



P U T U S A N

Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SUTARYO TEGUH., bertempat tinggal di Bulak Kapal Permai Blok Af.2 No. 21 Rt/rw 006/014 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tandry Laksana, S.H., Joko S. Dawoed, S.H., Efendy Santoso, S.H., Al Azhar, S.H., M.H., Heru Iskandar, S.H., Slamet Khoeron, S.H., Moeh. Solehuddin, S.H dan Misdiyono, S.H., kesemuanya adalah Anggota dan Advokat pada "POSBKUMADIN BEKASI", berkantor Sekretariat di Jalan Cempaka 2 No. 94, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

1. **BHOEND HERWAN IRAWADI.**, bertempat tinggal di Di Jalan Pisangan Baru I No. 7 Rt/rw 10/09 Kelurahan Pisangan Baru, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, SA., SH. dan Aziz Iswanto, SH. Advokat-Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Kusnadi. SA & Rekan, berkantor dan beralamat di Jalan Raya Pertamina No. 42, RT.023 RW.03 Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus NO: 018/SK-KSA/IV/2019 tertanggal 12 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **CAMAT TAMBUN SELATAN.**, berkedudukan Jl. Sultan Hasanudin 251, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Matnur Ismail, SH., NIP. 19680603 198903 1 003, Jabatan Pelaksana Seksi Pemerintah dan PPAT Kecamatan Tambun Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 470/120/Pem tertanggal 17 Juni 2019 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI.**, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4 Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;



4. **BUPATI BEKASI.**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi, Desa Sukamahi, Kec. Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatannya tertanggal 14 Maret 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 14 Maret 2019 dengan No. Reg. : 60/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

I. **TENTANG KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT SELAKU WAKIL KELOMPOK DALAM KAITAN PROSEDUR GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK (CLASS ACTION)**

Sebelum sampai pada alasan-alasan faktual diajukannya gugatan ini, terlebih dahulu Penggugat hendak mengajukan dasar kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat sebagai Wakil Kelompok (*Class Representatives*) yang mewakili Anggota Kelompok (*ClassMembers*) untuk mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Wakil Kelompok yang merupakan orang, sekaligus wakil dari sekelompok orang yang bertempat tinggal di Perumahan Bulak Kapal Permai Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, yang sama-sama menderita kerugian akibat hilangnya hak untuk menikmati kebutuhan dasar berupa rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yaitu lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang yang antara lain ditandai dengan adanya kelayakan prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum. Hal ini karena kaveling tanah yang disediakan untuk melengkapi kelayakan itu dalam dokumen perencanaan perumahan-nya ternyata beralih kepemilikannya kepada Tergugat I melalui cara-cara yang melawan hukum sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut dalam gugatan ini sehingga hak asasi Penggugat untuk memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan menjadi tidak terpenuhi, tidak terlindungi,



dan tidak dihormati. Selama terlanggarnya hak tersebut, Penggugat telah mencoba melakukan upaya pengaduan kepada Tergugat III, IV, dan IV serta kepada pihak-pihak terkait lainnya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Selain itu, komunikasi yang baik antara Penggugat kepada Anggota Kelompok (*class members*) selama ini terus dilakukan. Oleh karena itu, kejujuran dan kesungguhan Penggugat tidak diragukan lagi untuk mewakili kepentingan hukum Anggota Kelompok-nya dengan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok (*Class Action*);

2. Bahwa Penggugat dalam hal ini sebagai Wakil Kelompok tidak dipersyaratkan mendapatkan kuasa khusus dari Sub dan Anggota Kelompok sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok yang berbunyi,

"Untuk mewakili kepentingan hukum anggota kelompok, wakil kelompok tidak dipersyaratkan memperoleh surat kuasa khusus dari anggota kelompok"

