang pertanyaan Apakah ada kewajiban bagi pemerintah dalam hal ini BPN kepada Warga Negara sebagai pembeli yang sudah melaksanakan semua kewajiban, maka kewajiban apa yang harus diimplementasikan oleh pemerintah dalam hal ini BPN dalam hal peralihan hak bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dalam kasus GCM, sudah terlalu lama, setelah BPN menerima hak-haknya, namun implementasi atau pelaksanaan, banyak terjadi dan sudah terlalu lama, yang mana seolah-olah BPN tidak mau melaksanakan tanggung jawab peralihan hak tersebut, kenyataannya SHGB dan Bagian Bersama tidak dibalik nama, masih atasnama pelaku pembangunan/pengembang, karena sudah terlalu lama dibeli dan lunas semuanya (termasuk dalam pajak pembelian, biaya perolehan pembelian tanah tersebut, biaya notaris, BPHTB, dll), Ahli menjelasan bahwa dalam hal balik nama itu jelas menurut pasal 75 UU Rumah Susun, bagian bersama,benda bersama,tanah bersama karena sudah terjadi penyerahan terimaan, termasuk HGB, dari pelaku pengembang ke P3SRS otomatis harus dibalik nama. Itu termasuk obyek pajak BPHTB dan lain-lain sudah dilaksanakan maka Negara harus menfasilitasi peralihan hak tersebut. (Dalam hal ini pemrosesan perlihan hak tersebut dan penanganan nya hingga tuntas).
3. Mengenai pertanyaan Dalam hal ini apakah BPN wajib mentaati UU No 20/2011, Ahli menjelaskan Pasti Pak, harus. BPN harus pertama bersikap baik, kedua menaati peraturan yang ada. Menurut UU Rumah Susun pasal 75 ayat 2, mau tidak mau, suka tidak suka, hak bersama harus dialihkan kepemilikan dari pelaku pembangunan ke P3SRS itu harus dilakukan. Kalau bagian bersama, benda bersama, tanah bersama masih atas nama pelaku pembangunan dan disertifikatisasi atsnama Pelaku pembanunan itu merupakan salah satu penyalahgunaan wewenang dalam konteks hukum, karena bisa menimbulkan kerugian pihak tertentu dan menguntungkan pihak lain. Jelas ada yang harus dilakukan BPN menurut UU 20/2011 pasal 75 ayat 2. Justru diperkuat dengan terbitnya UU30/2014 tentang administrasi pemerintah khususnya Peraturan Kepala BPN No 3 Tahun 2011 dan jika ada obyek dan subyek yang salah, maka dianggap salah administrasi dan wajib diluruskan. Dalam hal ini SHGB masih atas nama pelaku pembangunan, bagian, benda, tanah bersama masih atas nama pelaku pembangunan itu dalam konteks ilmiah tidak sesuai dengan pasal 75 ayat 2, apalagi UU No 30/2014, Peraturan Kepala BPN No 3 Tahun 2011, Permen No 9 Tahun 1999 telah dilanggar. Dalam konteks yuridiksi itu harus menjadi rujukan bagi pelayan publik untuk melaksanakan perintah UU dan peraturan terkaitnya.

