Jakarta, 29 Februari 2016.

Hal : **Kesimpulan Sidang Perkara PTUN No. 2/P/FP/2016/PTUN-JKT**

Lampiran:

**Daftar Lampiran Bukti Sidang PTUN Perkara No. 2/P/FP/2016/PTUN-JKT**

Kepada Yang Mulia:

**Majelis Hakim PTUN Perkara No. 2/P/FP/2016/PTUN-JKT**

Di – Pengadilan Tata Usaha 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 100 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

Stataus 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

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 Sususn Indonesia beralamat kedudukan hukum di Jalan Raya Cipayung 39 A Cilangkap RT 06 RW 04, Cipayung - Jakarta Timur 13870.

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

PARA TERMOHON dalam permohonan ini adalah:

**MENTERI AGRARIA TATA RUANG / KEPALA BPN RI,** berkedudukan di JalanSisingamangaraja Nomor: 2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan;

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

**POKOK MASALAH**

Bahwa, Aset Bersama milik warga GCM (Graha Cempaka Mas) sudah diserah terimakan dari PT Duta Pertiwi Tbk (Ex Pengembang) kepada PPRSC GCM sesuai **BUKTI P-18** yaitu SK Gubernur 1204/1997 tentang Pertelaan Kawasan GCM dan **BUKTI P-19** yaitu Dokumen Serah Terima dari PT Duta Pertiwi Tbk kepada PPRS GCM tanggal 22 Desember 1999, namun realitanya sampai sekarang masih atas nama PT Duta Petiwi Tbk alias belum dibalik nama kepada PPRSC GCM. ASET BERSAMA yang dimaksud adalah;

1. SHGB No. 210 Kawasan Graha Cempaka Mas Kelurahan Sumur Batu
2. 27 SHM Unit Bagian Bersama, yaitu:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 |

Bahwa Pemohon I yaitu Pengurus PPRSC GCM telah mengirim kepada Menteri Agraria & Tata Ruang/ Kepala BPN RI, Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta, Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Administrasi Jakarta Pusat surat masing-masing:

1. 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-6)**
2. Nomer 148/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.
3. 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 diantaranya menyatakan sbb:
   * **Butir 4.** Bahwa Pengurus P3SRS GCM saat ini telah mendapat data KEPEMILIKAN RUSUN ………… diatas, yang intinya bahwa data tersebut berasal dari BPN dan ternyata fasilitas RUSUN GCM yang sebetulnya menurut UU adalah milik bersama, namun dalam prakteknya tertulis sebagai milik PT Duta Pertiwi.
   * **Butir 5.** Bahwa timbulnya nama kepemilikan oleh PT Duta Pertiwi adalah setelah terjadinya jual beli Sarusun dari PT Duta Pertiwi kepada para Pembeli Sarusun. Artinya ada kesengajaan barang yang telah dijual dalam hal ini sebagai asset bersama, yang kemudian disertifikatkan dengan atas nama dirinya sendiri, yaitu PT Duta Pertiwi.
   * **Butir 8.** Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, mohon dapatnya tersebut alamat 2 (Menteri Agraria & tata Ruang/ Kepala BPN RI) melakukan perbaikan atas penyimpangan yang terjadi dimasa lalu sebagaiamana kami utarakan dalam butir 4 dan 5 diatas, agar kedepan tidak terjadi lagi sengketa dan atau konflik antara pemilik Sarusun dengan Pihak manapun yang bersumber pada kesalahan produk administrasi Negara sebagaimana yang terjadi di Rusun GCM yang diatasnamakan PT Duta Pertiwi sebagai Pelaku Pembangunan Rusun GCM yang nyata-nyata telaha menjual barang tersebut kepada pihak lain dengan sempurna. Dan manakala Pihak BPN tidak segera memperbaiki kesalahan tsb, kami akan menempuh jalur hukum.

**(Bukti P-7)**

1. Nomer 115/PPRSC-GCM/X/2015 Tanggal 19 Oktober 2015 Tentang Permohonan Ulang Untuk Balik Nama Pemegang Hak Atas Tanah Bersama Rusun Graha Cempaka Mas dan 27 Ruang Fasum/Fasos Graha Cempaka Mas. **(Bukti P-8)**
2. Nomer 146/PPRSC-GCM/XII/2015 Tanggal 17 Desember 2015 Perihal: Pernohonan Balik Nama SHGB No.210 Kawasan GCM Kelurahan Sumur Batu dan 27 Unit Fasum Fasos Milik Warga GCM yang keduanya masih dikuasai PT Duta Pertiwi Tbk, dan Pemberitahuan KEABSAHAN Pengurus PPRSC GCM serta Putusan Pengadilan, LP (Laporan Polisi) oleh Warga atas Kejahatan PT Duta Pertiwi Tbk dan Antek-anteknya. **(Bukti P-9)**

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

a. 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-10)**

b. Nomer 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-11)**

Bahwa Pengalaman warga ITC Roxy Mas mengenai Hal yang sama dapat digunakan sebagai rujukan (yurisprudensi) bersama ini dilampirkan sbb:

1. Surat Ketua DPD RI, Bapak Irman Gusman, Nomor: HM.310/93/DPD/III/2014 Tanggal 3 Maret 2014 Perihal: Prpanjangan 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-21)**
2. 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-22)**
3. 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-23)**
4. 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-24)**
5. 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-25)**

***Bahwa, ke tujuh surat (5 Surat dari PEMOHON I /PPRSC-GCM dan 2 surat KAPPRI) tersebut diatas hingga saat ini belum mendapat jawaban apapun dari TERMOHON, padahal dampak yang ditimbulkan sangat mendasar, tidak hanya persoalan bisnis ilegal, dan mencari keuntungan dengan cara melawan hukum, tapi penyalahgunaan wewenang oleh sejumlah aparatur negara, bahkan terjadi pendholiman kepada warga Rusun oleh kekuatan kapital (Capital Violence) dan negara pun tidak hadir untuk melindungi rakyatnya sebagaimana diungkap dalam kesaksian serta barang bukti dokumen.***

**BARANG BUKTI TAMBAHAN SESUAI PERMINTAAN MAJELIS HAKIM.**

1. Barang Bukti Contoh Sertipikat untuk Kawasan yang SHGB nya sudah dibalik nama menjadi atas nama P3SRS yaitu Kawasan Rusun OASIS MITRA SARANA Jakarta Pusat **(Bukti P-37)**
2. Barang Bukti Pengiriman Surat PPRSC GCM No. 148/PPRSC-GCM/VIII/2014 Tanggal 06 Agustus 2014 kepada Menteri Tata Ruang/ Kepala BPN Perihal: Permohonan Perubahan Nama Pemegang HGB GCM No.210 Tanggal 4 Desember 1995 oleh Biro PT. Pos Indonesia **(Bukti P-38)**
3. Barang Bukti Pengiriman Surat PPRSC GCM 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 didalamnya juga meminta pembatalan 27 SHM Ruang Hak Bersama dan Baliknama SHGB No.210 Kelurahan Sumur Batu oleh Biro PT. Pos Indonesia. **(Bukti P-39)**
4. Barang Bukti Pengiriman Surat PPRSC GCM Nomer 115/PPRSC-GCM/X/2015 Tanggal 19 Oktober 2015 Hal: Permohonan Ulang Untuk Balik Nama Pemegang Hak Atas Tanah Bersama Rusun Graha Cempaka Mas dan 27 Ruang Fasum/Fasos Graha Cempaka Mas oleh Biro PT. Pos Indonesia. **(Bukti P-40)**
5. Barang Bukti Tanda Terima Surat PPRSC GCM Nomer 146/PPRSC-GCM/XII/2015 Tanggal 17 Desember 2015 Hal: Permohonan Balik Nama SHGB No.210 Kawasan GCM Kelurahan Sumur Batu dan 27 Unit Fasum Fasos Milik Warga GCM yang keduanya masih dikuasai PT Duta Pertiwi Tbk, dan Pemberitahuan KEABSAHAN Pengurus PPRSC GCM. **(Bukti P-41)**
6. Barang Bukti Pengiriman Surat KAPPRI Nomer 23/SK/KAPPRI/IV/2015 Tanggal 17 April 2015 Hal: 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 oleh Biro PT. Tiki Indonesia. **(Bukti P-42)**

**RUJUKAN HUKUM**

Rujukan Hukum untuk Perkara ini yaitu UU 20/2011 dan AD/ART PPRSC GCM. Maka perlu disarikan terlebih dahulu sbb:

UU 20/2011 yang sebelumnya UU 16/1985 tentang RUSUN **(Bukti P-26)**:

1. 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. Kedudukan Pengelola Rusun yang diatur dalam Pasal 19. UU No.16/1985 ditegaskan sebagai BADAN HUKUM. Pasal ini pada UU No.20/2011 disempurnakan, sebagaimana tertera 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 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.***

**Dalam kaitan Pasal ini, untuk di Rusun GCM selaku pengembang PT. Duta Pertiwi telah menyerahkan Hak Bersama dan Pengelolaan Rusun GCM kepada PPRSC GCM (Bukti P-19)**