3. Bahwa gugatan dengan menggunakan mekanisme dan/atau prosedur gugatan perwakilan kelompok sudah diakui dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu prosedur gugatan dimana pihak Wakil Kelompok bertindak tidak hanya untuk dirinya sendiri tetapi juga sekaligus mewakili Wakil Kelompok yang jumlahnya banyak dengan menderita kerugian yang sama. Hal ini sebagaimana dimaksud dan diatur dalam pasal 1 huruf a Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;
4. Bahwa terhitung sejak tahun 2009 sampai dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat dan anggota kelompok yang bertempat tinggal di Perumahan Bulak Kapal Permai Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi harus kehilangan aksesibilitas terhadap prasarana, sarana, dan utilitas umum akibat kaveling tanah yang disediakan untuk itu dalam perencanaan perumahan-nya telah dikuasai oleh Tergugat I melalui cara-cara yang bertentangan dengan hukum;
5. Bahwa oleh karena ada kesamaan fakta dan dasar hukum yang sama dari seluruh warga Perumahan Bulak Kapal Permai Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi yang mengalami kerugian, maka dalam mengajukan gugatan ini digunakan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok dengan maksud agar pelaksanaan gugatan menjadi sederhana, cepat dan memakan biaya ringan sebagaimana telah diatur



dalam Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

6. Bahwa sejak terjadinya peralihan hak atas kaveling tanah yang semula disediakan untuk pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum menjadi milik Tergugat I dengan cara-cara yang melawan hukum, saat ini Penggugat belum memperoleh pemenuhan, perlindungan, penegakkan dan penghormatan atas hak-haknya sebagai warga negara, dimana hak tersebut terdiri dari hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim atau hak untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*), hak untuk bebas dari pengusiran paksa (*forced eviction*) yang dapat dilakukan secara sewenang-wenang oleh Tergugat I atau dari siapapun yang nantinya mendapatkan peralihan hak atas kaveling tanah dari prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut, hak untuk proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri atau untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, yang mana hak-hak tersebut telah diatur dalam Undang- Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Ratifikasi Kovenan Internasional Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (*Covenant on Economic, Social, Cultural Right - CESC*), Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa;
7. Bahwa dengan tidak dipenuhi, dilindungi dan dihormatinya hak-hak Penggugat atas prasarana, sarana, dan utilitas umum sampai dengan diajukannya gugatan ini, akibat dari perbuatan Para Tergugat, hal mana sangat bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda maka perbuatan demikian harus dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata dan juga Pasal 1366 KUHPdata;
8. Bahwa dengan adanya kesamaan fakta atau dasar hukum (*question of fact*) berupa hilangnya hak atas prasarana, sarana, dan utilitas umum akibat kaveling tanah yang disediakan untuk itu dalam perencanaan perumahan-nya telah dikuasai oleh Tergugat I melalui cara-cara yang



bertentangan dengan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, dasar hukum yang sama dan adanya kerugian, dengan demikian pengajuan Gugatan Perwakilan Kelompok telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa kepentingan dan kedudukan Penggugat untuk mengajukan Gugatan Perwakilan Kelompok selain telah disebutkan dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia *inter alia* Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, telah pula disebutkan secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 129 huruf f yang berbunyi,

"Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak : f. mengajukan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.";

10. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok telah mempertegas dan memperkuat adanya Gugatan Perwakilan Kelompok yang sering digunakan dalam sistem peradilan dewasa ini;

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat perlu mengingatkan pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi,

- a. *Pasal 4 ayat (2) : "Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan";*
- b. *Pasal 5 ayat (2) : "Dalam perkara perdata, pengadilan membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan";*
- c. *Pasal 16 ayat (1) : "Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya" ;*
- d. *Pasal 28 ayat (1) : "Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat" ;*

12. Bahwa keberadaan Penggugat yang memiliki kepentingan dan kedudukan hukum untuk menjadi Wakil Kelompok dalam memperjuangkan haknya



juga telah diakui dalam berbagai putusan pengadilan antara lain :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Nomor : 50/Pdt.G/ 2000/PN.Jkt.Pst yaitu keterwakilan 139 tukang becak atas 5000 tukang becak lainnya di Jakarta yang terkena dampak SK Gubernur yang melarang tukang becak dioperasikan di DKI Jakarta;
- b. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Riau dalam Perkara Nomor : 32/Pdt.G/2000/PN.Pbr yaitu keterwakilan Firdaus Basyir, SH atas 600.000 warga Riau yang terkena dampak *land clearing* dengan pembakaran di Riau;
- c. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dalam Perkara Nomor : 26/Pdt.G/ 2009/PN.Tpi yaitu keterwakilan 200 orang Masyarakat Nelayang Pesisir di Perairan Senggarang dan sekitarnya Kelurahan Senggarang Kecamatan Tanjung Pinang Kota, Kota Tanjung Pinang yang terkena dampak pencemaran lingkungan laut akibat aktifitas penambangan dan penimubunan tanah oleh perusahaan;