1. Tentang pertanyaan adakah kewajiban bagi BPN untuk melaksanakan kewajibannya setelah menerima hak dari penjualan unit dimana diatur dalam UU No 20/2011, pasal 75 ayat 1, pasal 59 dimana masa transisi 1 tahun setelah penjualan unit pertama pembentukan P3SRS, dan setelah 17 tahun warga baru mengetahui bahwa SHGB dan 27 SHM bagian bersama masih atasnama Pengembang, dan ketika warga mengetahui maka dalam RUTA warga menugaskan kepada Pengurus P3SRS untuk mengurus peralihan hak ke BPN, dan Pengurus P3STS sudah menyurati BPN sampai 7 surat, Ahli menjelaskan bahwa BPN bertindak atas permohonan, selama tidak ada permohonan BPN tidak memproses hal itu. Disinilah Pengembang yang sengaja tidak melakukan permohonan dan lalu BPN membiarkan. Maka sudah tepat bahwa PTUN untuk mengurus kejadian seperti ini. Yang menjadi soal jika ada permohonan, hak bersama tidak pas sesuai dengan subyek dan obyek pelaku, Pemerintah berkewajiban menfasilitasasi P3SRS, BPN dalam konteks ini wajib memproses kepemilikan atas hak bersama tersebut. Yang menjadi soal bagian yang bukan milik pengembang diakui sebagai milik pengembang, hal tersebut tidak sesuai dengan pasal 75, yang menyatakan semua bagian bersama, tanah bersama, benda bersama harus dialihkan ke P3SRS (dalam hal ini HGB, tanah bersama, bagian bersama, benda bersama masih atas nama pengembang/pelaku pembangunan itu menjadi soal, dampaknya bisa bermaam-macam dan merugikan pihak pembeli yang sudah memenuhi kewajiban. Menurut UU 30/2014, BPN harus memproses permohonan tersebut, yang utama adalah proses identifikasi, verifikasi dan penanganan serta wajib mengkomunikasikan sebagai jawaban atas prmohonan termaksud. Yang menjadi soal jika permohonan tersebut tidak direspon oleh BPN. Dalam Peraturan Kepala BPN, Kanwil harus memproses permohonan tersebut dengan cara identifikasi, gelar perkara, penelitian dan pengembangan, berita acara. Apabila permohonan tersebut dalam waktu 30 hari tidak ditanggapi maka dianggap permohonan itu dikabulkan sesuai UU No 30/2014, istilahnya FIKTIF POSITIF, sehingga Kantor Pertanahan tinggal melaksanakan atau merealisasikan sesuai makna UU yang mengaturnya.
2. Atas pertanyaan Apakah ada kontrol dari BPN setelah menerima pembayaran atau haknya sudah diterima, ada sistem kontrol dari BPN kepada PPAT yang melaksanakan peralihan hak, Ahli menjelaskan Tentu pak. Itu merupakan fungsi manajemen BPN mulai dari bagian perencanaan, pelaksanaan, pengawasan serta evaluasi dan wajib menjamin penanganan yang harus sesuai UU. Unsur manajemen adalah 3M yaitu method, material, man untuk dipenuhi oleh BPN dalam menjalankan fungsi pelayanan kepada public yang sudah memenuhi kewajibannya.
3. Atas pertanyaan Apakah P3SRS ini ketika mengajukan permohonan wajib hukumnya direspon oleh BPN, dalam berapa hari? Ahli menjawab Wajib Pak. Menurut UU No 30/2014, dalam waktu 10 hari BPN harus merespon permohonan tersebut, kalau tidak direspon permohonan itu dianggap dikabulkan atau fiktif positif. Dalam hal surat permohonan mengubah balik nama, pembatalan sertifikat, BPN sebagai pejabat pemerintah mau tidak mau harus direspon oleh pejabat berwenang, kalau tidak direspon dianggap dikabulkan. Dalam UU pengabulan permohonan itu dapat diminta melalui pengadilan, hakim yang merespon permohonan tersebut. Menurut saya sebagai konteks ilmiah, BPN lalai tidak merespon dalam waktu 10 hari. BPN sebagai pejabat pemerintah(fasilitas Negara) harus mengayomi masyarakat, melayani sebaik2nya. Dalam konteks moral, BPN sebagai aparatur Negara yang melayani masyarakat harusnya merespon permohonan tersebut apapun masalahnya dimana merupakan fasilitas Negara dan sebagai professional yang bertanggung jawab dalam hal tersebut. UU tersebut memaksa aparatur Negara untuk bekerja dalam 10 hari harus sudah dijawab, apabila tidak dijawab berarti BPN mengabulkan (fiktif poitif).
4. Tentang permintaan penjelasan atas pasal-pasal yang dapat dirujuk oleh BPN dalam konteks kasus dimana Pelaku pembangunan sudah menserahterimakan bagian bersama, lahan bersama, barang bersama pada 22 Desember 1999, dan juga serah terima disahkan oleh SK Gub 1024/1997 tentang Pertelaan sehingga semuanya sudah sesuai UU No 20/2011, dimana hak bersama harus dialihkan ke P3SRS, tapi BPN tidak melaksanakan fungsinya karena SHGB dan sertifikat hak bersama itu masih atas nama pengembang, dimana dalam prakteknya tersebut justru BPN sebagai aparatur Negara lalai dan mengabaikan pergub tentang pertelaan? Ahli menjelaskan bahwa Pertelaan disahkan oleh gubernur. Itu sah dan merupakan peraturan tentang Rumah Susun di DKI yang mengatur serah terima lahan bersama, bagian bersama, barang bersama sebuah kawasan sesuai dengan UU20/2011. Dengan terbitnya UU No 30/2014 tentang administrasi pemerintahan mengharuskan aparatur negara bekerja dengan cepat, mengatur tata kerja aparatur Negara dan aparatur Negara harus menaati UU tersebut.
5. Atas pertanyaan Menurut pasal 46 UU No 20/2011, ada 2 hak kepemilikan, yang pertama hak kepemilikan perorangan yaitu unit, hak kedua adalah hak bersama yang diwujudkan dalam NPP. Apakah hak bersama yaitu ruangan-ruangan bisa diberi NPP dan disertifikatisasi atas nama pengembang yang sudah dijual dan menjadi komponen hak bersam dimana SHM perorangan disebutkan NPPnya, mohon penjelasan? Ahli menjelaskan Menurut saya, itu salah, hak bersama tidak bisa diatasnamakan sebagai kepemilikan individu, sehingga mengurangi prosentasi NPP yang seharusnya. Dalam hal ini bagian bersama masih disertifikatkan atasnama pengembang, padahal pengembang yang sudah beralih fungsi menjadi pengelola, dimana pengelola adalah seperti pelayan di rumah tangga sehingga tidak permanen, setiap saat bisa dipecat lewat tender atau dipilih pengelola yang lain atau bisa saja tidak pakai pengelola sama sekalai alias untuk dikelola sendiri oleh P3SRS sesuai dengan Pasal 46 UU 20/2011. Maka adalah hal yang aneh kalau masih atasnama pengembang yang sudah tidak ada legal standingnya sama sekali. Sudah tidak ada relevansi hukum sama sekali. Kalaulah pengembang masih memiliki sejumlah unit, menurut UU 20/2011 pasal 77 ayat 2 dalam menentukan Pengurus P3SRS menganut azas satu nama satu suara, maka adalah aneh apabila SHGB dan bagian bersama diatasnamakan salah satu pemilik (satu suara) saja. Maka, wajib BPN membaliknamakan kepada P3SRS sebagai wali amanah warga pemilik.
6. Tentang Adakah kewajiban BPN dalam hal ini diingatkan oleh warga Negara yang mempunyai hak bahwa itu keliru dan untuk memperbaiki diri? Ahli menjawab Ya, menurut saya jelas itu. BPN suatu lembaga besar, human error ada dimana-mana. Menurut UU ada pengaduan. Ini merupakan proses dimana menyatakan BPN keliru, pengadilan wajib menfasiltasi, gelar perkara dan BPN wajib segera bertindak memperbaiki kekeliruan tersebut.
7. Berapa batas waktu pengadilan ini memeriksa surat kami yang tidak direspon oleh BPN? Ahli menjwab Menurut UU dalam waktu 30 hari, secepat-cepatnya 10 hari. Dalam konteks kasus ini dalam waktu 30 hari, secepat-cepatnya 10 hari BPN harus bertindak, kalau tidak permohonan tersebut dianggap dikabulkan. Menurut hati nurani saya sebagai sebagai saksi ahli, saya ingin memastikan UU No 30/2014 wajib ditaati. Dalam konteks ini menurut saya rakyat jangan sampai dirugikan.
8. Bagaimana dasar-dasar/teori-teori yang mendukung solusi ini (Contoh kasus, apartemen yang pailit dimana pemilik berhadapan dengan curator karena sertifikat atas nama pengembang dan pengembangnya pailit dan juga contoh kasus dimana 2 orang warga kami menjadi tersangka karena ada asap di ruangan dimana ruangan tersebut dimana ruangan tersebut sertfikatnya atas nama pengembang menurut BPN dimana kami baru tahu belakangan karena surat menyurati kami tidak direspon? Ahli menjelaskan bahwa seharusnya sesuai dengan UU No 20/2011, UU No 30/2014, kalau hak bersama masih atas nama pengembang menurut saya salah, hal tersebut keliru dan harus diperbaiki. Menurut UU, hak bersama harus dialihkan dari pengembang ke P3SRS. Hal yang salah tersebut harusnya diperbaiki sesuai hukum atau UU yang berlaku.
9. Atas pertanyaan Hakim Berapa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, atau 21 hari sesuai dengan UU? Ahli menjawab Kalau gugatan ya betul 21 hari, tapi kalau permohonan tidak. Itu 2 hal yang berbeda antara gugatan dan permohonan. Karena permohonan itu sifatnya sesuatu yang wajib dilaksanakan oleh aparatur negara. Bedanya juga Gugatan adalah kalau ada sengketa, sedangkan permohonan lebih kepada konteks kelalaian dan/atau kesengajaan dan tidak mengandung unsur sengketa, alias secara hukumnya sudah sangat jelas dan ada human error sengaja ataupun tidak.
10. Atas pertanyaan Hakim bahwa Untuk memastikan permohonan itu bagaimana? Ahli menjawab Menurut saya, ada 2 unsur, unsur kepastian hukum dan unsur keadilan. Unsur keadilan yang diutamakan. Unsur kepastian hukum dibeli dengan unsur keadilan. Menurut pendapat saya, prinsip-prinsip keadilan diutamakan tidak hanya mengejar kepastian hukum di pengadilan ini. Keadilan harus ditegakkan.
11. Bahwa tentang latar belakang terbitnya UU30/2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Ahli menyatakan UU30/2014 adalah untuk memperbaiki kinerja layanan publik sehingga lebih mencerminkan ciri-ciri negara demokrasi dimana layanan publik dapat terukur secara efektif dan efisien.
12. Bahwa banyaknya perkara dimana aparat pemerintahan melakukan kelalaian dengan sengaja/ tidak sengaja sehingga menguntungkan pihak tertentu yang kemudian menyebabkan menumpuknya perkara yang menjadi sengketa perdata, padahal sesungguhnya bukan sengketa perdata melainkan hanya kelalaian dan/atau kesengajaan aparat TUN untuk melaksanakan/tidak melaksanakan kewajiban tertentu, maka lahirnya UU30/2014 ditujukan untuk membereskan perkara termaksud sengan cepat dan terukur kinerjanya, sehingga menguntungkan publik.
13. Bahwa tentang kinerja terukur aparat TUN, Ahli menjelaskan bhwa UU30/2014 aparatur Negara diberi batas waktu maksimal 10 hari untuk melaksanakan eksekusi, apabila dalam 10 hari tidak dijawab berarti berlaku azas ***fiktif positif***, yakni mengabulkan permohonan.
14. Bahwa dalam hal lembaga TUN mempunyai aturan main sebagaiman termuat dalam UU5/1986 maka sinkronisasi penerapannya dengan UU30/2014 wajib untuk tidak mencederai azas keadilan, karena disinilah fungsi dan hati nurani majelis hakim menjadi ukuran yang bisa dirasakan oleh publik secara nyata.
15. Bahwa dalam hal pelaksanakan eksekusi suatu kewajiban membutuhkan persyaratan misalnya gelar perkara dan pengkajian dll, maka dapat saja 10 hari termaksud disampaikan dalam surat yang isinya mengabulkan dengan menjelaskan daftar persyaratan yang sedang dokerjakan oleh Pejabat TUN sehingga bisa saja diterapkan batasan waktu sebagaimana dijelaskan dalam aturan main khusus dari lembaga TUN (dalam hal ini misalnya Peraturan Kepala BPN No 3/2011 bahwa ada ketentuan 3 bulan) maka dalam 3 bulan termaksud sudah diselesaikan secara paripurna.
16. Bahwa PTUN sebagai salah satu lembaga pengadilan TUN yang juga wajib tunduk kepada UU. 30/2014 tersebut, namun rezim TUN sesuai UU. 5/1986 tentang PTUN wajib disinkronkan penafsirannya dengan mengacu pada azas makna keadilan yang wajib diutamakan.
17. Bahwa apabila aparat TUN tetap mengabaikan tugas dan wewenangnya, apalagi sudah demikian jelas MOTIF serta AKIBAT dari perbuatan melakukan atau tidak melakukan sesuatu tersebut dapat menguntungkan pihak tertentu/ merugikan dan mencelakakan pihak lainnya, maka hal termaksud masuk dalam kategori PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang perlu diteliti lebih lanjut, namun setidaknya masuk dalam kategori penyalahgunaan wewenang (abuse of power).
18. Atas pertanyaan dalam perkara ini bahwa justru pihak pengembang sudah menserahterimakan dan juga sudah diterbitkan SK Gubernur tentang Pertelaan yang berisi daftar lahan bersama, bagian bersama, barang bersama yang diserahterimakan, namun justru pihak BPN yang tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga dalam hal ini BPN seakan dijadikan benteng permainan pengembang untuk melakukan penyalahgunaan wewenang (abuse of power), karena apabila digugat secara perdata pun tidak berlaku sebab sudah nyata-nyata ada dokumen serah terima, tinggal BPN mau melaksanakan atau tidak, disini soalnya, Ahli menjelaskan justru untuk kasus seperti inlah UU30/ 2014 diterbitkan untuk meningkatkan kinerja layanan public, justru untuk menguntungkan publik yang hak-haknya dilalaikan oleh aparatur Negara. Apalagi sampai terjadi dampak yang yang amat merugikan seperti dalam kasus ini warga dijadikan tersangka, hal tersebut sudah menyangkut penyalahgunaan wewenang yang berakibat fatal, maka PTUN ini sangat tepat untuk memutuskan agar ditegakkannya UU apakah itu UU 20/2011 maupun UU30/2014, karena apabila hal tersebut tidak dilakukan dan bahkan BPN dalam hal ini diperalat oleh pihak lain (pengembang misalnya) dengan mendapat keuntungan dan pada saat yang sama juga mencelakakan pihak lain lagi, maka selain penyalahgunakan wewenang juga juga turut serta dalam PMH (perbuatan melawan hukum) yang ranahnya pidana.

**KETERANGAN SAKSI FAKTA.**

1. **Keterangan Saksi Irawan Raharjo, selaku Pemilik Unit di Rusun GCM**

* Atas pertanyaan Apakah sdr saksi pemilik di GCM ?

Saksi menjawab “Benar , saya pemilik sekaligus Penghuni di GCM”

* Atas pertanyaan Sudah berapa lama tinggal di GCM ?

Saksi menjawab “Saya tinggal di GCM sejak tahun 1997 namun menjadi pemilik penghuni kurang lebih 3 tahun”

* Atas pertanyaan Apakah sdr saksi punya sertifikat SHM ?

Saksi menjawab “ya , saya punya”

* Atas pertanyaan Pada waktu transaksi jual beli di PPAT, apakah sdr telah membayar lunas semua persyaratannya ?