1. Dan 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.

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”*

**PPPSRS yang dilingkungan Rusun GCM disebut PPRSC GCM, adalah perhimpunan lex spesialis, yang wajib dibentuk karena UU, berbentuk badan hukum nirlaba, dan bertindak sebagai wali amanah warga Rusun.**

1. Sementara itu Pasal 75 UU No. 20/2011 mengatur lembaga yang bertanggung jawab atas Pengelolaan Rusun, sebagaimana diatur pada Ayat (3) yang lengkapnya berbunyi:

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

Sedangsiapa yang mempunyai kewenangan untuk membentuk atau menunjuk Pengelola diatur dalam Pasal 75 Ayat (4) yang lengkapnya berbunyi:

*“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola”.*

**Pengelola termasuk ex Pengembang Rusun (Dalam hal Rusun GCM adalah PT. Duta Pertiwi Tbk) adalah pelaksana tugas PPRSC GCM dalam hal pengelolaan Rusun GCM. Ia bukan lagi sebagai pemilik Rusun GCM, kalau lah pengelola punya unit Rusun, maka kedudukannya sama seperti pemilik unit Rusun yang lainnya berdasar prinsip SATU NAMA SATU SUARA.**

AD/ART PPRSC GCM **(Bukti P-3):**

AD/ART PPRSC GCM yang telah di sah kan dengan Surat Keputusan GUB DKI Nomer 1029 Tahun 2000 dalam mukadimahnya menegaskan bahwa:

*“Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan TIDAK DAPAT DIMILIKI SECARA PERSEORANGAN”.*

Adapun ketentuan AD/ART PPRSC GCM lainnya yang terkait dengan LP ini adalah:

1. Pasal. 22 AD dan Pasal.7. Ayat (3) ART mengatur kewenangan PPRSC GCM dalam memutus hubungan secara sepihak terhadap Pengelola.
2. Pasal. 24 AD mengatur bahwa kewenangan Pengelola dalam menghitung dan memungut IPL (Service Charge) dan Sinking Fund kepada tiap-tiap penghuni adalah dalam rangka membantu PPRSC GCM.
3. Pasal 14 ART, butir angka 1, lengkapnya berbunyi:

*“Dalam hal Perhimpunan memerlukan memutuskan sesuatu yang menyangkut kepemilikan dan pengelolaan Rumah Susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL”*

1. Pasal 18 butir angka 1, lengkapnya berbunyi:

*“Perhimpunan sebagai Badan Hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada Bank pada satu atau lebih Bank di kota Perhimpunan ini berdomisli yang ditentukan oleh Pengurus, dan seluruh penerimaan keuangan Perhimpunan* ***disimpan dalam rekening Perhimpunan tersebut.”***

1. Pasal 19 ART.

Butir angka 1, lengkapnya berbunyi:

*”Semua dana yang tidak akan digunakan langsung kecuali kas kecil dan biaya operasioal wajib disimpan di Bank pada rekening Perhimpunan dan dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan atau pada rekening pribadi Pengurus”*

Butir angka 2, berbunyi:

*“Penerimaan dan pengeluaran Dana Cadangan (Sinking Fund) tidak boleh dicampur adukan dengan penerimaan Iuran Pengelolaan dan pengeluaran Biaya Operasional dan penerimaan lainnya”.*

**KETERANGAN SAKSI**

1. **Keterangan Saksi Aguswandi Tanjung, selaku Pemilik Kios ITC Roxy Mas yang bernasib sama namun sudah mendapat respon dari BPN:**

* Atas pertanyaan proses jual beli kios dan peralihan hak, Saksi menjelaskan bahwa prosesnya berawal dari Akta Jual Beli atas satuan rumah susun, dimana dalam AJB juga dimuat jual beli ini selain unit juga meliputi lahan bersama, bagian bersama, barang bersama, sebagaimana dirinci dalam dokumen daftar pertelaan.
* Atas pertanyaan apa saja yang dimaksud dengan harta bersama, benda bersama, tanah bersama mencakup apa saja, Saksi menjelaskan bahwa selain untuk dimiliki yang bersangkutan, hal-hal lain milik bersama adalah fasum fasos serta bagian yang melekat seperti lift, parkir, rooftop, dan lain lain. Juga barang bersama seperti genset, tendon air, gardu listrik, dll.
* Atas pertanyaan Apakah di dalam Pertelaan bahwa SHGB bisa di wali amanahkan PPPRS? Saksi menjelaskan bahwa Bisa, karena PPPRS adalah wali amanah. Maka wajib dibalik nama kepada PPPRS. Harta bersama Sertifikat Hak Milik seharusnya hak milik P3SRS. SHM yang masih atas nama developer, seharusnya dibalik nama P3SRS.
* Saksi sebagai pemilik Kios di ITC Roxy Mas sudah memegang SHM Unit Strata title namun SHGB masih atasnama PT Duta Pertiwi Tbk maka Saksi menyurati BPN sampai akhirnya diadakan GELAR PERKARA yang menghasilkan Surat Printah kepada Kanwil BPN lalu ditindaklanjuti dengan Surat Kanwil BPN kepada Kepala kantor BPN Jakarta Pusat untuk membaliknama SHGB, namun OKNUM di BPN rupanya bersekongkol dengan PT Duta Pertiwi Tbk untuk tidak MELAKSANAKAN amanah UU serta tidak melaksanakan PERINTAH dari Kepala BPN maupun Kanwil BPN. Dimana surat-surat termasuk sudah dijadikan BARANG BUKTI dalam Persidangan Perkara ini.
* Atas pertanyaan Siapa yang membayar PBB atas tanah bersama tersebut? Saksi menjawab “bahwa PBB atas tanah bersama dibayar oleh warga pemilik Kiosk. Dalam PBB ada uraian komponen bangunan, bumi bersama dan bangunan bersama. Namun karena SHGBnya masih atas nama PT Duta Pertiwi maka banyak keuntungan bagi pihak PT Duta Pertiwi Tbk dan kerugian di pihak warga pemilik Kiosk, bahkan banyak warga yang menjadi celaka atas perbuatan PT Duta Pertiwi Tbk.”
* Atas pertanyaan Mengetahui bahwa SHGB dan Fasum fasos masih atasnama PT Duta Petiwi Tbk tersebut, apa yang anda lakukan? Saksi menjawab “Saya menyurati BPN, minta dirubah atau direvisi. Tahun 2011. Lalu BPN mengadakan gelar perkara dan kesimpulannya menyatakan bahwa wajib dibaiknamakan sesuai amanah UU. Dan Sudah ada jawaban dari Kanwil. Semuanya sudah ada jawaban, pada pelaksanaannya tergantung pada oknum pejabat berwenang yang belum melaksanakannya. Bahkan kami sudah mendapat surat dari Ketua DPD RI, surat dari Komnas HAM, dan juga surat dari kemenkumham RI agar segera dibaliknamakan, namun sampai sekarang belum dikerjakan oleh OKNUM BPN yang bersekongkol dengan Pengembang”.
* Atas pertanyaan Apakah bapak tahu bahwa PT Duta Pertiwi adalah perusahaan terbuka, yang mana saham-sahamnya dijual tidak hanya di dalam negeri tapi juga di Singapore. Dimana SHGB, fasum, fasos masih dinamakan PT Duta Pertiwi untuk menaikkan harga saham (masuk dalam perhitungan saham) yang dapat membahayakan pemiliknya sendiri (contoh kasus di Palestina). Pihak BPN mengetahui bahwa hal ini beresiko ke pihak pemilik yang sah? Saksi menjawab “itulah resiko kerugian warga yang sudah saya sampaikan dalam gelar perkara dan sudah dimengerti oleh pejabat terkait, makanya sudah mengeluarkan surat perintah untuk melaksanakan baliknama”.
* Atas pertanyaan Apakah bapak mendengar kasus di Apartemen Pallazo dimana developer pailit, sehingga tanah dan milik bersama disita oleh curator dimasukkan dalam bundle pailit? Saksi menjawab “Ya saya dengar”.
* Atas pertanyaan apabila SHGB bila batas waktunya habis, apabila tidak dilakukan perpanjangan, apa akibatnya? Saksi menjelaskan “karena masih atas nama PT Duta Pertiwi, kalau tidak diperpanjang kembali diambil Negara. Kalau diambil Negara dalam hal ini misalnya Pemda DKI, kan dulu jual beli SHM strata title kan diatas HGB, maka ini jelas penipuan, makanya tugas P3SRS sebagai wali amanah warga wajib membaliknama SHGB jangan atasnama pihak pengembang yang sudah tidak ada urusan sama sekali, apalagi berubah fungsi sebagai pengelola yang bukan pemilik sama sekali. Ini juga terjadi di Roxy Mas, ketika RUTA, pihak PT Duta Pertiwi Tbk menghadirkan Pemda DKI yang mengumumkan bahwa anda semua telah membeli unit diatas HPL milik pemda DKI, hal ini mengejutkan semua warga karena waktu jual beli kan jelas SHM strata title diatas SHGB, kenapa berubah menjadi HPL. Konspirasi semacam ini secara terang-terangan terjadi.”
* Atas pertanyaan Jadi dalam kasus PT Roxy Mas, SHGB atas nama siapa? Saksi menjawab “Masih atas nama PT Duta Pertiwi Tbk, padahal kami sudah menggugat banyak sekali dan sudah berhasil mendapatkan surat perintah BPN, Kanwil BPN dan rekomendasi dari banyak Instansi pemerintah namun OKNUM belum melaksanakan”.
* Atas pertanyaan apakah Saudara saksi pernah melihat sertifikat atas nama PPPRS? Saksi menjelaskan Untuk lokasi berbeda, tidak. Namun, UU mewajibkan. Atas pertanyaan Pernah melihat sertifikat HGB atas nama PPPRS? Saksi menjawab “Tidak pernah. Namun Dokumen HGB adalah sertifikat induk yang dibuat oleh Pengembang sesuai dengan UU 20/2011 bahwa 1 tahun setelah unit pertama terjual harus diserahterimakan dan itu wajib dengan baliknama bukan ahanya formalitas semata. Karena akibatnya bisa merugikan para pemilik.”