13. Bahwa keberadaan Penggugat yang memiliki kepentingan dan kedudukan hukum sebagai Wakil Kelompok dari Anggota Kelompoknya akan mengumumkan secara luas (notifikasi) lewat media cetak dan elektronik atau setidaknya disebarkan lewat selebaran, sehingga keberadaan Penggugat dan proses Gugatan Perwakilan

Kelompok dapat diikuti sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;

14. Bahwa jenis opsi notifikasi yang akan dipilih oleh Penggugat (*i.c.* Wakil Kelas) adalah Opsi Keluar (*Opt Out*), yaitu pilihan bagi anggota kelas untuk tidak ikut dalam gugatan ini atau dengan kata lain pilihan untuk Anggota Kelas untuk keluar dari gugatan ini, sehingga apapun yang menjadi putusan atas gugatan ini tidak akan mengikat bagi Anggota Kelas yang sudah menyatakan diri keluar melalui pihak Pengadilan Negeri Cikarang dimana gugatan ini diperiksa, pada Penggugat (*i.c.* Wakil Kelas) dan Para Tergugat;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas yang disertai dengan alasan-alasan gugatan secara lengkap, maka Penggugat mohon agar Gugatan Perwakilan Kelas dapat ditetapkan, mengingat Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.



II. TENTANG URAIAN FAKTA HUKUM YANG MENJADI ALASAN GUGATAN

15. Bahwa pada tahun 1989 pihak pengembang perumahan Bulak Kapal Permai yaitu PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA telah menyatakan dengan tegas dalam Suratnya tertanggal 4 Agustus 1989, Nomor : 230/PAP/DEV/0889 pada pokoknya memberitahukan kepada pengurus warga bahwa sarana yang telah disediakan untuk Perumahan Tahap II terletak di depan Blok GG dan Blok AA sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) yang telah ditetapkan oleh Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bekasi dalam Surat Nomor : 81/BAPEDA/87 tertanggal 21 Desember 1987 dan dapat dipergunakan sebagai sarana tahap ke II yaitu terletak di RW 014 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi dengan luas tanah ± 8.150 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Saluran Air
- Sebelah Timur : Tanah PT. PERMEX
- Sebelah Selatan : Tanah PT. SONG JAYA
- Sebelah Barat : Saluran Air

Sebagaimana dimaksud dalam sertifikat induk berupa Hak Guna Bangunan No. 874 Ds. Jatimulya a.n. PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA, Gambar Situasi No. 4348/1987 tanggal 31 Maret 1989;

16. Bahwa sejak adanya ketetapan tentang rencana penyediaan kaveling tanah yang diperuntukkan sebagai prasarana, sarana, dan utilitas umum atau yang dikenal dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos/fasum) maka setiap warga yang bertempat tinggal atau menghuni rumah di Perumahan Bulak Kapal Permai berhak atas pemanfaatan perumahan di lingkungan huniannya tidak saja penghunian rumahnya itu sendiri tetapi mencakup pula pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan yang telah ditetapkan tersebut meskipun pada kenyataannya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dimaksud belum dibangun oleh pihak Pengembang sampai dengan berakhirnya masa berlaku 20 (*dua puluh*) tahun atas Hak Guna Bangunan yang dimilikinya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Bekasi (i.c. Tergugat IV) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali sejumlah bangunan yang telah didirikan dari hasil prakarsa dan swadaya warga yaitu antara lain :

- a. Tempat ibadah, yaitu 1 bangunan Mesjid dan 1 bangunan Mushollah;
- b. Kantor Sekretariat RW 014;
- c. Pendopo kegiatan PKK dan Pos Pengamanan;
- d. Sarana Olah Raga;



17. Bahwa sekalipun pihak Pengembang belum membangun fasos/fasum tersebut, baik warga Perumahan Bulak Kapal Permai dan siapapun juga maupun pemerintah daerah sendiri terhitung sejak adanya rencana penyediaan kaveling tanah yang dipersiapkan sebagai dasar perencanaan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, jelas memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pemeliharaan sebagaimana diatur dalam Pasal 89 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan,

"Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang";

