

# Permasalahan Tanah Apartemen Mangga Dua Court

Pertemuan RUTA 31 Januari 2020

Vera W. S. Soemarwi

Persoalan status tanah.

Halaman :			
a) HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN	63/XIII/BARAT Nomor 63/XI-M/BARAT Desa/Kel. Mangga Dua Selatan	b) NAMA PEMEGANG HAK	<del>Perseroan Terbatas</del> "PT. DUTA PERTIWI" <del>berkedudukan di Jakarta.</del>
b) NAMA LOKASI	Mangga Dua Court Jl. Mangga Dua Dalam	i) PENDAFTARAN	JAKARTA, tanggal 29-12-1995 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya JAKARTA..PUSAT..... ttd
c) HAK ATAS TANAH BERSAMA	Hak Guna Bangunan Nomor 2981 Berakhir 19-07-2008 Gambar Situasi Surat Ukur No. 289/1995 Tanggal 25-01-1995	Ir. WENNY RUSMAWAR IDRUS. NIP 010153796	
d) IJIN LAYAK HUNI	Tanggal 21-02-1994 Nomor 9085/IPB/1994	j) PENERBITAN SERTIPIKAT	JAKARTA, tanggal 29-12-1995 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya JAKARTA..PUSAT.....
e) AKTA PEMISAHAN	Tanggal 11-11-1994 Nomor Dibuat PT. DUTA PERTIWI DISAHKAN Oleh Gubernur DKI Jakarta Tanggal 25-08-1995 Nomor 926 Tahun 1995	Ir. WENNY RUSMAWAR IDRUS. NIP 010153796	

# Perpanjangan Sertifikat

Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.013/08-550.2-09-01-2006, tanggal 20-06-2006, Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua Selatan diberikan perpanjangan jangka waktu haknya selama 20 (duapuluh) tahun, sehingga berakhir haknya pada tanggal 18-07-2028 kepada pemegang hak yang telah berubah namanya menjadi PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN APARTEMEN MANGGA DUA COURT disingkat PERHIMNI MDC, Berkedudukan di Jakarta Atas Nama PEMILIK 147 UNIT SERTIPKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (MARS) ✓

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**

**Ir. YUSWANTO DWI KRISMASTONO**  
NIP. 010 164 363

301/9877/III/06 di Batalkan

Bagaimana  
selanjutnya?

W 1401

DAFTAR ISI 206<sup>b</sup>

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

KANTOR PERTANAHAN  
~~KABUPATEN/KOTAMADYA~~

..... JAKARTA PUSAT. ....

CA 032063

0	9	.	0	1	.	0	4	.	0	4	.	8	.	0	0	0	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## Status Tanah Apt MDC

- Tanah Apartement MDC merupakan tanah Bersama.
- Yang dimaksud tanah Bersama menurut UU Nomor 20/2011 ttg Rumah Susun adalah sebidang tanah hak atau **tanah sewa** untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
- Tanah Bersama milik Apartemen MDC adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2981 [selanjutnya disingkat SHGB 2981/Apt MDC] diterbitkan tahun 1988 berlaku untuk 20 tahun dan berakhir tahun 2008.
- SHGB No. 2981/Apt MDC diterbitkan berdasarkan Perjanjian Kerja Sama yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 6 tertanggal 6 Juni 1984 antara Direktur Utama PT Duta Pertiwi yang diwakili oleh Bapak Rachmat Sumengkar dengan Bapak Suprpto (Gubernur DKI Jakarta). [Selanjutnya disingkat SPK No. 6].

## Status Tanah Apt MDC

- Lokasi ijin untuk menggunakan tanah bekas tempat pemakaman umum di wilayah Mangga Dua Mangkok di kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar dengan luas 14.940 M2.

## Kronologis Tanah Bersama Apartemen MDC

- SPK No. 6 telah memberikan hak kepada PT Duper untuk menggunakan tanah pemda dan mendapatkan SHGB No. 2981 atas nama Perseroan Terbatas PT Duta Pertiwi berkedudukan di Jakarta. Luas tanah 9.003 M<sup>2</sup>.
- SHGB No. 2981 terbit tanggal 21 Februari 1995 dan berakhir tanggal 19 Juli 2008.
- Dalam SHGB No. 2981 dan SHMSRS tidak dicantumkan keterangan mengenai status tanah HGB di atas HPL.
- SHGB telah dipecah dan diterbitkan 147 Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Ruman Susun (SHMSRS).
- 147 SHMSRS terdiri atas 140 unit sarusun, 2 unit lobby, 2 unit ruang keamanan, 1 ruang pengelola, 1 ruang fitness, 1 ruang serba guna.
- Jangka waktu SHMSRS mengikuti jangka waktu SHGB 2981 (SHGB induk) yaitu 19 Juli 2008.