1. **Keterangan Saksi Dewi Diana Banjarnahor, selaku Pemilik Unit di Kawasan GCM**

* Atas pertanyaan sudah berapa lama tinggal di Apartemen Graha Cempaka Mas?, saksi menjawab “saya sudah tinggal di Cempaka Mas dari 2003, tapi saya beli unitnya dari 2006.”
* Atas pertanyaan pada waktu AJB apakah anda tahu bahwa pembelian itu termasuk tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama? Saksi menjawab “Ya kalau di dalam sertifikat itu sendiri pun sudah ditulis bahwa ada hak bersama, bagian bersama”.
* Atas pertanyaan sudah termasuk tanah bersama, bagian bersama? Saksi menjawab “Tanah bersama itu adalah tanah dimana apartemen itu dibagi, kalau bagian bersama adalah fasilitas-fasilitas seperti kolam renang, selasar-selasar, kantin ( ada fasilitas umum), tempat fitness, dll, ada liftnya.”
* Atas pertanyaan apakah anda tahu bahwa SHGB dimana masih atas nama PT Duta Pertiwi? Saksi menjawab “ya, benar itu masih atas nama PT Duta Pertiwi, SHGB, tanah bersama, bagian bersama masih atas nama PT Duta Pertiwi.”
* Atas pertanyaan apakah anda sangat dirugikan? Saksi menyatakan tentu saja sangat dirugikan.
* Atas pertanyaan apa kerugiannya? Saksi menjawab “ruginya, pertama saya tidak berhak menerima yang dihasilkan dari hak bersama itu karena PT Duta Pertiwi selaku Pengembang dan masih atas nama dia selalu berkesimpulan bahwa itu hak dia padahal pada waktu AJB itu sudah dijual kepada kita dan tertulis dalam sertifikat Hak Milik. Adaa lagi kerugiannya hingga sampai sekarang kita mau ganti PT Duta Pertiwi yang tadinya sebagai Pengembang, padahal sekarang dia sebagai pengelola, dia tidak mau tinggalkan tempat itu karena mereka berkata bahwa tempat itu milik mereka karena masih atas nama mereka dan di pengadilan-pengadilan juga mereka menyatakan itu milik mereka.”
* 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 apakah sudah ada penyerahan dari Pengembang kepada pembeli? Saksi menjawab “Pengembang sudah menyerahkannya tetapi itu dalam dokumen, tapi kami belum lihat Pengembang sudah menyerahkan tanah bersama, bagian bersama, benda bersama, tahun 1999 tanggal 22 Desember tapi kita tidak pernah lihat, fisiknya tidak pernah kita lihat.”
* Atas pertanyaan apakah anda tahu tentang isi SK Gubernur tentang Pertelaan? Saksi menjawab “di dalam Kep Gubernur tahun 1997 diterangkan sejelas-jelasnya disana apa yang menjadi tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama itu ada di sana.”
* 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 bdan hukum?, saksi menjawab PPPRS itu adalah badan hukum dalam UU No. 20 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 saudara sebagai pemilik yang sudah membeli yang sudah memiliki sertifikat, ketika PT Duta Pertiwi masih menguasai fasum, fasos, menurut anda apa kerugiannya dan PT Duta Pertiwi harus balik nama atas nama PPPRS? Saksi menjawab “Faktanya, sekarang PT Duta Pertiwi masih atas nama dia. Benda bersama seperti trafo listrik, aliran listrik, mereka masih menganggap miliknya, mereka menaikkan harga listrik sesuka mereka, airpun begitu juga karena dia merasa itu miliknya, atas nama yayasan maka kami melakukan RUTA dan RULB, atas keputusan bersama sebagai pemilik dan penghuni kami menunjuk PPPRS untuk balik nama, ini adalah keputusan RULB dan RUTA”.
* 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.
* Ketiga 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 tidak tahu ada atau tidak, tapi P3SRS sebagai Badan Hukum kolektif, sama halnya PT, Yayasan, Koperasi (memiliki Akte, NPWP, Domisili, Rekening, dll) semestinya harus bisa asset atas nama P3SRS. “
* 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.

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

* Atas pertanyaan Apakah yang saudara alami karena fasos dan fasum masih atas nama Pengembang, Saksi menjelaskan “kejadian TRAGIS yang menimpa dirinya. Fasos dan Fasum 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 meau 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 Kenapa sertifikat harus dibalik nama atas nama PPPRS? Menurut anda sebagai pemilik, Saksi menjelaskan bahwa PT Duta Pertiwi Tbk 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 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 apakah Anda mendengar dari Kawasan lain, bahwa untuk memperpanjang HGB mengeluarkan dana ratusan juta karena permintaan pengembang yang namanya masih belum dibaliknamakan. Saksi menjawab “Ya, itu terjadi di ITC Mangga Dua. Warga membayar lunas, Pengembang masih pegang SHGB, warga harus melunasi kembali sesuai harga yang ditetapkan pengembang, kan padahal pengembang sudha menjual kepada ribuan pembeli dan sudah lunas lama, dan itu warga sangat dirugikan.”
* Atas pertanyaan Hakim Apa yang menyatakan anda sebagai pemilik? Saksi menjawab Sertifikat Hak Milik Strata Title. Sudah lunas. Sudah bayar Pajak Jual Beli, lalu tiap tahun bayar PBB, dimana PBB kalau dilihat ada komponen bangunan, bumi bersama, bangunan bersama. Artinya lahan bersama, bagian bersama itu warga yang membayar. Namun SHGB induk dan 27 fasos fasum atas nama PPPRS? Saksi menjawab “Ya seharusnya PPPRS. Pak, Strata Title dengan SHGB berbeda. SHGB dan 27 Fasum fasos kan masih atas nama PT Duta Pertiwi Tbk. Ini yang merugikan warga. Padahal 22 Desember 1999 sudah ada serah terima asset bersama, sebelumnya juga SK Gub 1204 tahun 1997 tentang pertelaan Kawasan GCM juga sudah diserahterimakan. Namun prakteknya baliknama belum dikerjakan oleh BPN berkonspirasi dengan PT Duta Pertiwi Tbk.“

**KESIMPULAN**

1. **FAKTA HUKUM – KEPEMILIKAN RUSUN GCM**
2. Bahwa, transkasi jual beli selain diatur dalam KUH Perdata, khusus dalam transaksi jual beli Sarusun juga harus didasari pula adanya hak kepemilikan yang diatur dalam Pasal 46. UU RI No. 20 Tahun 2011 yang terdiri dari Hak Perseorangan, dan Hak Kepemilikan.