18. Bahwa sesuai dengan kewajiban hukumnya dan dengan mengingat Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah direncanakan tersebut tidak juga dibangun oleh pihak Pengembang maka Pengurus Warga Perumahan Bulak Kapal Permai melalui kesekretariatan Rukun Warga 014 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi mulai memanfaatkan kaveling tanah tersebut apa adanya sebagai bentuk pelaksanaan peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman termasuk dengan cara mempersilahkan kepada warganya yang berkeinginan memanfaatkan kaveling tanah dimaksud dengan cukup memberikan kontribusi uang setiap tahunnya sebagai bentuk partisipasi untuk ikut menjaga kebersihan dan keamanan lingkungan;

19. Bahwa oleh karena itu dalam rangka menciptakan lingkungan perumahan yang memenuhi persyaratan keamanan, kesehatan, dan kenyamanan maka Pengurus RW 014 perlu menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup warganya. Hal itu dilakukan antara lain dengan menjaga atau mempertahankan fungsi prasarana, sarana, dan utilitas umum termasuk dalam memanfaatkan kaveling tanah-nya dengan cara tersebut di atas selain dengan cara memungut iuran sukarela setiap bulannya kepada setiap warga perumahan, untuk membantu kelancaran pengurus Rukun Warga 014 dalam menjaga dan menciptakan lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan;

20. Bahwa praktek kontribusi yang diberikan dan diterima oleh dan dari setiap warga yang memanfaatkan tanah prasarana, sarana, dan utilitas umum maupun praktek pungutan iuran sukarela kepada setiap warga tersebut di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas telah dilakukan oleh Pengurus RW 014 sejak terbentuknya kepengurusan Rukun Tetangga (RT) 001 s/d 016 dan Rukun Warga (RW) 014 tahun 1989 bahkan praktek tersebut masih terus dilakukan dan berlaku sampai dengan diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cikarang. Dalam perjalanannya (*truditur dies dei*) persisnya pada tanggal 23 September 2010 Tergugat I melalui kuasanya yang bernama Sdr. MUHAMMAD TEBO melayangkan surat kepada Ketua RW 014 yang saat itu dijabat oleh Anggota Kelompok yang bernama Sdr. Drs. H. TOTO IRIANTO, dimana pada intinya isi surat tersebut Tergugat I mengklaim kepemilikan atas kaveling tanah dari prasarana, sarana, dan utilitas umum atau fasos/fasum tersebut seluas 8.150 M2 di lingkungan Perumahan Bulak Kapal Permai berdasarkan **Sertipikat Hak Milik Nomor 8738/Desa Jatimulya** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*i.c.* Tergugat III) atas nama Tergugat I yang telah dilakukan pemecahan bidang tanah sehingga menjadi 2 (dua) sertipikat berdasarkan permohonan Tergugat I kepada Tergugat III tertanggal 11 Maret 2009, yaitu sebagai berikut :

- 1) **Sertipikat Hak Milik Nomor 8793/Desa Jatimulya** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*i.c.* Tergugat IV) pada tanggal 12 Juni 2009 dengan luas tanah 2910 M2, Surat Ukur No. 00137/Jatimulya/2009 tanggal 28 Mei 2009 atas nama BHOEN HERWAN IRAWADI;
- 2) **Sertipikat Hak Milik Nomor 8794/Desa Jatimulya** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (*i.c.* Tergugat IV) pada tanggal 12 Juni 2009 dengan luas tanah 5.240 M2, Surat Ukur No. 00138/Jatimulya/2009 tanggal 28 Mei 2009 atas nama BHOEN HERWAN IRAWADI;
21. Bahwa adapun yang menjadi dasar dari keluarnya Sertipikat Hak Milik Nomor 8738/Desa Jatimulya tersebut di atas, diakui oleh Tergugat I adalah berdasarkan pada **Akta Jual Beli Nomor : 76/BP.23/V/1988 tertanggal 12 Januari 1988**, yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPATS Camat Wilayah Kecamatan Tambun Selatan yang saat itu dijabat oleh Sdr. Drs. BAMBANG PRAYITNO (Alm.);
22. Bahwa menyikapi adanya klaim sepihak dari Tergugat I atas kaveling tanah prasarana, sarana, dan utilitas umum Perumahan Bulak Kapal Permai selanjutnya Penggugat melalui keterlibatan peran masyarakat bersepakat untuk mencegah penyerobotan tanah fasos/fasum tersebut yang diwujudkan dengan membentuk **Tim Investigasi dan Penyelesaian**