Saksi menjawab “Ya , saya sudah membayar lunas kewajiban sebagai pembeli”

* Atas pertanyaan Apa saja yg sdr bayar lunas sbg persyaratan jual beli?

Saksi menjawab “sebelum transaksi jual beli di PPAT , penjual & pembeli diwajibkan membayar pajak jual beli lalu PPAT baru bisa mentransaksikan AJB untuk pelunasan pembelian unit & melakukan proses pengurusan balik nama di BPN”

* Atas pertanyaan Apa sdr saksi membayar PBB ?

Saksi menjawab “ya saya membayar PBB tiap tahun”

* Atas pertanyaan komponen apa saja yang tercantum dlm SPPT PBB tsb ?

Saksi menjawab “Bumi Bersama & Bangunan bersama yg besarnya dihitung berdasarkan NPP”

* Atas pertanyaan Apakah sdr tau di kawasan GCM ada sertifikat HGB ?

Saksi menjawab “ ya saya tau”

* Atas pertanyaan Apa SHGB tsb sdh dibalik nama menjadi nama PPRSC GCM ?

Saksi menjawab “belum , setau saya masih atas nama pengembang PT. Duta Pertiwi”

* Atas pertanyaan kapan sdr tau SHGB tsb belum dibalik nama ?

Saksi menjawab “saya sudah mendengar hal tersebut sudah lama kemudian saya tau lebih pasti beberapa bulan yg lalu disaat persidangan di PN Jakpus”

* Atas pertanyaan Apa kerugian sdr sebagai pemilik kalau SHGB tersebut tidak dibalik nama ?

Saksi menjawab “banyak sekali kerugiannya seperti : saya sudah membeli tapi merasa tidak memiliki , pengembang masih bisa mengaku bahwa kawasan tersebut masih miliknya seperti terungkap di PN Jakpus , pengembang merasa berkuasa & kami dijadikan Sapi Perahan seperti menaikkan IPL secara sepihak , tarif listrik yang di markup 37-57% , air limbah yang diolah lalu dijual seharga tarif PAM , tidak adanya transparansi laporan keuangan warga ,bagian bersama yang dikomersilkan tapi uangnya bukan untuk warga bahkan belakangan baru kami tau areal bagian bersama tersebut ternyata disertifikatkan atas nama pengembang .”

* Atas pertanyaan Kapan sdr tau kalau area bagian bersama tersebu diserifikatkan atas nama pengembang?

Saksi menjawab “ beberapa bulan yg lalu P3SRSC mendapat email dari pihak BPN”

* Atas pertanyaan sesuai UU , Hak bersama tersebut harus diserahkan kepada P3SRSC , apakah sdr tau bahwa Hak bersama tersebut sudah diserah terimakan ?

Saksi menjawab “ ya saya pernah membaca bukti serah terimanya”

* Atas pertanyaan Apa sdr pernah melihat Pertelaan Keputusan Gubernur tahun 1997?

Saksi menjawab “ ya saya pernah melihat & membaca Pertelaan tersebut”

* Atas pertanyaan Bisakah sdr ceritakan apa isi Pertelaan tersebut?

Saksi menjawab “dalam pertelaan sangat detail dijelaskan secara tertulis apa saja yang menjadi tanah bersama , harta bersama & benda bersama”

* Atas pertanyaan Apa sdr saksi membayar Asuransi Gedung ?

Saksi menjawab “ya saya membayar Asuransi Gedung tapi setelah saya tahu bahwa di polis asuransi tersebut tercantum , bukan saya sebagai penerima benefitnya, padahal saya yang membayar premi maka saya menolak membayarnya.”

* Atas pertanyaan Mengenai SHGB yg masih belum dibalik nama , apa sdr pernah mendengar permasalahan di Apartemen Palazo yg akan di sita oleh kurator?

Saksi menjawab “ya saya pernah mendengar jadi ini juga salah satu kerugian yang bisa2 akan dialami warga GCM yang sudah membeli unit di GCM karena pengembang PT.Duta Pertiwi adalah perusaha TBK jadi asset2 warga yang masih atas nama pengembang akan masuk dihitung sebagai penentu harga saham & apabila PT.Duta Pertiwi Tbk suatu saat pailit maka GCM akan didatangi curator seperti di apartemen Palazzo.”

* Atas pertanyaan Tadi saudara mengatakan ada bagian bersama yg dikomersilkan & uangnya tidak untuk warga , bisa disebutkan?

Saksi menjawab “contohnya halaman rumah kita digunakan sebagai lahan parkir , bagian bersama disewakan untuk perkantoran & gudang , atap rumah kita disewakan untuk memasang puluhan antena BTS , halaman rumah kita terpasang iklan2 komersil dll”

* Atas pertanyaan apa bedanya Pengembang dan Pengelola?

Saksi menyatakan “kalau Pengembang itu adalah yang membangun dan menjual, kalau pengelola adalah hanya sebatas pengelolaaan, namanya juga pengelola, membersihkan, merapikan mungkin akan disuruh membayar listrik setelah dikumpulkan dari warga yang membayar yang berasal dari kita juga,tidak ada hubungan kepemilikan.”

* Atas pertanyaan jadi pengelola bukan pemilik?

Saksi menyatakan “bukan, pengelola bukan pemilik”

* Atas pertanyaan jadi kalau SHGB masih atas nama Pengembang itu padahal sudah dijual, kalau mereka berubah jadi pengelola, jadi itu menurut anda bagaimana?

Saksi menjawab” jadi disinilah kita itu sangat dirugikan sekali.”

* Atas pertanyaan anda sebagai pemilik Rusun pernah membaca UU No 20 2011 tentang Rumah Susun, hak anda apa saja tentang hak bersama, hak perorangan, kemudian anda tahu nggak ada suatu lembaga yang disebut PPPRS?

Saksi menjawab “jadi di Cempaka Mas ada 1000 lebih unit dan menurut undang-undang bahwa setahu saya setelah Pengembang menjual atau memberikan kunci kepada pembeli, dia harus membentuk PPPRS yaitu Perhimpunan Penghuni dan di dalam UU disebutkan bahwa perhimpunan penghuni adalah bdan hukum yang sah dan Pengembang ini setelah membentuk PPPRS, perhimpunan, dia akan menyerahkan apa yang menjadi tanah bersama, bagian bersama, benda bersama. Dia harus memberikan dan PPPRS yang dibentuk itu wajib untuk mengurus itu semua tanah bersama, milik bersama. Jadi misalnya untuk memperpanjang SHGB itu tanggung jawab PPPRS.”

* Atas pertanyaan hal itu menurut UU?

Saksi menjawab “mungkin saya bisa membacakan UU Rusun No 20 tahun 2011 pasal 75 bahwa PPPRS wajib mengurus.”

* Atas pertanyaan ketika anda membeli dari Pengembang dan itu meliputi hak apa saja?

Saksi menjawab bahwa semua tanah bersama itu harus balik nama, milik bersama, bagian bersama harus dibalik nama.

* Atas pertanyaan jadi sudah diserahkan?

Saksi menjawab sudah diserahkan tanggal 22 Desember 1999 kepada PPPRS yang pertama.

* Atas pertanyaan kalau tidak di balik nama, kerugiannya apa?

Saksi menjawab “kalau tidak dibalik nama, ini ada kenyataan seperti di Kemayoran itu Pengembangnya pailit, karena masih atas nama Pengembang kuratornya datang, ya habis semua apa yang menjadi milik saya, saya tidak bisa pertahankan, karena sertifikatnya diagunkan atau dimasukkan untuk menghitung saham, jadi otomatis saya dirugikan karena sertifikatnya hanya unit saya dimana unit saya dibangun, di tanahnya itu yang mana itu juga hak saya kalau tidak dibalik nama, bagaimana memperpanjang SHGBnya? Bagaimana mengurus yang lain-lainnya?”

* Atas pertanyaan kalau PPPRS itu apakah badan hukum?,

Saksi menjawab PPPRS itu adalah badan hukum dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan dalam SK Gubernur tahun 2000 mensahkan PPRS sebagai badan hukum.

* Atas pertanyaan bukti bahwa PPPRS Badan Hukum?

Saksi menjawab PPPRS punya NPWP, Rekening bank, dll.

* Atas pertanyaan jadi apakah kira-kira PPPRS itu seperti yayasan?

Saksi menjawab “PPPRS itu seperti yayasan, PPPRS itu adalah wali amanah dari pemilik atau penghuni Rumah Susun”

* Atas pertanyaan jadi ini mandat dari warga kepada PPPRS untuk balik nama?, jadi selama ini kerugian-kerugian yang saudara sebut listrik, air?

Saksi menjawab “ada banyak dampaknya, yang paling sedihnya warga ada yang dijadikan tersangka karena kami ini mempertahankan hak kami tetapi karena ini atas nama mereka, kami dijadikan tersangka.”

* Atas pertanyaan anda tahu bahwa aset bersama bahwa bagian bersama dikontrakkan kepada pihak lain?

Saksi menjawab “itu dia, karena masih atas nama mereka, mereka berkata dan berakting bahwa itu milik mereka sehingga hak bersama yang disewakan seperti BTS, kantin, dll. Itulah kerugian kami.”