Maka dalam 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 0.071465% diuraikan dalam Gambar Denah tanggal 18-8-1997 nomor 1059/1997, luas/type 94,00 m2 (sembilan puluh empat koma nol nol meter persegi)”* **(Bukti P-43)**

1. Bahwa, terkait dengan Hak Bersama sebagaimana disebutkan dalam AJB, karena tidak mungkin dipecah dan diatas namakan kepada pemiliknya yang SAH, maka UU Rusun baik UU No. 16/1985 maupun Nomer 20/2011 mengatur keberadaan Perhimpunan yang berbentuk Badan Hukum sebagai wali amanah warga Rusun. Dengan demikian ketentuan bahwa hanya subjek hukum atau badan hukum yang dapat melakukan tindakan pengalihan hak dan pembayaran pajak bea perolehan hak kepemilikan tanah bersama, menjadi terpenuhi.

c. Bahwa, untuk kepastian hukum dan sempurnanya jual beli, maka pihak Penjual mempunyai kwajiban untuk menjamin peralihan HAK kepada pihak Pembeli. Secara lex spesialis UU Rusun mengatur PPPSRS lah yang berhak untuk menerima pengalihan hak/menerima serah terima atas hak tanah milik bersama sesuai yang telah diatur dalam UU RI No. 20 tahun 2011 pasal 46, dan 75 :

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

**Dengan kata lain, setelah Pengembang menyerahkan HAK BERSAMA dan PENGELOLAAN RUSUN kepada PPPSRS, maka satu-satunya lembaga dalam Rusun yang berwenang untuk mengurus kepentingan kepemilikan Hak Bersama dan kepenghunian adalah PPPSRS.**

1. Bahwa, secara administratif proses jual beli antara PT. Duta Pertiwi kepada konsumen ternyata belum sempurna, hal ini dapat dibuktikan dengan berhasilnya balik nama SHM SRS dari semula a.n. PT. Duta Pertiwi menjadi a.n. PEMOHON II dan segenap Pemilik Sarusun GCM lainnya, namun dalam hal Hak Bersama TERMOHON dengan sengaja atau lalai belum membalik nama Sertipikat ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM menjadi atas nama segenap Pemilik Sarusun yang diwakili oleh Perhimpunan (P3SRS) selaku wali amanah warga Rusun GCM.
2. Bahwa negara wajib menjamin hak keperdataan Pemilik Sarusun dan melindungi Pemilik Sarusun agar tidak menjadi korban perbuatan kejahatan korporasi yang terkait dengan status kepemilikan tanah bersama yang faktanya masih a.n. Pengembang, dengan terobosan hukum termasuk oleh Hakim dalam kedudukannya mewakili Tuhan Yang Esa sekalipun.
3. **KRONOLOGIS PERJUANGAN MENEGAKKAN UU 20/2011 & LEGALITAS PPRSC GCM**
4. Lembaga (Badan Hukum) PPRSC GCM telah di SAH kan dengan Keputusan Gubernur DKI, Nomer: 1029/2000 Tanggal 10-Mei-2000 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Dan Non Hunian (Campuran) Graha Cempaka Mas Kotamadya Jakarta Pusat. **(Bukti P-3)**
5. Sebagaimana ketentuan AD/ART PPRSC GCM yang telah di SAH kan dan sebagai bagian tak terpisahkan dari Surat Keputusan Gub DKI tersebut diatas. **(Bukti P-3),**
6. Kepengurusan PPRSC GCM bentukan PT Duta Pertiwi Tbk (Selanjutnya disebut sebagai Boneka PT Duta Pertiwi Tbk) silih berganti setiap 3 tahun, terakhir kepengurusan PPRSC GCM Versi PT Duta Pertiwi Tbk dipimpin oleh Sdr. Agus Iskandar. Pengangkatan Pengurus PPRSC GCM Versi PT Duta Pertiwi Tbk Pimpinan Sdr. Agus Iskandar di SAH kan dengan Akta Notaris Nomer. 01 Tahun 2012 Dari Kantor Notaris. P Sutrisno A. Tampubolon Tertanggal 3 Februari 2012, kemudian dikuatkan lagi pada Akta Notaris No. 12 dari Kantor Notaris P Sutrisno A Tampubolon Tanggal 18 Oktober 2013. **(Bukti P-27)** dan ditegaskan bahwa **masa berakhirnya dibatasi sampai Tanggal 5 Pebruari 2015**, sebagaimana tercatum pada Akta penge SAH an keputusan Rapat Pengurus PPRSC GCM oleh Notaris Nomer: 14. dari Kantor Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon Tanggal 29 Agustus 2013. **(Bukti P-14).**
7. Selama 17 tahun pelaku pembangunan merekayasa **“secara akal-akalan hukum” (RUTA dengan dihadiri karyawan & preman PT Duta Pertiwi Tbk) guna membentuk Pengurus PPRS Boneka agar BISNIS ILEGAL PT Duta Pertiwi Tbk mendapat legitimasi hukum dari PPRS Boneka.** Pelanggaran yang fatal terbukti dengan dana IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) yang dibayarkan oleh warga masuk ke Rekening Bank atas nama PT Duta Pertiwi Tbk (KOMERSIAL). Jelas itu melanggar UU Rusun 20/2011 dan melanggar AD/ART karena seharusnya masuk rekening atas nama PPPSRS (NIRLABA). **(Bukti P-28)** Itulah sebabnya sampai kiamatpun PPRS Agus Iskandar tidak akan pernah bisa mempertanggung-jawabkan pemakaian dana IPL milik warga GCM sebab dana milik warga yang seharusnya nirlaba ketika masuk ke rekening PT Duta Pertiwi Tbk maka kontrolnya pindah kepada Direksi PT Duta Pertiwi Tbk sesuai UU Perseroan Terbatas. Aliran dana TERBALIK siapa yang mengontrol siapa. PT Duta Pertiwi Tbk yang mengontrol PPRS Agus Iskandar dkk. Namanya juga BONEKA.
8. Sesuai UU 20/2011 PPPSRS adalah lembaga NIRLABA yang bertugas untuk mengendalikan dana IPL milik warga secara transparan dan akuntabel. Terbukti PPRS Boneka Duta Pertiwi (Penggugat) selama 17 tahun tidak memiliki rekening bank karena tidak memiliki NPWP dan persyaratan administrasi kelembagaan lainnya. NAMANYA JUGA BONEKA hanya bermodal KOP SURAT dan STEMPEL. Baru setelah kepengurusan Tonny Soenanto dan Palmer Situmorang terpilih dalam musyawarah warga melalui RULB (Rapat Umum Luar Biasa) 20 September 2013, dengan difasilitasi oleh Dinas Perumahan & Gedung DKI, PPRSC GCM memiliki NPWP dan rekening bank serta membalik nama ID pelanggan PLN dan PDAM sebagaimana diwajibkan oleh UU dan AD/ART. **(Periksa Bukti P-29 dan Bukti P-30)**
9. Dalam UU 20/2011 pasal 77 ayat 2 tentang hak suara dalam pembentukan pengurus dinyatakan bahwa “…… setiap anggota berhak memberikan satu suara….” Dan juga diperkuat oleh Surat Kepala Biro Hukum Kemenpera RI Tanggal 12 November 2013 No. 333/SM.2/UM.01.03/11/2013 Perihal: Penyampaian Tanggapan atas surat yang disampaikan oleh Forum Komunikasi Penghuni Mediterania Boulevard Residence. Artinya PT Duta Pertiwi Tbk yang sekarang ini masih memilik belasan Unit memiliki hak atas 1 (satu) suara dalam PPRS. Artinya PPRS Agus Iskandar Dkk. mewakili kepentingan satu (1) suara yaitu PT Duta Pertiwi Tbk melawan kepentingan sekiar 750 warga pemilik lainnya karena memang sebagai BONEKA PT Duta Pertiwi Tbk, PPRS Agus Iskandar dibentuk oleh PT Duta Pertiwi Tbk untuk maksud tersebut.
10. Bahwa hampir seluruh RUSUN yang dikelola PT. Duta Pertiwi Tbk selaku ex pengembang bermasalah, akibat penjungkir balikkan hirakhi kekuasaan dan kewenangan yang diatur dalam UU NO.20/2011 dari yang **semestinya:**

*“Pemilik Sarusun membentuk PPPSRS (Pasal 74) sebagai wali amanah warga, Pengembang menyerahkan kepemilikan dan pengelolaan hak bersama kepada PPPSRS (Pasal 59), dan PPPSRS kemudian membentuk atau menunjuk Badan Pengelola (Pasal 75) untuk pengoperasian-pemeliharaan – dan perawatan Hak Bersama dimana Badan Pengelola bertanggung jawab kepada PPPSRS, dan PPPSRS melalui Ruta merumuskan program kerja dan kebijakan termasuk besaran IPL, sedang untuk pembiayaan pengelolaan Rusun PPPSRS diberi kewenangan memungut – menyimpan – menggelola - dan mempertanggung jawabkan kepada warga melalui RUTA,* “

**menjadi:**

*“Pengelola “membentuk” PPPSRS dan selanjutnya Pengelola menunjuk dan mengisi Pengurus PPPSRS dengan orang-orangnya, PPPSRS dijadikan boneka untuk mengesahkan tindakan Badan Pengelola mulai dari menentukan besaran IPL-memungutnya-menyimpannya-dan kemudian menggunakannya sesuka-suka sendiri tanpa pernah dipertanggung jawabkan kepada warga sebagaimana ketentuan UU dan AD/ART.”*