Fasos/Fasum disingkat "T.I.P." pada tanggal 10 November 2010 dengan maksud dan tujuan untuk mengusut tuntas dan menyelesaikan masalah sarana yang dikuasai oleh Tergugat I agar kembali menjadi tanah sarana Perumahan Bulak Kapal Permai;

23. Bahwa pembentukan Tim Investigasi dan Penyelesaian Fasos/Fasum Perumahan Bulak Kapal Permai (Selanjutnya disebut T.I.P.) adalah wujud nyata dari adanya keterlibatan peran masyarakat untuk membantu Pemerintah Kabupaten Bekasi di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman atau dengan kata lain keberadaan T.I.P. sendiri merupakan forum yang bertujuan untuk meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat yang dilindungi hukum karena keberadaannya telah disinggung dalam ketentuan Pasal 132 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan, *"Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:*

- a. **menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;**
- b. *membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;*
- c. **meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;**
- d. *memberikan masukan kepada Pemerintah; dan/atau*
- e. *melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman."*;

24. Bahwa atas dasar dukungan seluruh warga Perumahan Bulak Kapal Permai yang diberikan, forum T.I.P. selanjutnya melakukan penelusuran dan pencarian fakta hukum kepada instansi-instansi terkait guna mencari keterangan dan penjelasan mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 8738/Desa Jatimulya atas nama Tergugat I yang didasarkan pada Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tertanggal 12 Januari 1988 sebagaimana telah dikemukakan tersebut di atas dan berdasarkan hasil koordinasi dengan instansi/pihak terkait dimaksud, forum T.I.P. pada pokoknya memperoleh keterangan atau penjelasan yang **"memperkuat dugaan telah terjadi rekayasa" dalam proses sertifikasi atas kaveling tanah prasarana, sarana, dan utilitas umum Perumahan Bulak Kapal Permai seluas 8.150 M2 menjadi milik Tergugat I.** Adapun fakta hukum yang memperkuat dugaan rekayasa tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Surat Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Bekasi Nomor : 591/66/DISTARKIM/2013 tanggal 11 Februari 2013, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa berdasarkan data registrasi



penomoran block plan/site plan perumahan pada Dinas Tata Ruang dan Permukiman **tidak tercatat adanya pengesahan revisi/perubahan** Site Plan Nomor : 81/BAPPEDA/87 tanggal 21 Desember 1987 a.n. PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA (sampai saat ini belum berubah dan masih atas nama PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA);

2) Surat Camat Tambun Selatan (*i.c.* Tergugat II) Nomor : 470/963/Pem tertanggal 18 Juli 2011 yang ditujukan kepada Kepala Kepolisian Resor Kota Bekasi melalui Kepala Satuan Reserse Kriminal menjelaskan bahwa :

- Dokumen Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 yang merupakan dasar penerbitan SHM Nomor 8793 dan 8794 a.n. Sdr. BHOEN HERWAN IRAWADI **terdaftar tidak dengan tertib administrasi**;
- Bapak Drs. BAMBANG PRAYITNO selaku Camat Tambun Selatan (saat itu) menyatakan tidak pernah menandatangani dokumen AJB tersebut di atas;
- Dokumen Akta Jual Beli (AJB) Nomor 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 **diduga palsu**;

3) Surat Pernyataan di atas materai atas nama Bapak H.M. SULAEMAN, S.Sos. yang dibuat dan ditandatangani tertanggal 18 Oktober 2010, selaku pihak yang disebut sebagai Saksi dalam dokumen AJB Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988, menyatakan bahwa yang bersangkutan :

- Tidak pernah menandatangani dokumen AJB tersebut sebagai Saksi;
- Menyatakan bentuk tanda tangan dalam AJB tersebut bukanlah bentuk tanda tangan miliknya;
- Tidak terlibat dalam pembuatan AJB tersebut;

4) Contoh Format Komparasi Akta PPAT pada Kecamatan Tambun dari tahun 1985 sampai dengan tahun 1991 yang menunjukkan adanya perbedaan signifikan pada AJB Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 terhadap akta jual beli lainnya dalam rentang waktu tersebut sehingga mendukung keterangan Tergugat II dalam suratnya tersebut pada angka 2 di atas bahwa AJB tersebut terdaftar tidak dengan tertib administrasi. Perbedaan tersebut jelas melanggar hukum karena telah dibuat dengan tidak mengikuti kaidah format komparasi akta yang telah disediakan untuk itu sebagaimana diatur dalam



ketentuan Pasal 96 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yang berbunyi,

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan".