1. **Keterangan Saksi Jemmy Roberty Wollah, selaku Pengurus PPRSC GCM.**

* Saksi menjelaskan bahwa Pengurus P3SRS dalam RUTA diberi tugas oleh warga untuk membaliknama lahan bersama, bagian bersama, barang bersama, maka dari itu sudah berulang kali membuat surat kepada BPN namun tidak ada respon, selain juga sudah mengajukan untuk balik nama Sertifikat Induk, HGB dan ruangan-ruangan milik bersama dari PT Duta Pertiwi (Ex Pengembang) namun juga tidak ada respon, maka dari itu mengajukan permohonan lewat PTUN ini.
* Saksi menjelaskan bahwa Tugas P3SRS sesuai dengan UU No 20 tahun 2011 adalah sebagai wali amanah warga (Pemilik/Penghuni) untuk mengelola seluruh asset bersama (benda bersama, tanah bersama, ruang bersama) juga untuk membalik nama semua asset ke atas nama P3RS, juga ID Pelanggan Listrik dan Air.
* Saksi menjelaskan bahwa di Graha Cempaka Mas sudah terbentuk P3SRS sejak tahun 1999 sesuai pengesahan oleh Gubernur dengan SK Gub 1029 Tahun 2000 dan juga telah diserah terimakan semua asset bersama dari PT Duta Pertiwi Tbk (Pengembang) ke P3SRS. Namun, dari Data BPN, ketika mau mengadakan RUTA bulan Juli 2015 diketahui bahwa asset bersama belum dibaliknamakan.
* Saksi menjelaskan bahwa kerugian yang dialami warga ketika asset bersama atas nama PT Duta Pertiwi Tbk. Ada beberapa hal yang sangat merugikan warga. Pertama P3SRS tidak bisa mengelola asset bersama sesuai dengan amanah UU, bahkan sebagai wali amanah pemilik kalau P3SRS karena menjalankan kebijakan-kebijakan pengelolaan bisa-bisa dituntut atau dilarang oleh Pengembang karena asset-asset bersama tersebut masih atas nama Pengembang. Kedua kalau tidak/belum dibalik nama secara otomatis masih tercatat sebagai asset perusahaan PT Duta Pertiwi Tbk (ex Pengembang) walaupun sudah dijual. Sehingga otomatis dipakai untuk menghitung asset PT Duta Pertiwi Tbk untuk menaikkan harga saham. Ini penggelapan hak.
* Saksi menjelaskan kerugiannya lain adalah bisa disalah gunakan oleh PT Duta Pertiwi (ex Pengembang) untuk sebagai jaminan ke pihak ketiga dan kalau gagal bayar bisa hilang asset warga disita. Keempat P3SRS tidak bisa melakukan kontrak-kontrak dengan pihak ketiga (dalam hal fungsi pengelolaan) karena asset bersama masih atas nama PT Duta Pertiwi ex Pengembang, dll.
* Atas pertanyaan apakah ada P3SRS di tempat lain yang membalik nama asset bersama, HGB, Sertifikat Induk dan ruangan-ruangan milik bersama menjadi atas nama P3SRS? Saksi menjawab “Saya tahu ada Kawasan Rusun Mitra Oasis, Rusun Taman Hijau, dan Apartemen Slipi”
* Contoh lain kerugian warga atas penggelapan oleh PT Duta Pertiwi Tbk adalah uang murni milik warga yaitu Sinking Fund atau dana cadangan (yang seharusnya digunakan kalau ada perbaikan atau darurat semisal genset rusak, lift atau pipa, dll.) karena masuk ke rekening PT Duta Pertiwi Tbk selama belasan tahun akibat Pengurus Boneka menjadi pindah kontrol oleh Direksi PT Duta Pertiwi Tbk, padahal seharusnya disimpan di rekening P3SRS sebagai wali amanah warga.
* Sinking Fund (SF) seharusnya bisa dikelola oleh P3SRS dalam bentuk surat berharga, deposito atau bisa saham, atau surat berharga lainnya dan itu atas nama P3SRS atas seijin warga pemilik asal tidak beresiko hilang. Surat Berharga juga asset sama halnya dengan Sertifikat, P3SRS melakukan kontrak-kontrak dengan pihak ketiga atau bisa melakukan pembelian asset tentunya atas nama P3SRS yang pemiliknya adalah seluruh anggota P3SRS. Jadi menurut saya P3SRS sama halnya dengan yayasan, koperasi, yang merupakan Badan Hukum dapat memiliki asset dan asset bersama warga bisa dibalik namakan ke P3SRS.
* Justru kalau tidak dibaliknamakan ke P3SRS itu adalah pelanggaran UU sebab PT Duta Pertiwi Tbk sebagai pengelola adalah seperti pembantu dalam rumahtangga yang tugasnya hanya 3 hal yaitu satpam, cleaning service dan teknisi, dan ini sebagaimana ditetapkan dalam UU 20/2011 tentang pengelolaan hak bersama mencakup pengoperasian dan perawatan. Sama sekali tidak mencakup menyalahgunakan asset bersama milik warga, apalagi untuk kepentingan memperkaya diri sendiri. Kalau PT Duta Pertiwi Tbk sebagai pemilik sesuai UU20/2011 suaranya adalah SATU karena prinsip satu nama satu suara berapapun unit yang dimiliki, dalam penentuan pengurus P3SRS, kalau kewajiban IPL atau kemanfaatan kepemilikan sesuai NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) sehingga adalah tidak adil apabila asset bersama diatasnamakan hanya kepada SATU pemilik dari sejumlah 1049 unit pemilik yang ada. Maka memang wajib atasnama P3SRS sebagai wali amanah warga pemilik.
* Saksi menjelaskan bahwa P3RS sudah mengajukan permohonan balik nama ke BPN berkali-kali
* Saksi menjelaskan bahwa Ada 2 orang Pak Johannis dan Pak Aboen, tapi sebetulnya saya juga sebagai korban karena pengelola mematikan lampu dan merusak panel listrik saya dengan alasan tidak membayar IPL ke PT Duta Pertiwi. Padahal saya membayar sesuai UU ke P3RS (Rekening P3RS). Saya tidak ada kontrak dengan PT Duta Pertiwi (yang ada PT Duta Pertiwi dengan P3RS) jadi kewajiban saya ke P3RS dan P3RS yang membayar PT Duta Pertiwi sebagai jasa pengelola. PT Duta Pertiwi tidak berhak memastikan listrik apalagi merusak panel listrik saya. Kalau merasa dirugikan PT Duta Pertiwi seharusnya tuntut P3RS. Kejadian ini sangat merugikan saya dan banyak warga. Kami coba melawan untuk mempertahankan hak-hak kami tapi mereka (PT Duta Pertiwi) mengerahkan aparat kepolisian untuk menghadang / menangkap kami dengan alasan-alasan asset masih atas nama PT Duta Pertiwi. Berdasarkan kejadian-kejadian ini kami sangat mendesak Pengurus P3RS untuk segera membalik nama asset-asset warga dari PT Duta Pertiwi ke P3RS agar tidak ada lagi kriminalisasi.

1. **Keterangan Saksi Johannis Vityn, selaku Korban Vandalism & Kriminalisasi PT Duta Pertiwi Tbk.**

* Atas pertanyaan Kenapa sertifikat harus dibalik nama atas nama PPPRS? Menurut anda sebagai pemilik?

Saksi menjelaskan “PT itu sudah menjual kepada kami. Kalau hal tersebut masih atas nama PT, bagi kami dirugikan. Kenapa kita dirugikan? Karena bagi kami, sertifikat itu bisa saja digadaikan, dipergunakan untuk disewakan BTS-BTS, padahal itu milik warga.”

* Atas pertanyaan Apakah yang saudara alami karena Hak Bersama masih atas nama Pengembang?

Saksi menjelaskan “kejadian TRAGIS yang menimpa dirinya. Hak Bersama seharusnya atas nama PPPRS, tapi masih atas nama PT Duta Pertiwi Tbk sehingga PT Duta Pertiwi Tbk melaporkan kami, padahal kami sebagai pemilik. Tapi hak saya hilang karena masih atas nama PT Duta Pertiwi Tbk sehingga PT Duta Pertiwi Tbk menganggap milik dia, malah melaporkan kami ke Polres dan menjadikan saya tersangka. Padahal saat itu saya bersama warga, mereka menyemprot warga pemilik dengan asap APAR sampai warga sesak nafas dan mau menyelamatkan diri. Dan pilihan tinggal dua, mau mati atau menyelamatkan diri. Otomatis kalau kita manusia, pilihannya menyelamatkan diri dengan memecah kaca. Dan itulah buat alasannya PT Duta Pertiwi Tbk, bahwa itu milik dia, maka saya dan warga yang lain dikenakan Pasal 170 KUHP dan dijadikan Tersangka atas kerusakan barang milik sendiri untuk menyelamatkan diri.”

* Atas pertanyaan penghasilan apa yang diambil dan dipergunakan oleh PT Duta Pertiwi? Apa saja yang dirugikan?

Saksi menjawab “misalnya Parkir, sebenarnya itu penghasilan PPPRS tapi diambil oleh PT Duta Pertiwi. BTS yang seharusnya masuk ke PPPRS dan milik warga tapi diambil oleh PT Duta Pertiwi. Kantin juga yang seharusnya milik warga yang dikelola oleh PPPRS tapi diambil oleh PT Duta pertiwi. Dan PT Duta Pertiwi tersebut adalah perusahaan terbuka yang bisa mengalami kebangkrutan. Itu bisa menjadi resiko warga bisa kehilangan sebagaimana terjadi di Kawasan Rusun Pallazo di kemayoran yang sekarang para pemilik akan digusuri oleh Kurator karena Pengembangnya Pailit padahal warga sudah lunas membeli unitnya. Sekarang sedang dispute.”

* Atas pertanyaan Siapa yang membayar PBB selama ini?