1. Dan untuk kepentingan pengembang yang berubah jaket menjadi badan pengelola Rusun disempurnakan dengan cara ID Listrik dan Air SENGAJA TIDAK dibalik nama dari PT. Duta Pertiwi Tbk menjadi a.n. PPPSRS GCM, pungutan IPL dan lain-lainnya langsung disetor dan disimpan dalam rekening Pengelola dan karenanya maka PPPSRS boneka pengembang tidak pernah membuka Rekening bank sebagaimana perintah AD/ART.
2. Paktek bisnis ilegal di Graha Cempaka Mas, disamping Badan Pengelola dalam hal ini PT. Duta Pertiwi Tbk tanpa alas hukum yang sah selama 17 tahun memungut IPL dan Sinking FUND (Uang Cadangan murni milik warga), menyimpan, menggunakan, dan tanpa mempertanggung jawabkan kepada pemilik/penghuni Sarusun melalui RUTA, dan dalam prakteknya Badan Pengelola semau-mau sendiri menaikkan IPL, bukan perusahaan pengada listrik dalam menagih ke warga menaikkan Tarif lsitrik sekitar 37-57% diatas tariff PLN, mengenakan PPN 10 % atas Air dan Listrik padahal negara tidak memungutnya, mengenakan jasa operator 10%, dalam menyalurkan air produk PAM Jaya memalsukan sekitar 80% dengan air hasil olahan limbah dan kemudian dikenakan tarif air PAM Jaya, dan juga menggelapkan uang sewa dari sebagian hak bersama yang disewakan tanpa persetujuan dari pemilik yang sah yaitu segenap pemiik Sarusun yang mekanismenya telah diatur dalam Pasal 14 ART PPRSC GCM untuk Parkir komersial termasuk terhadap warga GCM sendiri, 25 perusahaan BTS (Base Transmition Station) /Antene Relay, Papan Reklame, dan juga kantin, yang kesemuanya itu sudah di LP kan Bareskrim Mabes Polri dan juga Polres Jakrta Pusat.
3. Bahwa atas fasilitas dari Dinas Perumahan dan Gedung DKI, yang dibuktikan dengan sejumlah surat TEGORAN dari Dinas Perumahan & Gedung DKI kepada seluruh PPRS Kawasan Ex PT Duta Pertiwi Tbk, khusus kawasan GCM ditindaklanjuti sampai dengan Kesepakatan Tri Partit pada bulan Juni 2013, maka pada tanggal 20 September melalui RULB pemilik/penghuni Sarusun GCM akhirnya bisa membentuk Kepengurusan PPPSRS versi warga. Walaupun dalam menegakkan keadilan dan kebenaran sebagaimana diatur dalam UU No. 20/2011 tidak perlu menghitung berapa warga Rusun yang mendukungnya, tapi khusus di Rusun GCM kehendak RULB mendapat dukungan tertulis dari 600 lebih pemilik Sarusun dari 750 pemilik nya Sarusun GCM.
4. Bahwa dukungan 600 lebih warga GCM dalam bentuk kuesioner juga terwujud secara aklamasi ketika tanggal 30 Agustus 2013 PPRS Agus Iskandar Dkk mengadakan RUTA di ruangan sempit dengan mempersulit warga pemilik untuk masuk sementara barisan karyawan dan preman PT Duta Petiwi Tbk sudah menguasai ruangan, sebelum dibuka, beberapa warga yang kritis mempertanyakan SHM unit dari para Pengurus Agus Iskandar Dkk dan spontan Agus Iskandar Dkk NGACIR dari ruangan RUTA. Maka Molan Tarigan sebagai Wakail Ketua mengambil alih forum. Disitulah kemudian Molan Tarigan memanggil kembali Agus Iskandar dkk sampai 3 kali panggilan namun YBS tidak muncul. Warga saat itu serempak ingin membentuk PENGURUS baru, namun diingatkan oleh Molan Tarigan, Palmer Situmorang, Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi bahwa kita warga TAAT HUKUM maka sebaiknya mengikuti ARAHAN yang sudah disekapakti dalam TRIPARTIT yang dibuat di Dinas Perumahan DKI sehingga LEGALITAS PPRS yang nanti terbentuk adalah SAH sesuai arahan tersebut. Itulah sebabnya dibuatlah RULB tanggal 20 September 2013 dengan mengikuti semua prosedur PERUNDANG-UNDANGAN yang berlaku.
5. Bahwa setelah Pengurus PPPSRS GCM versi warga terbentuk, pengurus PPPSRS GCM segera membuat semua perangkat administrasi kelembagaan sepeti surat domisili, NPWP, rekening bank, membalik nama ID pelanggan Listrik dan Air dari semula a.n. PT. Duta Pertiwi menjadi a.n. PPPSRS GCM, yaitu tepatnya pada akhir September dan awal Oktober 2013.
6. Bahwa dalam waktu 3 bulan yaitu sejak terbentuknya kepengurusan PPPSRS hasil RULB bulan September 2013 hingga Januari 2014 lebih dari 400 Unit Apartemen dengan dalih penegakan aturan main (UU dan AD/ART), ID sudah berganti menjadi PPPSRS, alat kelengkapan listrik, tarif lebih murah, dan untuk lepas dari cengkeraman bisnis illegal pengelola, kemudian memindahkan pembayaran IPL dan pungutan lainnya dari yang semula ke Rekening PT. Duta Pertiwi menjadi ke Rekening PPPSRS sebagaimana yang diatur dalam pasal 18 dan 19 ART PPRSC GCM.
7. Bahwa untuk mempertahankan keberadaanya sebagai Pengelola dan guna melindungi kepentingan bisnis illegal dan pungutan uang dari warga tanpa alas hukum yang sah, pada tanggal 18 Januari 2014 untuk jangka 2-3 minggu pihak Pengelola kemudian mengerahkan tehnisi dikawal Satpam non organik, preman dan Polri melakukan pemadaman listrik disertai dengan perbuatan vandalisme yaitu merusak ratusan panel listri milik warga Rusun yang justru membayar sesuai ketentuan UU Rusun dan AD/ART yaitu ke rekening PPPSRS GCM. **(Bukti P-44).**
8. Bahwa keberadaan PT. Duta Pertiwi Tbk di Rusun GCM didasarkan pada kontrak kerja yang diberikan oleh PPPSRS, dan sebagaimana diatur Pasal 57 UU 20/2011 adalah untuk mencari penghasilan melalui FEE MANAJEMEN dalam menjual jasa Satpam, Cleaning Service, Tehnisi/Mekanik dan Penerima tamu. Adapun seluruh biaya pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 57. UU 20/2011 bersumber dari pungutan IPL.
9. Pengurus PPRSC GCM boneka pengelola (PT. Duta Pertiwi) telah dibuktikan dalam pengelolaan keuangan yang dipungut dari warga yang selama ini dipungut lewat Rekening Pengelola disimpan dalam Rekening Pengelola, digunakan sesuka-suka Pengelola, dan selama 17 tahun tanpa dipertanggung jawabkan kepada warga, dan hal ini lebih nyata ketika Pengurus PPRSC GCM kemudian menerbitkan Surat keberatan dan pemintaan kepada manajer PLN untuk mengembalikan nama Pelanggan ID kembali a.n. PT. Duta Pertiwi Tbk sesaat setelah mengerti bahwa ID PLN telah dibalik nama menjadi a.n. PPRSC GCM oleh Pengurus PPRSC GCM Versi RULB **(Periksa Bukti P-31).** Pengurus PPRSC GCM versi pengelola kemudian mendaftarkan gugatan perdata di PN. Jakarta Pusat. Dan Direskrimum POLDA METRO bahkan telah menerbitkan SP–3 atas LP Pengelola (PT. Duta Pertiwi) dengan NO. LP/3757/X/PMJ/DIR RESKRIMUM dimana PLN sebagai Terlapor PLN karena telah membalik nama ID Pelanggan Listrik dari semula PT. Duta Pertiwi menjadi a.n. PPRSC GCM. **(Periksa Bukti P-32).**
10. Bahwa kontrak yang dibikin antara Pengurus PPRSC GCM versi Pengelola pimpinan Sdr. Agus Iskandar dengan PT. Duta Pertiwi Tbk menyertakan kewenangan pengelola untuk memanfaatkan Hak bersama tanpa mendapat persetujuan dari pemiliknya yang sah yaitu segenap pemilik Sarusun yang mekanisme nya diatur dalam Pasal 14 ART PPRSC GCM yang notabene adalah ”bikinan” PT. Duta Pertiwi sendiri. Dan selaku pengelola yang ex pengembang Rusun setidaknya di 9 kawasan yang salah satunya adalah Rusun GCM, dipastikan tahu bahwa Pasal 46 UU NO.20/2011 mengatur tentang Hak Kepemilikan Sarusun yang dibagi dalam 2 jenis kepemilikan yaitu yang bersifat perorangan dan Hak Bersama. Mustahil tidak memahami bahwa kontrak atau perikatan apapun tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Justru PT Duta Pertiwi Tbk menyewakan asset bersama milik warga (tanpa persetujuan) dan dananya tidak pernah dan tidak mungkin dipertanggungjawabkan kepada PPRS Agus Iskandar apalagi kepada warga pemilik.