Atau padanan peraturan lainnya terkait dengan pembuatan Akta PPAT menurut asas hukum *"Ius Curia Novit"*;

25. Bahwa berdasarkan penemuan fakta hukum tersebut di atas, forum T.I.P. kemudian menindaklanjutinya dengan membuat pengaduan kepada berbagai instansi dan menempuh upaya hukum sebagai berikut :

- 1) Pengaduan kepada Bupati Bekasi (i.c. Tergugat IV) vide Surat T.I.P. Nomor : 08/TIP/XI/BKP-2010 tertanggal 29 November 2010;
- 2) Ketua DPRD Kabupaten Bekasi vide Surat T.I.P. Nomor : 12/TIP/III/BKP- 2011 tertanggal 9 Maret 2011;
- 3) Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Bekasi vide Surat T.I.P. Nomor : 13/TIP/BKP/I-2013 tertanggal 7 Januari 2013;
- 4) Membuat Laporan Polisi kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya tentang dugaan Tindak Pidana Pemalsuan dan/atau menyuruh menempatkan keterangan palsu pada akta otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 263 dan/atau 266 KUHP sesuai dengan Tanda Bukti Lapor No. : TBL/718/11/2011/PMJ/Dit. Reskrim tanggal 28 Februari 2011, dengan Pelapornya adalah Anggota Kelompok yang bernama Drs. H. TOTO IRIANTO dan Terlapornya adalah Tergugat I dan Sdr. MOHAMAD TEBO;
- 5) Mengajukan Gugatan sebagaimana terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi di bawah Register No. 546/Pdt.G/2013/PN.Bks;

26. Bahwa meskipun pemeriksaan terkait Laporan Polisi yang dibuat oleh Anggota Kelompok yang bernama Drs. H. TOTO IRIANTO pada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya tersebut di atas sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* belum mendapatkan kepastian hukum atau setidaknya belum ada penetapan siapa tersangkanya, namun dari hasil pemeriksaan tersebut telah diperoleh fakta hukum yang sangat



gambang tentang adanya dugaan tindak pidana yang dilaporkan tersebut dalam proses pembuatan AJB Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988. Fakta hukum tersebut sebagaimana termuat dalam Notulen Rapat Gelar Perkara LP.No.LP/718/II/2011/PM/Ditres Krimum tertanggal 15 Desember 2014 dan termuat dalam Surat Nomor : B/3584/VI/2011/Dit Reskrimum Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke 2 tertanggal 15 Juni 2011 yang dikeluarkan oleh KASUBDIT TAHBANG selaku Penyidik atas nama DIR. RESKRIMUM POLDA METRO JAYA. Adapun fakta hukum tersebut adalah sebagai berikut :

- a. **Notulen Rapat Gelar Perkara LP.No.LP/718/II/2011/PM/Ditres Krimum tertanggal 15 Desember 2014**, dengan fakta hukum sebagaimana diterangkan oleh Tergugat I yang pada pokoknya telah menjawab atas pertanyaan Majelis sebagai berikut :

Majelis	Tergugat I
Dari siapa Anda beli tanah tsb.?	"Saya tidak merasa menjual membeli tanah tersebut Pak, jadi, teman saya namanya Rizal punya hutang sama saya, kadang 100rb kadang 200rb, dia pinjam sama saya kalau abis gajian kemudian setelah lama tidak ketemu tiba-tiba dia datang sama saya katanya saya tidak bisa bayar hutang tapi saya bawa AJB kosong, silahkan kamu tanda tangani, terus saya bilang tanahnya dimana, Rizal bilang sudah tanda tangani saja dulu, nanti tanahnya dicarikan, ya udah akhirnya AJB nya saya tanda tangani";
Dimana Anda tandatangani AJB tsb.?	"Ya di proyek Pak, lalu dibawah sama Rizal, setelah itu lama sekali beberapa bulan datanglah Rizal ke saya dengan membawa AJB dan saya disuruh menghubungi Pak M. Teo, dan saya kaget karena tanahnya luas sekali, saya tidak percaya lalu saya tanya "benar ini tanahnya, kok luas banget", dijawab bener lah "kata Rizal";