Saksi menjawab “Saya secara pribadi selama 16 tahun yang membayar PBB, uang pertama dan tangan pertama. Kita warga yang membayar tapi masih atas nama PT Duta Pertiwi dan itu saya sangat dirugikan. Itu yang saya minta hari ini untuk merubah atas nama PPRS. Saya dikriminalisasi sehingga saya harus pindah dari sana sekarang. Bayangkan barang milik kami dikuasai oleh dia karena sertifikat atas nama dia. Pintu yang harusnya bisa akses keluar, semuanya digembok, itulah kerugian kita.”

* Atas pertanyaan Saudara saksi tolong anda menceritakan kejadian yang mengakibatkan saudara menjadi tersangka ?.

Saksi menjelaskan “Itulah kejahatan pengembang, saya menceritakan agak mundur ke belakang, pada tahun 2014 ada rapat bersama di gedung DPR dihadiri Polri, PLN, PAM, Dirjen Pajak, Komnas, Dinas perumahan yang dipimpin oleh Bapak Marzuki Ali. Dalam sidang itu ada satu kesaksian dan pengakuan dari Pengembang mengenai persoalan serifikat hak bersama yang sudah terjual semua dan sudah menjadi hak pemilik sesuai NPP dan menyatakan itu semua sudah menjadi milik warga. Setelah itu pada Tahun 2015 P3RS mendapatkan data dari Dinas PerumahanDKI daftar nama-nama pemilik apartemen, dari situ warga baru mengetahui bahwa 27 sertifikat ruang bersama warga disertifikat atas nama PT Duta Pertiwi. Tapi dari kenyataan itu, saya dijadikan tersangka atas laporan karyawan pengelola karena saya memecahkan kaca mereka, padahal ruangan kantor P3RS milik warga yang setiap tahun kami membayar PBB. tapi masih atas nama PT Duta Pertiwi sehingga PT Duta Pertiwi melaporkan kami, padahal kami sebagai pemilik. Tapi hak saya hilang karena masih atas nama PT Duta Pertiwi.”

* Atas pertanyaan Apakah Saudara tahu PT Duta Pertiwi sudah menyerahkan seluruh asset ke P3RS?

Saksi menjawab “Ya saya tahu.

Persoalannya serah terimanya tidak dilaksanakan dan juga balik nama sertifikat, PAM, PLN sehingga warga yang mengurus balik nama dengan biaya sendiri yang kurang lebih 1 milyar.”

* Atas pertanyaan Apakah Saudara tahu Bagian Bersama milik siapa?

Saksi menjawab “Setahu saya sejak saya tinggal sama dengan ruangan bersama itu milik warga sesuai NPP yang tertera di sertifikat masing-masing.”

* Atas pertanyaan apakah Saudara tahu seharusnya rooftop dan lahan parkir serta parkir itu disewakan uangnya harus kemana?

Saksi menjawab “Seharusnya segala pemasukan dari hasil sewa menyewa itu harus masuk ke kas PPRSC GCM untuk meringankan IPL warga, tapi kenyataan nya semua pemasukan masuk menjadi pendapatan PT. Duta Pertiwi.”

* Atas pertanyaan Apakah Saudara tahu pada tahun 2013 ada laporan ke Bareskrim tuntutan ganti rugi 2 Trilyun akan tetapi di SP3?

Saksi menjawab “Tahu, dan warga melakukan praperadilan dan menang.”

* Atas pertanyaan Apakah Saudara saksi tahu bahwa saudara mempunyai sertipikat?

Saksi menjawab “Ya, dan sertipikat milik saya atas nama istri.”

* Atas pertanyaan Komponen apa yang saudara bayar?

Saksi menjawab “Tanah Bersama, Ruang Bersama, Unit Apartemen”

* Atas pertanyaan Apakah saudara saksi tahu apa itu APAR?

Saksi menjawab “APAR itu adalah Alat Pemadam Api Ringan.”

* Atas pertanyaan Sejak kapan saudara tahu sertipikat SHGB itu masih atas nama PT. Duta Pertiwi?

Saksi menjawab “Sejak tahun 2013 setelah RULB 20 September 2013.”

* Atas pertanyaan Sejak kapan saudara tahu 27 ruangan itu masih atas nama PT. Duta Pertiwi sehingga saudara dijadikan tersangka, akan tetapi dalam sidang PraPeradilan saudara mengajukan bukti-bukti hakim menolak?

Saksi menjawab “Pada tahun 2015, 27 sertipikat itu masih atas nama PT. Duta Pertiwi berati nilai NPP kita berkurang tidak sesuai dengan yang tertera. Dan saya juga mencoba menelusuri ke apartemen Mitra Oasis disana SHGB nya juga atas nama PPRS.”

* Atas pertanyaan Apakah Saudara tahu ID Pelanggan PLN yang sudah dibalik nama ke warga atas nama PPRS digugat untuk dibalik nama ke PT. Duta Pertiwi lagi?

Saksi menjawab “Tahu, dan gugatan itu ditolak.”

* Atas pertanyaan dari BPN apakah Saudara tahu surat permohonan ada berapa dan tahun, tanggal berapa?

Saksi menjawab “Tahun 2014 terakhir tahun 2015, kalau tanggalnya saya tidak ingat karena saya bukan pengurus”.

**RELASI ANTARA HASIL PEMERIKSAAN DOKUMEN, PENDAPAT AHLI DAN SAKSI FAKTA**

1. **FAKTA HUKUM KEPEMILIKAN HAK BERSAMA YANG DIMAKSUDKAN DALAM OBYEK PERMOHONAN.**
2. Bahwa, transkasi jual beli Sarusun selain diatur dalam KUH Perdata, juga didasari pula pada ketentuan Pasal 46. UU.No. 20 Tahun 2011 yang terdiri dari Hak Kepemilikan Perseorangan, dan Hak Kepemilikan Bersama. Dan karenanya, maka dalam setiap Akta Jual Beli (AJB) baik bagi konsumen yang berstatus pembeli awal artinya langsung dari Pengembang yaitu PT. Duta Pertiwi, maupun pembeli berikutnya, senantiasa diperjanjikan bahwa:

*“Jual Beli ini meliputi pula: Hak atas tanah bersama, benda bersama, bagian bersama dengan nilai perbandingan proporsional 0,0.....% diuraikan dalam Gambar Denah tanggal 18-8-1997 nomor 1059/1997, luas/type .... m2 (..........meter persegi)”* **(Bukti P-27/Akta Jual Beli)**

1. Bahwa, dalam SHM SRS juga disebut pula adanya NPP.

Artinya SHM SRS disamping sebagai alat bukti kepemilikan perseorangan atas Sarusun juga sebagai dokumen resmi besarnya kepemilikan atas Hak Bersama yang menjadi milik pemegang SHM SRS sebesar NPP masing-masing.

1. Bahwa, terhitung sejak tanggal 22 Desember 1999 PT.Duta Pertiwi selaku Pengembang tugas dan kwajibannya sebagaimana diatur dalam UU Nomer 16 Tahun 1985 dan kemudian disempurnakan dengan UU Nomer: 20 Tahun 2011 telah paripurna dilaksanakan yang ditandai dengan penyerahkan HAK BERSAMA dan Pengelolaan Rusun GCM dari dirinya sebagai Pengembang kepada PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap PemilikSarusun GCM **(Bukti P-25/Berita Acara Serah Terima Hak Bersama)**.

Dengan demikian dalam kaitan jual beli Sarusun antara PT. Duta Pertiwi selaku Pengembang / Penjual dengan segenap Pemilik Sarusun selaku Konsumen /Pembeli tidak ada pemasalahan apapun.

Serah terima yang dimaksud termasuk didalamnya TANAH BERSAMA Rusun GCM dengan alas hak berupa Sertipikat HGB Nomer: 210/Sumur Batu dan BAGIAN BERSAMA antara lain 27 Ruang dan Bangunan dengan alas Hak SHM SRS sebagaimana yang dimaksud dalam Obyek Permohonan (27 SHM SRS) yang dimintakan untuk dibalik nama dari semula a.n. PT. Duta Pertiwi menjadi a,.n. PPRSC GCM.

1. Bahwa, UU Rusun sendiri baik UU No. 16/1985 maupun Nomer 20/2011 secara lex spesialis mengatur keberadaan Perhimpunan yang berbentuk Badan Hukum sebagai WALI AMANAH warga Rusun.

Maka, syarat-syarat PPPSRS dalam hal ini PPRSC GCM untuk bertindak sebagai subjek hukum atau badan hukum yang dapat melakukan tindakan pengalihan hak dan pembayaran pajak bea dan perolehan hak kepemilikan tanah bersama, menjadi terpenuhi.

1. Bahwa, benar TERMOHON telah melakukan balik nama kepemilikan atas Sarusun dengan alas hak berupa SHM SRS bagi segenap Pemilik Sarusun GCM, namun demikian TERMOHON sengaja atau tidak sengaja, lalai atau khilaf belum membalik nama kepemilikan HAK BERSAMA berupa Sertipikat HGB Nomer:210/ Sumur Batu sebagai Tanah Bersama dan 27 SHM SRS termaksud, dari semula PT Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM.
2. Bahwa, PEMOHON I (PPRSC GCM) selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM telah mengajukan permohonan pengalihan hak (Balik Nama) atas kepemilikan Tanah Bersama (SHGB Nomer: 210/Sumur Batu) dan 27 Ruang dan Bangunan yang berada pada Bagian Bersama (27 SHM SRS) melalui Surat Nomer: 115/PPRSC–GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang kemudian dalam Perkara aquo dijadikan Obyek Permohonan, namun karena kesengajaan atau ketidak sengajaan, lalai atau khilaf hingga perkara aquo diperiksa oleh yang mulia Majelis Hakim TUN ternyata TERMOHON belum membalik nama kepemilikan SHGB Nomer 210/Sumur Batu dan ke 27 SHM SRS yang termaksud, padahal untuk melakukan pengalihan hak (Balik Nama) yang termaksud adalah tugas dan kewajiban serta tanggung jawab TERMOHON, dan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomer 24 Tahun 1977 Pasal 37 Ayat (1), untuk “peralihan Hak atas tanah dan Hak milik atas Sarusun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” juga telah dipenuhi secara sempurna.
3. Bahwa, akibat ke 28 Sertipikat (1 SHGB dan 27 SHM SRS) yang termaksud belum dibalik nama, maka warga Sarusun GCM telah menjadi korban kejahatan korporasi yang menggunakan dalih status kepemilikan Hak Bersama tersebut masih atas nama PT. Duta Pertiwi dengan menjadikan warga Rusun GCM sebagai “Sapi Perahan” dan telah mencelakakan 2 (Dua) Warga Rusun GCM a.n Sdr. Johannis Vityn dan Sdr. Liauw Fie Boen yang oleh Penyidik Polres Jakarta Pusat dijadikan Tersangka.