**Problem muncul setelah SHGB No. 2981 berakhir tanggal 19 Juli 2008.**

- Setelah SHGB No. 2981 berakhir tanggal 19 Juli 2008 muncul masalah yaitu:
- Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Manga Dua Court [selanjutnya disebut Perhimni Apt MDC] telah mengupayakan untuk memperpanjang SHGB No. 2981. Upaya telah dilakukan sejak tahun 2006.
- Upaya ini telah membuahkan hasil berupa terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertanggal 09 Januari 2006. SHGB No. 2981 Mangga Dua Selatan beralih kepemilikannya dari PT Duta Pertiwi kepada Perhimni Apt MDC berkedudukan di Jakarta dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama 147 SHMSRS dan telah membayar uang pemasukan ke negara sebesar Rp289.247.000.
- Pada proses perpanjangan SHGB No. 2981, Pengurus Perhimni baru mengetahui kalau SHGB No. 2981 terbit di atas SHPL No. 1. Sehingga perpanjangan SHGB No. 2981 dan SHMSRS masih tertunda menunggu persyaratan utama dilengkapi.
- Persyaratan utama berupa rekomendasi dari pemegang HPL perlu diupayakan.

Persiapan yang diperlukan guna memperpanjang sertifikat.

- **Pengurusan Perpanjangan SHGB No. 2981 yaitu:**
  - Pajak Bumi Bangunan atas tanah bersama perlu dilunasi dari awal tahun sampai tahun 2019.
  - Rekomendasi pemilik HPL & SPK.
- **Pengurusan Perpanjangan SHMSRS ke 147 unit.**
  - Pajak Bumi Bangunan atas unit Sarusun perlu dilunasi dari awal tahun kepemilikan sampai tahun 2019.
  - Membayar biaya pengurusan perpanjangan.
  - Anggaran Rumah Tangga P3SRS Pasal 32 ayat (1) mewajibkan kepada seluruh pemilik untuk memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.
  - Anggaran Rumah Tangga P3SRS Pasal 32 ayat (2) seluruh biaya yang timbul dari perpanjangan hak menjadi beban dan harus dibayarkan oleh pemilik yang mengajukan permohonan.
  - Anggaran Rumah Tangga P3SRS Pasal 32 ayat (3) Pengurus P3SRS akan menindaklanjuti permohonan perpanjangan sertifikat bila seluruhnya telah dilengkapi.

## Siapa yang berhak untuk mengurus perpanjangan Sertifikat?

- Merupakan tugas Perhimpunan untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni dalam pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama dan penghunian [vide Anggaran Dasar P3SRS MDC Pasal 7 “Tugas Pokok”].
- Anggaran Dasar P3SRS MDC Pasal 19 ayat (1) huruf (c) “Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun”.
- Anggaran Dasar P3SRS MDC Pasal 19 ayat (1) kewenangan Pengurus huruf (j) “melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam Rapat Umum maupun Rapat Umum Luar Biasa.”

Siapa yang berhak  
untuk mengurus  
perpanjangan  
Sertifikat?

- Apartemen Mangga Dua Court berdasarkan SK Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 536 Tahun 2019 telah dicatatkan dan disahkan susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga dua Court Kota Administrasi Jakarta Pusat Periode 2019-2022.

**Meskipun ada gugatan pembatalan terhadap SK di atas, legalitas Pengurus dan Pengawas yang diangkat secara resmi dalam Rapat Umum Anggota luar Biasa ke-2 tanggal 15-06-2019 tetap mempunyai kewenangan yang sah untuk mewakili P3SRS MDC. Gugatan itu tidak menunda atau menghalangi dilaksanakan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat. (presumptio justae causa) Vide Pasal 67 UU No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara.**

- Anggaran Rumah Tangga P3SRS MDC Pasal 31 tentang Perpanjangan Hak Atas Tanah pada ayat (1) memberikan kewenangan kepada Pengurus untuk mengajukan permohonan perpanjangan sesuai ketentuan yang berlaku dan wajib diberitahukan kepada seluruh anggota P3SRS.
- Anggaran Rumah Tangga P3SRS MDC Pasal 31 ayat (2) semua biaya sebagai akibat perpanjangan hak atas tanah Bersama akan ditanggung oleh semua pemilik.

A red speech bubble graphic with a white outline, containing the text "Terima kasih". The bubble has a tail pointing downwards and to the left. The background features decorative curved lines in the top-left and bottom-right corners.

Terima kasih