1. **FAKTA HUKUM – PEMBENTUKAN PPRSC GCM - RULB SAH SECARA HUKUM (LEGALITAS & LEGITIMASI PPRSC GCM)**
2. Bahwa sesuai UU RI No. 20 tahun 2011, Pemilik wajib membentuk P3SRS yang diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang undang tersebut.
3. Bahwa Badan Hukum Perhimpunan GCM telah dibentuk dan telah mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomer 1029 Tahun 2000.
4. Bahwa sejak Berdirinya Badan hukum tersebut, PEMOHON tidak pernah mendengar akan adanya penyelesaian serah terima dengan balik nama setifikat HGB No. 210 tersebut dari Pelaku Pembangunan.
5. Bahwa pada tanggal 20 September 2013 telah terjadi Rapat Umum Luar Biasa (RULB) yang dilakukan secara sah menurut hukum dan peraturan berlaku dengan agenda menilai pertanggung jawaban pengurus, memberhentikan Pengurus, memilih dan mengesahkan Pengurus baru sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijaksanaan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 Tanggal : 26 Juni 1995 Lampiran II , Pasal 23 yang berbunyi :

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

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

*23.3. Memberhentikan Pengurus PP Rumah Susun*

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

e. Bahwa Pasal 26 Anggaran Dasar PPRSC GCM mengatur hal yang sama dengan ketentuan yang dimuat dalam Kepmenpera Nomer 06/KPTS/BKP4N/1995 tersebut diatas.

f. Bahwa Pengurus PPRSC GCM yang diberhentikan dalam RULB tersebut 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.

g. 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.

h. Bahwa tanpa 2 putusan pengadilan tersebut pun, masa kepengurusan PPRSC GCM Pimpimnan Agus Iskandar dkk telah berakhir pada tanggal 5 Februari 2015, dengan demikian keberadaan Kepengurusan PPRSC GCM hasil RULB pimpinan Tonny Soenanto adalah Absolut Sah secara hukum.

i. Bahwa pengurus yang terpilih dari hasil RULB tertanggal 20 September 2013 adalah sah dan berkekuatan hukum sesuai : Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 Tanggal : 26 Juni 1995 - Lampiran IV - Bab V Musyawarah Dan Rapat – Rapat, Pasal 11 Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun yang berbunyi:

*“ .......segala keputusan dalam rapat tersebut adalah sah dan mengikat”*

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.
2. Bahwa Pengurus terpilih berdasarkan RULB juga telah melaksanakan tugasnya telah melengkapai 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. Balik nama tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum tetap serta tidak ada tuntutan dari pihak manapun.
3. Bahwa Kekuatan hukum Akta-Akta Otentik milik PEMOHON tersebut diatas, telah dibuktikan kebenarannya baik secara formil maupun materil dihadapan persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara nomor 510/PDT.G/2013/PN.JKT.PST dan perkara nomor: 49/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap dan dilindungi oleh Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang **JABATAN NOTARIS** pada butir 1.Umum, alinea 9 antara lain menjelaskan sebagai berikut:

*”..........Dalam Undang-Undang ini diatur secara rinci tentang Jabatan Umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa* ***AKTA OTENTIK YANG DIBUAT OLEH ATAU DIHADAPAN NOTARIS MAMPU MENJAMIN KEPASTIAN, KETERTIBAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM****. Mengingat* ***AKTA NOTARIS SEBAGAI AKTA OTENTIK MERUPAKAN ALAT BUKTI TERTULIS YANG TERKUAT DAN TERPENUH****, dalam Undang-Undang ini diatur tentang bentuk dan sifat Akta Notaris, serta tentang Minuta Akta, Grosse Akta, dan Salinan Akta, maupun Kutipan Akta Notaris sebagai alat Bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh,* ***APA YANG DINYATAKAN DALAM AKTA NOTARIS HARUS DITERIMA, KECUALI PIHAK YANG BERKEPENTINGAN DAPAT MEMBUKTIKAN HAL YANG SEBALIKNYA SECARA MEMUASKAN DIHADAPAN PERSIDANGAN PENGADILAN.*** *Fungsi Notaris diluar pembuatan akta otentik diatur untuk pertama kalinya secara komprehensif dalam Undang-Undang ini. Demikian pula ketentuan tentang pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Notaris dilakukan dengan mengikutsertakan Pihak Ahli/Akademisi, disamping Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang ke notariatan serta Organisasi Notaris. Ketentuan ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat.....”*

1. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 78 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Jo Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sangat jelas bahwa yang diatur hanya pengesahan Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni yang berbunyi;

**“***Pembentukan Perhimpunan Penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I*”

1. Bahwa, sejalan dengan ketentuan Pasal UU dan PP tersebut diatas, wewenang penandatangan Gubernur DKI Jakarta sudah dipenuhi melalui SK Gub 1029/2000 tentang Pengesahan PPRSC GCM.
2. **GCM ISU NASIONAL & GLOBAL**

BISNIS ILLEGAL PT DUTA PERTIWI TBK sbb:

1. Sertipikat HBG Induk dan 27 SHM Bagian Bersama TIDAK DI BALIK-NAMA KAN. Hak atas Tanah Bersama (HGB Induk) dan 27 SHM Bagian Bersama sudah 17 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, Tanah dan Bangunan Apartemen tetap sebagai Asset Perusahaan TBK yang ikut dihitung dalam menentukan harga SAHAM.
2. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi dengan Pengurus PPRS boneka nya menaikkan Tarif IPL tanpa persetujuan warga.
3. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi dengan Pengurus PPRS boneka nya tanpa persetujuan dari pemilknya 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.
4. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi dengan Pengurus PPRS boneka nya, kemudian menaikkan tarif listrik antara 37 s/d 57% dari tarif resmi Pemerintah.
5. PT Duta Pertiwi Tbk berkonspirasi menjual secara illegal air hasil olahan limbah warga (kualitas 0.08) dengan harga tarif resmi Pemerintah (kualitas 0.02).
6. PT Duta Pertiwi Tbk berkonpirasi dengan Pengurus PPRS Bonekanya, menggunakan Uang Cadangan (Sinking Fund) yang murni milik warga, tanpa direncanakan dan dipertanggung jawabkan kepada Warga melalui forum RUTA atau RULB.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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

Soal bisnis illegal di kawasan RUSUN sudah menjadi isu nasional yang sudah diputuskan dalam Rapat Konsultasi Pimpinan DPR RI dengan Pemerintah, disisi lain Presiden Joko Widodo sewaktu sebagai Gubernur DKI sudah mencanangkan SOLUSI penertiban sbb:

1. Kesimpulan Rapat Konsultasi Pimpinan DPR RI tanggal 25 Februari 2014. Solusi Permasalahan Rusun. **(Periksa Bukti P-33)**
2. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.1778 tanggal 6 November 2014, tentang pembentukan Tim Terpadu Penyelesaian 3 Kawasan Percontohan Nasional, yaitu ITC Manggadua, ITC Roxy Mas, Graha Cempaka Mas (GCM). **(Periksa Bukti P-34).**
3. Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 14 Januari 2015 yang menolak Gugatan (N.O.) Agus Iskandar dkk dan memenangkan PPRSC GCM pimpinan Tonny Soenanto Palmer Situmorang. (**Periksa Bukti P-12).**
4. Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 8 Desember 2015 yang menolak Gugatan (N.O.) Agus Iskandar dkk dan memenangkan PPRSC GCM pimpinan Tonny Soenanto Palmer Situmorang. (**Periksa Bukti P-13).**
5. Surat dari Ombudsman RI No. 0274 /SRT/ 0211.2015/ BS.19/ Tim.V/III/2015. tanggal 30 Maret 2015 yang menegaskan bahwa Kepengurusan Agus Iskandar dkk sudah dihentikan melalui RULB 20 September 2013 dan sekaligus habis masa jabatan per 5 Februari 2015 maka di GCM hanya ada SATU (1) PPRSC GCM pimpinan Tonny Soenanto - Palmer Situmorang. **(Periksa Bukti P-35)**
6. Sesuai perintah lisan Presiden Joko Widodo sewaktu masih sebagai Gubernur DKI tentang Percontohan Nasional Kawasan Rusun di 3 kawasan (Grha Cempaka Mas (GCM), ITC Roxy Mas, ITC Mangga Dua), **KAPPRI (Kesatuan Aksi Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Indonesia) sebagai pihak Independen**, ditugasi untuk mengawal dari awal sampai akhir PROSES PERWUJUDAN percontohan 3 Kawasan termaksud, agar terlaksana UU No.20/2011 tentang Rusun, bahwasanya P3SRS harus murni (dari oleh dan untuk warga pemilik), dan pengelolaan kawasan secara Nirlaba dengan menerapkan manajemen online.
7. Disamping itu, perlu Majelis Hakim memahami mengapa Bapak Presiden RI saat masih sebagai Gub DKI dan Pimpinan DPR RI turun tangan, karena ini masalah PENTING bagi NKRI di mata internasional sbb:
8. KEPENTINGAN PT Duta Pertiwi Tbk yang masih menguasai SERTIFIKAT INDUK kawasan yang bisa jadi dijaminkan di Bank atau dicantumkan dalam penghitungan saham di pasar modal Indonesia maupun manca negara.
9. Ini artinya hanya upaya menutupi pelanggaran UU berantai yang tinggal tunggu waktu bakal MELEDAK di dunia internasional. Apalagi Ex Pengembang PT Sinarmas Land yang listed tidak hanya di BEI (Bursa Efek Indonesia) namun juga di SGX (Singapore Stock Exchange) dan mungkin di tempat lain juga. Artinya mereka meminjam dana dari investor global atas dasar jaminan asset yang sudah terjual (milik warga Rusun). Apabila Sinarmas Land bangkrut atau pailit, dan investor dalam dan luar negeri mengejar underlying asset, artinya para pemilik unit di GCM bernasib harus kehilangan asset buat mengganti hutang pihak lain yang membuat hutang.
10. **TELAH TERJADI MAL-ADMINISTRASI, MELAMPAUI BATAS KEWENANGAN DAN PENYALAH GUNAAN WEWENANG** 
    1. Bahwa, kewajiban konsumen dalam jual beli telah dilaksanakan dengan sempurna, termasuk kewajiban konsumen atas pembayaran Pajak Jual Beli dan juga Kewajiban atas Pungutan Resmi (Penerimaan Negara Bukan Pajak) juga telah dipenuhi dengan sempurna, terbukti selaku Pembeli para Pemilik kemudian mempunyai bukti kepemilikan atas Sarusun yaitu berupa SHM SRS (Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun), Namun kewajiban PT. Duta Pertiwi selaku penjual belum dilaksanakan seluruhnya yaitu belum dibalik namakan Sertipikat HGB Nomer :210/Sumur Batu, dan 27 SHM SRS Ruang yang menjadi Obyek Gugatan tersebut diatas.
    2. Bahwa, TERMOHON dengan sengaja atau karena lalai tidak membalik nama Sertipikat HGB Nomer: 210/ Sumurbatu dari PT. Duta Pertiwi kepada segenap Pemilik Sarusun selaku Pembeli yang diwakili oleh PPRSC GCM selaku wali Amanah Pemilik Sarusun GCM, disamping itu TERMOHON dengan sengaja atau karena lalai telah menerbitkan 27 Sertipikat yang dalam perkara ini kedua nya menjadi ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM adalah perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundangan-undangan dan karenanya tergolong sebagai tindakan MAL-ADMINISTRASI dengan MELAMPAUI BATAS KEWENANGAN DAN ATAU MENYALAHGUNAKAN KEWENANGAN sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1 ayat 3 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman Republik Indonesia yang berbunyi:

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

* 1. Bahwa, perbuatan TERMOHON telah menyalahgunakan kekuasaan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 421 KUHP yang berbunyi;

“*Seorang Pejabat yang menyalahgunakan kekuasaan memaksa seseorang untuk melakukan, tidak melakukan atau membiarkan sesuatu diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan”*

* 1. Bahwa, TERMOHON diduga kuat telah membuat keterangan tidak benar atau palsu *in casu* memuat keterangan dalam 27 Sertipikat ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM, sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 9 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang berbunyi;

“*Dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan pidana denda paling sedikit RP 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pegawai negeri atau orang selain pegawai negeri yang diberi tugas menjalankan suatu jabatan umum secara terus menerus atau untuk sementara waktu, dengan sengaja memalsu buku buku atau daftar daftar yang khusus untuk pemeriksaan administrasi*”

* 1. Bahwa, perbuatan TERMOHON menerbitkan 27 Sertipikat ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM sangat teramat nyata melawan hukum, dimana patut diduga kuat perbuatannya untuk kepentingan dirinya sendiri atau orang lain sesuai Pasal 12 huruf e Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang berbunyi;

“*Dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah): e.* ***Pegawai negeri atau Penyelenggara Negara yang dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum atau dengan menyalahgunakan kekuasaannya*** *memaksa seseorang memberikan sesuatu, membayar atau menerima pembayaran dengan potongan* ***atau untuk mengerjakan sesuatu bagi dirinya sendiri***”

* 1. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, maka permohonan dalam Perkara *aquo* telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 2.a.b. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 karena TIDAK MEMBALIK NAMAKAN ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas Asas Umum Pemerintahan yang baik.

**DAMPAK KERUGIAN MATERIIL & IMMATERIIL**

1. Bahwa, akibat TERMOHON lalai tidak membalik namakan Sertipikat atas ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM dari PT. Duta Pertiwi kepada segenap Pemilik Sarusun yang diwakili PPRSC GCM selaku Wali Amanah, maka Serah Terima Hak Bersama dan Pengelolaan Rusun GCM yang dilaksanakan pada tanggal 22 Desember 1999, sebagaimana yang diuraikan diatas hanya formalitas belaka. Dan karenanya maka PT. Duta Pertiwi dalam kedudukan sebagai Pengelola Rusun GCM hanyalah sebagai “alas hukum” dalam mencari keuntungan dengan melakukan perbuatan melawan hukum (Kejahatan dengan Hukum) dan Bisnis Ilegal lainnya.
2. Bahwa selaku pelaku pembangunan PT. Duta Pertiwi dengan Pengurus PPRSC GCM boneka nya telah membuat suatu surat kontrak pengelolaan jenis lumpsum yang cacat hukum karena isi kontrak memberi hak kepada Pihak PT.Duta Pertiwi untuk memanfaatkan hak bersama termasuk tanah dan bagian bersama tanpa seijin /sepengetahuan pemilik nya yang sah yaitu segenap Pemilik Sarusun sesuai NPP masing-masing, dan kemudian hak bersama tersebut digunakan untuk lahan Pakir Komersial dan Bisnis ilegal lainnya untuk keuntungan dirinya sendiri. Hal ini terkait dengan kedudukan PPRSC GCM adalah Badan Hukum yang lex spesialis yang tak lebih hanyalah wali amanah semata, karena Hak Keperdataan atas Hak Bersama tetap melekat pada segenap Pemilik Sarusun sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UU. No: 20/2011.
3. Bahwa benar kawasan tersebut adalah dibangun oleh PT. Duta Pertiwi. Hingga saat ini pun pengelolaan Rusun GCM masih dikuasai oleh PT. Duta Pertiwi Tbk. Persoalan ini menjadi serius karena lahan tanah kawasan Rusun GCM hingga saat ini belum dibalik nama artinya masih a.n. PT. Duta Pertiwi. Padahal PT. Duta Pertiwi adalah perusahaan “Go Public” sehingga tanah tersebut yaitu Sertipikat HGB Nomer: 210/ Sumurbatu ikut dihitung dalam menilai harga saham, atau bisa jadi dijaminkan dalam menerbitkan Surat Berharga yang dijual ke publik, lebih dari itu patut diduga juga dibebani Hak Tanggungan. 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.
4. Bahwa, pengakuan harta kekayaan yang masih memakai 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 PEMOHON, karena hingga saat ini PEMOHON belum bisa menguasai dan memanfaatkan 27 Ruang tersebut secara keseluruhan;
5. Bahwa akibat perbuatan TERMOHON yang tidak membalik nama ASET BERSAMA MILIK WARGA GCM dari semula a.n. PT. Duta Pertiwi menjadi PPRSC GCM, maka PEMOHON telah mengalami kerugian sebesar jumlah yang diuraikan dalam **AUDIT INDEPENDEN Kerugian Warga GCM yang dibuat oleh Asosiasi Investor Indonesia (I3) dan 3 Kantor Konsultan Hukum, (Bukti P-36)**
6. Bahwa, disamping kerugian material, Penghuni Rusun 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. 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. Namun, berhubung ***27 SHM bagian bersama masih atas nama PT Duta Pertiwi Tbk, adalah ironis sekali, ketika satpam dan preman suruhan PT Duta Pertiwi Tbk menyemprotkan APAR kepada warga pemilik GCM, sehingga warga berlarian untuk menyelamatkan diri, da nada sejumlah warga yang terjebak dalam ruangan kecil sehingga terpaksa memecah kaca untuk menyelamatkan diri, lantas dijadikan TERSANGKA atas laporan polisi yang dibuat oleh Karyawan PT Duta Pertiwi Tbk, yang notabene status PT Duta Pertiwi Tbk adalah pengelola (sejenis BABU) kok bisa malah mendzalimi para majikan nya (para pemilik Kawasan GCM).***
   1. Bahwa, yang lebih fatal lagi adalah Pengurus PPRSC GCM bentukan warga menjadi tidak bisa menjalankan amanah UU karena selalu DIANCAM, DITEROR, DISERBU oleh ratusan preman, bahkan oleh ratusan Polisi sampai ditangkap dengan paksa di pekarangan rumah sendiri atas pengaduan dari Pihak PT Duta Pertiwi Tbk yang secara hukum sudah tidak ada kaitan apapun dengan Kawasan GCM, karena transaksi jual beli yang sudah sempurna, namun dengan sengaja digelapkan hak bersama dengan atas nama PT Duta Pertiwi Tbk yang secara UU hanya memiliki SATU SUARA dengan kemanfaatan sesuai NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), bagaimana bisa 1049 unit yang dimiliki sekitar 800 NAMA, lahan dan bagian bersama diatasnamakan oleh SATU SUARA yaitu PT Duta Pertiwi Tbk saja (itu andaikata PTDuta Pertiwi Tbk masih memiliki sejumlah unit), dan lebih aneh lagi karena PT Duta Pertiwi Tbk adalah pengelola (BABU) mana bisa diatasnamakan BABU yang menurut UU bisa dipecat setiap saat apabila ada pelanggaran. Lebih konyol lagi, ketika PT Duta Pertiwi Tbk dipecat oleh RULB dan RUTA (Musyawarah Warga) justru mereka NGOTOT bertahan dengan pengerahan ratusan preman dan polisi dan bahkan bagian bersama tersebut dibisniskan secara illegal dan justru untuk alat memeras para pemilik. SUNGGUH IRONIS.
   2. Bahwa, yang lebih fatal lagi adalah sebagaimana terjadi di Kawasan lain yang dibangun oleh Ex pengembang PT Duta Pertiwi Tbk, seperti disampaikan dalam Kesaksian Sdr. Aguswandi Tanjung (pemilik Kios ITC Roxy Mas), ketika harus perpanjangan SHGB, karena masih atas nama PT Duta Pertiwi Tbk maka justru warga PEMILIK kembali menjadi SAPI PERAHAN oleh Pihak yang SAMA SEKALI tidak memiliki ALAS HUKUM. Inilah yang sering disebut dengan PENYELUNDUPAN HUKUM.
   3. Bahwa karena kepemilikan Tanah dengan alas hak berupa Sertipikat HGB Nomer 210/Sumur Batu, dan 27 Ruang dengan alas hak berupa SHM SRS secara keperdataan masih a.n PT. Duta Pertiwi Tbk, 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 sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Saksi korban yaitu Sdr. Johannis Vityn **(Bukti P-45).** Sebelumnya juga 2 orang warga pemilik GCM yaitu Saurip Kadi dan Charly Sianturi juga dijadikan TERSANGKA merusak gembok yang terbukti di Putusan Pra Peradilan No.9/Pid.Prap/2015/PN.JKT.PST bahwa Penetapan Tersangka Tidak Sah karena gembok adalah milik wargabukan milik PT Duta Pertiwi Tbk yang statusnya hanya pengelola yang memungut uang dari warga. Disamping itu tindakan Polisi Polres Jakpus menangkap 4 warga Pemilik GCM atas laporan (palsu) dari PT Duta Pertiwi Tbk juga sudah dibuktikan dalam Putusan Pra Peradilan 08/Pid.Prap/2015/PN.JKT.PST sebagai penangkapan Tidak Sah. **(Bukti P-46 dan P-47)**
7. **TUGAS & KEWAJIBAN TERMOHON**
8. Bahwa TERMOHON dengan sengaja tidak melakukan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengalihan hak atas tanah yaitu HGB Nomer: 210/Sumurbatu agar jual beli dilakukan oleh PT. Duta Pertiwi kepada Konsumen menjadi sempurna padahal selaku konsumen talah membayar pajak jual beli dan kewajiban lainnya kepada negara seperti PBB juga dibayar oleh warga (dalam PBB satuan rumah susun mencakup komponen bagunan, bumi bersama, bangunan bersama), atau OKNUM termaksud lalai secara sengaja maupun tidak sengaja, membiarkan PT. Duta Pertiwi Tbk selaku penjual tidak sempurna melakukan serah terima barang yang dijualnya sebagaimana yang dimaksud dalam KUH Perdata Pasal 1474, :