- b. Surat Nomor : B/3584/VI/2011/Dit Reskrimum Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke 2 tertanggal 15 Juni 2011 yang dikeluarkan oleh KASUBDIT TAHBANG selaku Penyidik atas nama DIR. RESKRIMUM POLDA METRO JAYA, dengan fakta hukum yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :



Saksi Drs. BAMBANG PRAYITNO menerangkan hal-hal sebagai berikut

- Saksi tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988;
- Sepengetahuan Saksi bahwa Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 tidak diterbitkan oleh kantor Kecamatan Tambun Selatan;
- Saksi tidak tahu yang membuat Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988;

Terlapor BHOEN HERWAN IRAWADI menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- sesuai keterangan Sdr. RIZAL setelah blangko akta jual beli kosong ditandatangani oleh terlapor akan dicarikan tanahnya;
- pada tahun 1997 di Proyek Perumahan Cigunung Indah Sukabumi Jawa Barat, Sdr. RIZAL menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 kepada Terlapor;
- tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 bukan milik Sdr. RIZAL dan lokasi tanahnya di dekat Perumahan Bulak Kapal Permai;

27. **Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah ditemukan oleh forum T.I.P. sebagaimana dikemukakan tersebut di atas, maka** Sertipikat Hak Milik atas nama Sdr. BHOEN HERWAN IRAWADI (*i.c.* Tergugat I) yaitu SHM Nomor 8793/ Desa Jatimulya dengan luas tanah 2910 M2 dan SHM Nomor 8794/Desa Jatimulya dengan luas tanah 5.240 M2 yang keduanya merupakan pecahan sertipikat induknya yaitu SHM Nomor 8738/Desa Jatimulya dengan luas tanah 8.150 M2 jelas CACAT HUKUM karena didasarkan pada Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/ V/1988 tanggal 12 Januari 1988 yang telah dibuat melalui cara-cara yang bertentangan dengan perundang-undangan terkait Pendaftaran Tanah atau setidaknya sertipikat hak milik tersebut didasarkan pada rekayasa jual beli yang belum dapat dibuktikan dalam perkara pidananya. Oleh karena itu peralihan hak dalam jual beli tersebut akan diuji kebenarannya dalam pemeriksaan perkara ini menurut asas hukum *actori incumbit probatio* dan *audi et alteram partem*;

28. Bahwa dengan adanya sekian temuan fakta hukum yang dihasilkan oleh forum T.I.P. menyangkut proses pembuatan Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 yang menjadi dasar penerbitan



Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I sesungguhnya adalah fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya sehingga tidak dapat melepaskan pihak-pihak tertentu dari jeratan hukum pidananya atas perbuatan yang telah dilakukannya, selanjutnya Anggota Kelompok yang sekaligus Ketua dari forum T.I.P. yaitu Sdr. Drs. H. TOTO IRIANTO dilaporkan balik oleh Tergugat I melalui kuasanya yaitu Sdr. MOHAMAD TEBO kepada Kepolisian Resort Kota Bekasi atas tuduhan tindak pidana Penggelapan Hak Atas Barang Tak Bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP sesuai dengan Laporan Polisi No. : LP/1629/K/XII/2013/SPK/Resta Bekasi tanggal 3 Desember 2013 dan sesaat sebelum diajukannya gugatan ini yang bersangkutan telah dilakukan upaya paksa berupa tindakan penahanan oleh Kejaksaan Negeri Cikarang sesuai dengan Surat Perintah Penahanan Nomor : Print/913/0.2.35/ Epp.2/03/2019 tertanggal 8 Maret 2019;

29. Bahwa dengan adanya perlawanan yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu terhadap temuan fakta hukum yang sebenarnya dapat membuktikan adanya dugaan tindak pidana terkait proses pembuatan Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/ V/1988 tanggal 12 Januari 1988 yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I tersebut di atas, Penggugat dengan ini memohon perlindungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang karena perlawanan tersebut dilakukan justru dengan berlindung di balik nilai kepastian sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat sementara Penggugat melalui forum T.I.P. yang telah terbentuk sangat bergantung pada aparat penegak hukum (POLDA METRO JAYA, sic!) untuk dapat membuktikan sebaliknya bahwa **data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat hak milik atas nama Tergugat I tersebut adalah DATA YANG TIDAK BENAR**. Kekuatan sertipikat tersebut (dimana Tergugat I berlindung di dalamnya) adalah sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan,