Dan ketika diajukan permohonan Pra Peradilan, dengan alasan yang sejenis yaitu bahwa nama kepemilikan Ruang TKP (Tempat Kejadian Perkara) belum dibalik nama (masih atas nama PT. Duta Pertiwi) Hakim Tunggal Pra Peradilan menolak permohonan Pra Peradilan para korban **(Bukti P -30/Putusan Pra Peradilan No. 01/Pid.Prap/2016/PN.Jkt.Pst).**

1. Bahwa dengan bukti-bukti dokumen baik dari PEMOHON maupun TERMOHON yang telah diperiksa oleh yang mulia Majelis Hakim TUN, dikuatkan oleh Pendapat Ahli dan Keterangan 3 orang Saksi Fakta telah dibuktikan bahwa semua kewajiban Pemilik Sarusun selaku pihak Pembeli berupa Pajak pembelian & BPHTB dan bahkan kewajiban membayar PBB oleh segenap Pemilik Sarusun GCM telah dilaksanakan dengan sempurna.

Disisi lain berdasarkan AJB, TERMOHON juga telah melakukan pencatatan balik nama kepemilikan SHM SRS, dan disisi lain PT. Duta Pertiwi sendiri selaku Pihak Penjual telah menyerahkan seluruh HAK BERSAMA kepada PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM, sementara itu kedudukan PPRSC GCM sendiri pada tahun 2000 telah di SAH kan sebagai badan hukum, maka semua persyaratan untuk peralihan kepemilikan (Balik Nama) termasuk yang ditentukan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP Nomer: 24. Tahun 1977, sebagaimana yang diungkap oleh TERMOHON dalam Eksepsi butir 4 DALAM POKOK PERKARA, sesungguhnya telah dipenuhi secara sempurna.

1. **FAKTA HUKUM LEGALITAS PPRSC GCM.**
2. Bahwa sesuai UU RI No. 20 tahun 2011, Pasal 74 mewajibkan Pemilik Sarusun membentuk P3SRS yang diberi kedudukan sebagai badan hukum, yang dilingkungan Rusun GCM disebut sebagai PPRSC GCM.
3. Bahwa PPRSC GCM sebagai badan hukum telah disahkan dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomer: 1029. Tahun 2000.
4. Bahwa karena Pengurus PPRSC GCM selama 13 tahun tidak pernah mempertanggung jawabkan keuangan PPRSC, maka akhirnya warga berdasarkan fasilitas dari Dinas Perumahan DKI sebagaimana tertuang dalam Hasil Rapat Tri Partit yaitu Perwakilan Warga Rusun GCM – Dinas Perumahan – PPRSC GCM/ PT. Duta Pertiwi **(Bukti P-9/Hasil Rapat Tri Partit)**

pada tanggal 20 September 2013 bisa menyelenggarakan RULB, dengan hasil berupa Pemberhentian Pengurus Lama dan Pengangkatan Pengurus Baru sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Stephanie Maria Lilianti **(Bukti P-10/Akta Notaris Hasil RULB)**

1. Bahwa Pengurus PPRSC GCM lama yaitu Pimpinan Agus Iskandar kemudian menggugat keabsahan Hasil RULB sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Stephanie Maria Lilianti Nomer: 60, 61, 62, dan 63 yaitu dengan Perkara Nomer: 510/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst, namun oleh Pengadilan PN Jakarta Pusat gugatan tersebut diputus TIDAK Diterima atau N O **(Bukti P-11/Putusan Gugatan Perdata yang Pertama).**
2. Bahwa kemudian Pengurus PPRSC GCM yang lama kembali menggugat dengan Perkara Nomer: 49/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, dan kembali lagi PN Jakarta Pusat memutuskan bahwa gugatan TIDAK Diterima atau N O **(Bukti P-12/Putusan Guagatan Perdata yang Kedua)**.
3. Bahwa tanpa 2 putusan pengadilan tersebut pun, karena masa kepengurusan PPRSC GCM Pimpimnan Agus Iskandar dkk berakhir pada tanggal 5 Pebruari 2015 sebgaimana tertuang dalam Akta Notaris P Sutrisno A Tampubolon Nomer 01/2012 dan Nomer 14/2013 **(Bukti P-13),**

maka keberadaan Kepengurusan PPRSC GCM hasil RULB pimpinan Tonny Soenanto adalah Absolut Sah secara hukum.

1. Bahwa berdasarkan RULB tersebut, pengurus yang terpilih telah melakukan RUTA (Rapat Umum Tahunan) pada tanggal 26 Juli 2015 dengan hasil sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Hajjah Ofiyati Sobriyah Nomer 14,15,22 Tahun 2015 dan kegiatan sosialisasi kepada warga secara teratur tentang hak dan kewajiban Perhimpunan sesuai undang undang yang berlaku **(Bukti P-5, P-16, P-17/Akta Notaris Hasil RUTA PPRSC GCM Tahun 2015).**
2. Bahwa Pengurus terpilih berdasarkan RULB juga telah melaksanakan tugasnya telah melengkapi ketentuan administrasi Perhimpunan yaitu dengan mengurus NPWP, membuka Rekening atas nama PPRSC GCM, mengurus balik nama ID pelanggan Listrik / PLN dari PT. Duta Pertiwi kepada P3SRS **(Bukti P-14/Balik Nama ID Listrik menjadi a.n. PPRSC GCM),**

dan balik nama ID Air **(Bukti P-15/Perubahan ID Air).**

1. **BISNIS ILLEGAL PT DUTA PERTIWI TBK.**
2. **Sertipikat HBG Induk Nomer: 210/Sumur Batu dan 27 SHM Bagian Bersama Sebagai Alat Kejahatan.**

Hak atas Tanah Bersama (HGB Induk) dan 27 SHM Bagian Bersama sudah lebih dari 15 tahun belum dibalik nama kepada pembeli yaitu kepada PPRS selaku Wali Amanah. Dengan tidak dibalik nama, artinya bagi PT Duta Pertiwi Tbk yang berstatus Perusahaan TBK, menempatkan Tanah Bersama dan Bagian Bersama tetap sebagai Asset Perusahaan TBK yang ikut dihitung dalam menentukan harga SAHAM.

1. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi dengan Pengurus PPRS boneka nya menaikkan Tarif IPL tanpa persetujuan warga**.**
2. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi dengan Pengurus PPRS boneka nya tanpa persetujuan dari pemiliknya yang sah menyewakan Bagian dan Barang Bersama milik Warga, seperti kantin, Atap Bangunan untuk “Base Transmition Station” (BTS), bisnis parkir termasuk terhadap penghuni, tanpa dipertanggung jawabkan kepada warga.
3. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi dengan Pengurus PPRS boneka nya, kemudian menaikkan tarif listrik antara 37 s/d 57% dari tarif resmi Pemerintah.
4. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi menjual secara illegal air hasil olahan limbah warga dengan kualitas 0.08) dengan harga tarif resmi Pemerintah yaitu kualitas 0.02.
5. PT Duta Pertiwi Tbk berkonpirasi dengan Pengurus PPRS Bonekanya, menggunakan Uang Cadangan (Sinking Fund) yang murni milik warga, tanpa direncanakan dan tanpa pernah dipertanggung jawabkan kepada Warga melalui forum RUTA atau RULB.
6. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi dengan Pengurus PPRS boneka nya menggelapkan hak atas keuntungan polis asuransi yang dibayar oleh warga, namun pihak penerima keuntungan dari asuransi adalah PT Duta Pertiwi Tbk.
7. PT Duta Pertiwi Tbk berkolaborasi dengan Pengurus PPRS Boneka nya memungut PPN atas Air dan Listrik, padahal negara tidak mengenakan PPN atas Air dan Listrik (Kategori B-3). Disisi lain PPN hanya terjadi ketika terjadi Jual Beli. Sementara PPRS sendiri adalah lembaga NIRLABA.
8. PT Duta Pertiwi Tbk yang berstatus perusahaan Tbk telah menyimpan dan menggunakan uang warga (PPRS) tanpa alas hukum yang sah. Padahal uang warga yang ditarik oleh PPRS tidak boleh disimpan pada rekening badan hukum yang berorientasi profit yang mengadung resiko rugi atau bahkan pailit.
9. Dan bisnis illegal tersebut menjadi serius di mata dunia karena dilaksanakan oleh PT Duta Pertiwi Tbk yang berstatus sebagai perusahaan TBK, dan mengambil uang dari pasar uang di Negara lain, karena hal tersebut adalah pelanggaran yang mendasar terhadap UU Pasar Modal dan aturan main dunia finansial secara global
10. **TERMOHON MELANGGAR UU. 30 . TAHUN 2014.**
    1. Bahwa, kewajiban segenap Pemilik Sarusun GCm selaku konsumen dalam jual beli telah dilaksanakan dengan sempurna, termasuk didalamnya kewajiban atas Pajak Jual Beli dan juga Kewajiban BPHTB (biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Tanpa dipenuhinya kwajiban tersebut diatas, maka bukti kepemilikan atas Sarusun yaitu berupa SHM SRS (Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) tidak mungkin dibaliknama oleh TERMOHON menjadi atas nama segenap Pemilik Sarusun GCM.