*“Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”*

1. Bahwa balik nama sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah dan berdasarkan pada prinsip dimana pembeli menghendaki suatu hak sah secara hukum pada transaksi jual beli, maka sudah sewajarnya PEMOHON menuntut balik nama atas hak tanah Milik bersama 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 PEMOHON meminta TERMOHON untuk segera melaksanakan proses balik nama sertifikat HGB Nomer: 210/ Sumurbatu kepada P3SRS GCM;
2. Bahwa PEMOHON meminta TERMOHON untuk membatalkan 27 Sertipikat Hak Milik SRS, karena 27 Ruang tersebut adalah masuk dalam kategori Hak Bersama, atau setidaknya membalik nama 27 SHM SRS tersebut menjadi a.n. PPRSC GCM selaku wali amanah.

**RINGKASAN KESIMPULAN**

1. Bahwa, dari hasil pemeriksaan bukti dokumen keterangan saksi, dapat disimpulkan bahwa surat Pengurus PPRSC GCM dan Surat KAPPRI yang dijadikan dasar permohonan telah terkirim, dan karenanya maka Termohon dianggap telah menerimanya.
2. Bahwa setelah batas waktu yang ditentukan dalam Peraturan Kepala BPN Nomer: 3 Tahun 2011 yaitu 6 bulan, ternyata Termohon selaku Pejabat TUN (Tata Usaha Negara) terbukti tidak menjalankan kwajibannya sebagaimana dalam Pasal 21, 22, 27, 28 dan 61 dan 63 dari Peraturan Ka BPN yang sama.
3. Bahwa akibat tidak adanya kepastian hukum karena selama 19 tahun setelah jual beli Sarusun GCM belum dilakukan balik nama kepemilikan dari tanah dan bangunan yang diperjual belikan dan karena kelalaian Termohon tidak menanggapi surat-surat Pemohon I dan III, warga Rusun GCM telah dirugikan oleh PT. Duta Pertiwi selaku ex Pengembang yang kemudian beralih status sebagai Pengelola Rusun GCM, sebagaimana telah di jelaskan diatas, bahkan 2 orang diantaranya telah dijadikan tersangka.
4. Bahwa Termohon selaku penanggung jawab tunggal dan tertinggi dalam persoalan balik nama kepemilikan tanah yang diperjual belikan oleh warga negara, tidak sepatutnya mengabaikan permohonan sebagaimana disampaikan dalam surat-surat Pemohon I dan III yang dijadikan obyek permohonan dalam perkara ini.
5. Bahwa terdapat bukti adanya peralihan Hak dari semula a.n. Pengembang selaku Penjual kepada PPPSRS selaku wali amanah segenap warga Rusun dalam kedudukannya sebagai Pembeli Sarusun.
6. Bahwa PPPSRS adalah Badan hukum, karenanya secara hukum mempunyai hak dan kewenangan untuk mewakili segenap Pemilik Sarusun.

**PERMOHONAN**

Kepada Yth Ketua PTUN melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa permohonan ini, dengan ini kami mengajukan permohonan sbb:

1. Mengabulkan Permohonan PEMOHON untuk seluruhnya

2. Mewajibkan kepada TERMOHON UNTUK SEGERA MEMBALIK NAMA SERTIPIKAT HGB NO: 210 / SUMURBATU DAN MEMBATALKAN 27 SHM BAGIAN BERSAMA sebagai tindak lajut dari Obyek Permohonan yaitu 3 Surat PPRSC GCM dan KAPPRI kepada Menteri Tata Ruang / Kepala BPN

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

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

**PENUTUP**

Demikian kesimpulan sidang Peradilan Perkara ini yang dapat kami sampaikan, dan ijinkan kami menyampaikan penutup sebagai berikut:

Kasus Rusun sesungguhnya amat sederhana. Hanya dengan menerapkan manajemen Rusun Online (MARUSON) berbasis telematika sehingga bisa diakses oleh segenap warga Rusun, maka UU 20/2011 bahwa PPRS Nirlaba akan bisa diwujudkan tanpa intervensi pihak-pihak lain yang tidak berkepentingan seperti PT Duta Pertiwi Tbk. Semua persoalan akan selesai. Namun cara cerdas serta sesuai dengan tuntutan peradaban.

Peradilan Perkara ini sebagai benteng terakhir untuk melindungi hak 1049 pemilik rusun di GCM, dengan kesimpulan tersebut diatas bisa dijadikan pertimbangan oleh Yang Mulia dalam mengambil keputusan. Dengan putusan yang sesuai dengan hakikat keadilan sebagaimana kesimpulan yang dapat kami utarakan diatas, niscaya akan mampu menghentikan capital violence yang memperalat state terorisme atau kejahatan negara dengan hukum sebagaimana yang dialami sejumlah warga Rusun dan kini menimpa warga GCM dan apabila Majelis salah memutuskan maka NERAKA yang menimpa GCM juga akan menimpa semua Kawasan dalam cengkeraman PT Duta Pertiwi Tbk. Keputusan Majelis Hakim atas Perkara ini akan menjadi tonggak sejarah, mengingat bahwa Apartemen Graha Cempaka Mas (GCM) adalah tolok ukur perjuangan bagi kemerdekaan warga Rusun se Indonesia, disamping tolok ukur bagi pemberantasan praktek mafia hukum di era Presiden Joko Widodo yang sudah dicanangkan melalui gerakan revolusi mental.

Semoga Majelis Hakim yang mulia diberkati oleh Tuhan Yang maha Kuasa dalam memutus perkara ini, dan atas semua jerih payah Majelis Hakim dihaturkan banyak terima kasih.

Hormat Kami

**PEMOHON II**

**Mayor Jenderal TNI (Purn) Saurip Kadi**