Namun TERMOHON belum melaksanakan seluruh kewajiban dengan sempurna, karena belum melaksanakan peralihan kepemilikan atau balik nama HAK BERSAMA, berupa Sertipikat HGB Nomer: 210/Sumur Batu dan 27 SHM SRS Ruang dan Bangunan yang dimaksud dalam Obyek Permohonan tersebut diatas.

* 1. Bahwa, TERMOHON dengan sengaja, khilaf atau karena lalai setelah menerima surat Pengurus PPRSC GCM yang kemudian dijadikan Obyek Permohonan ini sampai dengan 3 bulan sejak diterimanya surat tersebut ternyata tidak membalik nama Sertipikat HGB Nomer: 210/ Sumurbatu dan 27 SHM SRS dari semula a.n. PT. Duta Pertiwi kepada PPRSC GCM selaku Wali Amanah Pemilik Sarusun GCM. Dan berdasarkan Pasal 53 UU No. 30/2014 Permohonan tersebut dianggap dikabulkan.
  2. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, maka Obyek Permohonan dalam Perkara *aquo* telah memenuhi ketentuan Pasal 53 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014.

**DAMPAK KERUGIAN MATERIIL & IMMATERIIL**

1. Bahwa, akibat TERMOHON sengaja, lalai atau khilaf tidak atau belum membalik namakan Sertipikat atas ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM dari PT. Duta Pertiwi kepada PPRSC GCM selaku Wali Amanah, maka Serah Terima Hak Bersama dan Pengelolaan Rusun GCM yang dilaksanakan pada tanggal 22 Desember 1999 menjadi hanya formalitas belaka. Dan karenanya maka PT. Duta Pertiwi dalam kedudukan sebagai Pengelola Rusun GCM kemudian menjadikan bukti kepemilikan tersebut sebagai “alas hukum” dalam mencari keuntungan dengan melakukan perbuatan melawan hukum (Kejahatan dengan Hukum) dan Bisnis Ilegal lainnya.
2. Bahwa benar PT. Duta Pertiwi hingga saat ini masih menjadi pengelolaan Rusun GCM dan karena alas hukum hak atas Tanah Bersama dan 27 Ruang dan Bangunan pada Bagian Bersama belum dibalik nama, artinya masih terdaftar sebagai asset PT. Duta Pertiwi.

Padahal PT. Duta Pertiwi adalah perusahaan “Go Public” sehingga tanah tersebut yaitu Sertipikat HGB Nomer: 210/ Sumur Batu dan 27 SHM SRS tersebut ikut dihitung dalam menilai harga saham, atau bisa jadi dijaminkan dalam menerbitkan Surat Berharga yang dijual ke publik. Perbuatan ini adalah pelanggaran serius terhadap UU Pasar modal, karena telah menipu Investor. Disisi lain potensi resiko ada pada Pemilik Sarusun, karena kalau terjadi Pailit atas PT. Duta Pertiwi, maka Kurator akan mengambil alih Tanah Bersama dan Bagian Bersama yang nyata-nyata bukan lagi milik PT. Duta Pertiwi, karena sudah dijualnya.

1. Bahwa, status kepemilikan harta kekayaan (ASSET) yang masih atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk seperti 27 Ruang milik bersama dan tanah milik bersama yang sebenarnya telah terjual, adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan segenap Pemilik Sarusun GCM, karena hingga saat ini segenap Pemilik Sarusun GCM belum bisa menguasai dan memanfaatkan 27 Ruang dan Tanah Bersama tersebut dalam arti phisik.
2. Bahwa, disamping kerugian material, segenap Pemilik Sarusun GCM juga telah dirugikan oleh Pengelola yaitu pemadaman listrik masal disertai dengan perbuatan “vandalisme” yaitu perusakan panel listrik milik warga dan pengerahan Ratusan preman dengan kawalan Petugas Polri **(Bukti P-28/Gambar Ratusan Preman dan Anggota Polri Yang Justru mendholimi warga GCM)** .

Selaku Pengelola PT. Duta Pertiwi kemudian melakukan rekayasa hukum dengan mengerahkan Polisi untuk menangkap secara tidak sah atas 4 warga Rusun GCM, 2 diantaranya adalah PEMOHON II dan menjadikan 2 warga Rusun a.n. Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi dan Sdr. Charly Sianturi sebagai Tersangka dengan tuduhan merusak gembok yang dilakukan justru untuk memperbaiki panel yang dirusak oleh Pengelola.

Namun dengan Putusan Pra Peradilan dengan Perkara Nomer: 08/Pid-Prap/2015 akhirnya Penangkapan terhadap ke 4 warga Rusun GCM dinyatakan tidak sah menurut hukum**.**

Dan berdasarkan Putusan Pra Peradilan dengan Perkara Nomer:09/Pid-Prap/2015 status Tersangka terhadap 2 warga Rusun GCM dibatalkan**.**

1. Bahwa, karena kepemilikan Tanah Bersama dengan alas hak berupa Sertipikat HGB Nomer 210/Sumur Batu, dan 27 Ruang dan Bangunan dengan alas hak berupa SHM SRS secara keperdataan masih a.n PT. Duta Pertiwi Tbk, maka 2 orang warga Rusun GCM a.n. Johannis Vityn dan Liauw Fie Boen telah dijadikan TERSANGKA, padahal perbuatan yang mereka memecah kaca milik bersama adalah untuk menyelamatkan diri dan nyawa orang lain.

Namun, oleh HAKIM Pra Peradilan menggunakan alasan yang sama seperti Penyidik Polres Jakarta Pusat yaitu karena secara keperdataan ruang TKP masih atas nama PT. Duta Pertiwi maka permohonan PraPeradilan DITOLAK **(Bukti P-30/Putusan Pra Peradilan Penetapan 2 Warga GCM sebagai Tersangka Tidak Sah).**

1. Bahwa, yang lebih fatal lagi adalah satu-satunya kepengurusan PPRSC GCM adalah kepengurusan bentukan warga menjadi tidak bisa menjalankan amanah UU karena selalu DIANCAM, DITEROR, DISERBU oleh ratusan preman, bahkan oleh ratusan Polisi telah menghalau Pemilik Sarusun pemegang SHM SRS dari tanah pekarangan rumah sendiri atas pengaduan dari Pihak PT Duta Pertiwi Tbk yang mengatas namakan selaku Pemilik Hak Sertipikat sebagaimana yang tercantum pada SHGB Nomer:210 / Sumur Batu dan pada 27 SHM SRS yang dimaksudkan dalam permohonan ini.

**TUGAS & KEWAJIBAN TERMOHON**

* + 1. Bahwa, TERMOHON adalah penanggung jawab tunggal TUN dibidang Pertanahan dalam wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, urusan pencatatan peralihan hak yang dimaksud dalam OBYEK PERMOHONAN atau balik nama kepemilikan.
    2. Bahwa, TERMOHON dimasa lalu dengan sengaja atau tidak sengaja, lalai atau khilaf tidak melakukan tugas, kwajiban dan tanggung jawab untuk melakukan mengalihkan hak atas Tanah Bersama Rusun GCM yaitu HGB Nomer: 210/Sumur Batu dan 27 SHM SRS yang terlanjur diterbitkan dengan atas nama PT. Duta Pertiwi, padahal syarat-syarat untuk pengalihan Hak Tersebut telah dipenuhi.

Disisi lain TERMOHON juga tahu persis, bahwa segenap Pemilik Sarusun GCM selaku konsumen telah membayar pajak jual beli dan kewajiban lainnya (BPHTB) kepada negara, dan bahkan PBB (Pajak bumi dan Banginan) atas tanah Bersama dan Bagian Bersama sejak tahun berikutnya beralih menjadi tanggung jawab Pemilik Sarusun GCM.

* + 1. Bahwa, TERMOHON secara sengaja maupun tidak sengaja, khilaf atau lalai setelah menerima Permohonan dari Pengurus PPRSC GCM sebagaimana yang tercantum dalam surat PPRSC GCM Nomer: 115/PPRSC –GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang kemudian dijadikan Obyek Permohonan ini, ternyata juga tetap tidak melakukan balik nama kepemilikan Tanah Bersama dan Bagian Bersama yaitu SHGB Nomer210/Sumur Batu dan 27 SHM SRS.

Padahal TERMOHON tahu bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk balik nama telah terpenuhi dengan sempurna.

* + 1. Bahwa, Permohonan Para PEMOHON kepada TERMOHON untuk balik nama kepemilikan Tanah Bersama dan 27 Ruang dan Bangunan pada Bagian Bersama yang dimaksud adalah untuk memperoleh kepastian hukum dan didasarkan pada prinsip dimana pembeli menghendaki suatu hak sah secara hukum atas transaksi jual beli, maka sudah sewajarnya PEMOHON mengajukan permohonan Balik Nama Kepemilikan HAK BERSAMA Rusun GCM dengan alas hak Sertipikat HGB Nomer: 210/Sumur Batu dan atas 27 SHM SRS yang masuk sebagai Bagian Bersama Rusun GCM, seperti yang tersirat dalam KUH Perdata Pasal 613 ayat (1) dan KUH Perdata Pasal 1482 yang berbunyi:

*“Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat bukti milik jika ada”.*

* + 1. Bahwa, disamping untuk menghadirkan jaminan dan kepastian hukum, maksud dan tujuan PEMOHON I (PPRSC GCM) berulang kali mengajukan permohonan kepada Ka BPN (Kemudian Berubah Menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang / Ka BPN), Kanwil BPN DKI Jakarta, dan juga kepada TERMOHON (setidaknya sebagai tembusan) untuk segera melakukan pengalihan hak (Balik Nama) kepemilikan Tanah Bersama dan 27 Ruang dan Bangunan Bersama yang berada pada Bagian Bersama Rusun GCM termaksud adalah untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar lagi, karena kedudukan PT. Duta Pertiwi adalah perusahaan TBK yang dalam menilai harga saham yang dijual ke publik antara lain didasarkan pada nilai asset perusahaan.

**KESIMPULAN**

1. Bahwa, dari bukti dokumen yang kebasahannya telah diperiksa yang mulia Majelis Hakim TUN dan dikuatkan keterangan saksi, dapat disimpulkan bahwa surat Pengurus PPRSC GCM Nomer Nomer: 115/PPRSC –GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang dalam Perkara aquo dijadikan OBYEK PERMOHONAN telah terkirim dengan Pos Tercatat, dan karenanya maka TERMOHON menurut hukum dianggap telah menerimanya.
2. Bahwa, batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomer: 3 Tahun 2011 dalam menangani pengaduan paling lama 3 bulan sejak diterimanya pengaduan telah terlampaui, dan karena ternyata TERMOHON selaku Pejabat TUN (Tata Usaha Negara) terbukti tidak menanggapi Permohonan yang dimaksud dalam Surat PPRSC GCM Nomer: 115/PPRSC –GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang kemudian dalam Perkara aquo dijadikan Obyek Permohonan dan sejalan dengan pendapat ahli yaitu Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. dimana Rezim UU Nomer 30 Tahun 2014 menggunakan AZAS FIKTIF POSITIF, dan dengan merujuk pula pada Pasal 53 UU yang sama, maka Permohonan yang dimaksud dalam surat PPRSC CM tersebut diatas menurut hukum dianggap telah dikabulkan.
3. Bahwa, berdasarkan bukti dokumen dari para PEMOHON dan TERMOHON yang telah diperiksa oleh yang mulia Majelis Hakim TUN dan dikuatkan oleh keterangan Saksi Fakta, bahwa yang dimaksud dalam surat PPRSC GCM Nomer: 115/PPRSC –GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang kemudian dijadikan Obyek Permohonan dalam perkara aquo, terdiri dari permohonan balik nama atas kepemilikan Hak atas Tanah Bersama Rusun GCM dengan alas hak berupa SHGB Nomer: 210 / Sumur Batu dan balik nama Hak Kepemilikan 27 Ruang dan Bagungan pada Bagian Bersama dengan alas Hak berupa 27 SHM SRS dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM dan syarat-syarat untuk diprosesnya permohonan balik nama yang termaksud juga telah dipenuhi secara sempurna, namun TERMOHON karena sengaja, lalai atau khilaf tidak melaksanakan kwajibannya sebagaimana mestinya.
4. Bahwa, dengan balik nama kepemilikan SHGB dan 27 SHM SRS (yang terlanjur diterbitkan oleh TERMOHON) tidak akan merugikan pihak manapun dan justru dengan cepat, praktis dan murah, dapat segera menghadirkan jaminan dan kepastian hukum, serta mengingat bahwa Bukti Dokumen jual beli juga telah sempurna, dan bahkan PT.Duta Pertiwi selaku Pengembang pada tanggal 22 Desember 1999 telah menyerah seluruh HAK BERSAMA kepada PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemillik Sarusun GCM, serta dikuatkan oleh pendapat AHLI Dr. Ahmad Redi, S.H. M.H. bahwa latar belakang terbitnya UU 30/2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah untuk memperbaiki kinerja layanan publik sehingga lebih mencerminkan ciri-ciri negara demokrasi dimana layanan publik dapat terukur secara efektif dan efisien, namun TERMOHON tidak segera melakukan proses pengalihan hak (Balik Nama) sebagaimana mestinya.
5. Bahwa, TERMOHON adalah penanggung jawab tunggal dan satu-satunya Pejabat TUN dibidang Pertanahan yang mempunyai tugas dan kewajiban serta tanggung jawab untuk menangani proses peralihan HAK atau Balik Nama atas tanah dan bangunan untuk wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, atas Tanah Bersama Rusun GCM dengan alas hak SHGB Nomer: 210 / Sumur Batu dan 27 Ruang atau Bangunan pada Bagian Bersama dengan alas hak berupa 27 SHM SRS dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM sebagaimana yang dimaksud dalam Obyek Permohonan.
6. Bahwa, akibat selama lebih dari 15 tahun setelah jual-beli dan disisi lain dan disisi lain sejak tahun 2000 PPRSC GCM sendiri telah resmi sebagai badan hukum, TERMOHON baik karena sengaja, lalai atau khilaf belum atau tidak melakukan balik nama kepemilikan atas Tanah Bersama dan 27 Ruang-Bangunan pada Bagian Bersama Rusun GCM termaksud, telah melahirkan ketidak-pastian hukum dan TERMOHON juga tidak menanggapi surat-surat Pemohon I dan III utamanya Surat Pemohon I (PPRSC GCM) Nomer: 115/PPRSC–GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yang dalam Perkara aquo dijadikan Obyek Permohonan, warga Rusun GCM telah dirugikan oleh PT. Duta Pertiwi selaku ex Pengembang yang kemudian beralih status sebagai Pengelola Rusun GCM, sebagaimana telah di jelaskan para Saksi Fakta diatas, dan bahkan 2 orang diantaranya yaitu atas nama Johannis Vityn dan Liauw Fie Boen telah dijadikan Tersangka dengan dalih karena secara keperdataan Ruang TKP (Tempat Kejadian Perkara) masih atas nama PT. Duta Pertiwi (Belum di balik-nama kan menjadi a.n. PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun GCM).
7. Bahwa PPRSC GCM adalah Badan hukum yang telah disahkan dengan Kep GUB DKI Nomer 1029 Tahun 2000, karenanya secara hukum SAH mempunyai hak dan kewenangan untuk mewakili segenap Pemilik Sarusun untuk memperoleh Hak Atas Tanah dan membayar Bea.
8. Bahwa, tujuan diajukannya permohonan ini adalah untuk memujudkan kepastian hukum, dan agar segenap Pemilik Sarusun selaku pihak pembeli memperoleh semua hak yang diperjanjikan dalam akta jual beli termasuk Hak-Hak yang harus dialihkan kepada segenap Pemilik Sarusun, dan secara khusus untuk menyelamatkan 2 warga Rusun GCM atas nama Johannis Vityn dan Liauw Fie Boen yang dijadikan Tersangka atas Laporan Polisi PT. Duta Pertiwi selaku Pengelola Rusun GCM, dengan dalih kepemilikan Ruang TKP secara keperdataan masih milik PT. Duta Pertiwi.
9. Bahwa, karena Obyek Permohonan berupa surat PPRSC GCM Nomer 115/PPRSC-GCM/X/2015 yang dibuat tanggal 19 Oktober 2015 dan dikirim dengan cap pos tertanggal 21 Oktober 2015, sementara itu Permohonan ini diajukan pada tanggal 11 Maret 2016 sehingga belum melewati batas waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU Nomer: 5. Tahun 1986, sehingga masih dalam rentang waktu 3 bulan ditambah 90 hari yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 April 2016, maka Pengadilan TUN menurut hukum berhak dan sah untuk memeriksa dan mengadili Perkara aquo.

**PERMOHONAN**

Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan ini, dengan ini kami mengajukan permohonan sbb:

1. Mengabulkan Permohonan PEMOHON untuk seluruhnya.
2. Mewajibkan kepada TERMOHON untuk segera memenuhi yang dimasudkan dalam OBYEK PERMOHONAN yaitu Surat PPRSC GCM Nomer: 115/PPRSC–GCM/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 yaitu membalik-nama kepemilikan Tanah Bersama Rusun GCM dengan alas Hak berupa Sertipikat HGB Nomer: 210 / SUMUR BATU dan 27 Ruang /Bangunan pada Bagian Bersama Rusun GCM dengan alas Hak berupa 27 SHM SRS, dari semula atas nama PT. Duta Pertiwi menjadi atas nama PPRSC GCM selaku Wali Amanah segenap Pemilik Sarusun.

3. Menghukum TERMOHON untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini

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

**PENUTUP**

Demikian kesimpulan Sidang Pemeriksaan Permohonan ini yang dapat kami sampaikan, dengan harapan melalui putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim niscaya dapat menolong segenap warga Rusun GCM dalam memperoleh keadilan dan kepastian hukum bagi segenap pemilik dari 1049 Sarusun yang berada di Rusun Graha Cempaka Mas, dan sekaligus untuk menghentikan bertambahnya korban akibat “Capital Violence” dan kriminalisasi oleh Pemegang Kapital papan atas dinegeri tercinta ini, hanya karena nama kepemilikan sertipikat belum dibalik namakan dan itupun karena baru diketahui belakangan ini.

Hormat Kami

**PEMOHON I**

**Ketua PPRSC GCM Sekretaris PPRSC GCM**

**( ) ( )**

**Pemohon II**

**(Mayjen TNI Purn Saurip Kadi) (Suresh ...)**

**Brigjen TNI Purnawirawan**