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

30. Bahwa permohonan perlindungan hukum yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Cikarang melalui pemeriksaan perkara ini perlu dikemukakan oleh Penggugat mengingat pihak-pihak tertentu yang patut



diduga telah melakukan tindak pidana dimaksud dapat dengan sewenang-wenang berlindung di balik nilai kepastian sertifikat milik Tergugat I dengan cara melaporkannya kepada pihak berwajib atas pemanfaatan kaveling tanah yang sebenarnya diperuntukkan sebagai prasarana, sarana, dan utilitas umum milik Perumahan Bulak Kapal Permai dan bukan tidak mungkin pada gilirannya nanti selanjutnya akan ada TOTO IRIANTO-TOTO IRIANTO lainnya yang akan dipidanakan. *Longe absciit!;*

31. Bahwa oleh karena itu sehubungan dengan adanya dugaan data-data yang tidak benar di dalam sertifikat hak milik atas nama Tergugat I maka Penggugat dengan ini memohon pula kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam kedudukannya sebagai “*penyimpan umum*” atas surat-surat yang dipegang masing-masing olehnya terkait dokumen Perencanaan Perumahan Bulak Kapal Permai khususnya menyangkut perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum-nya dan terkait dengan seluruh dokumen yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Sdr. BHOEN HERWAN IRAWADI (i.c. Tergugat I) yaitu SHM Nomor 8793/Desa Jatimulya dengan luas tanah 2910 M2 dan SHM Nomor 8794/Desa Jatimulya dengan luas tanah 5.240 M2 yang keduanya merupakan pecahan sertifikat induknya yaitu SHM Nomor 8738/Desa Jatimulya dengan luas tanah 8.150 M2;

32. Bahwa permintaan Penggugat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk menunjukkan dokumen-dokumen tersebut adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 138 ayat 2 H.I.R. yang berbunyi,

“Jika ternyata bahwa dalam pemeriksaan itu perlu digunakan surat yang dipegang oleh penyimpan umum, maka pengadilan negeri akan memerintahkan supaya surat itu diperlihatkan kepada pengadilan negeri di persidangan yang perkara itu akan ditentukan untuk itu”,

conform dengan ketentuan Pasal 35 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, “*Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang ber-sangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke siding Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan*”;



33. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tentang fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, yang mana fakta hukum tersebut merupakan deskripsi singkat Penggugat untuk sedikit memberikan gambaran bagi Pengadilan Negeri Cikarang mengenai latar belakang maupun peristiwa-peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV terhadap Penggugat yang mengakibatkan terjadinya kerugian materil dan immateril bagi Penggugat. Perbuatan Melawan Hukum dimaksud adalah sebagai berikut :

- 1) **Tergugat I** telah dengan sengaja membuat adanya peralihan hak atas tanah yang tidak benar terhadap kaveling tanah prasarana, sarana, dan utilitas umum milik Perumahan Bulak Kapal Permai melalui proses pembuatan Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 yang tidak pernah dibuat oleh Tergugat II selaku PPAT pada Kecamatan Tambun Selatan dan atas dasar jual beli yang TIDAK SAH tersebut Tergugat I telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Tergugat III sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 8738/Desa Jatimulya dengan luas tanah 8.150 M2 yang kemudian dipecahkan kembali menjadi 2 sertipikat berdasarkan permohonannya masing-masing tertanggal 11 Maret 2009 sehingga terbit kembali Sertipikat Hak Nomor 8793/Desa Jatimulya dengan luas tanah 2910 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 8794/Desa Jatimulya dengan luas tanah 5.240 M2;
- 2) **Tergugat III** telah tidak menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang dimohonkan oleh Tergugat I padahal nyata dan sepatutnya diketahui oleh Tergugat III atau setidaknya tidaknya melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap dasar peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat I tersebut berupa Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 sebenarnya tidak pernah terdaftar pada Tergugat II selaku PPAT yang membuat akta dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan,
"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi : b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam



keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)",

Dengan Penjelasan-nya menyebutkan,

"Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru",

sementara ketentuan Pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah a quo menyebutkan,

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

- 3) **Tergugat IV** selaku Pemerintah Daerah Kabupaten yang dimaksud dalam ketentuan umum Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah memiliki kewajiban hukum untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman namun pada faktanya Tergugat IV telah lalai melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diperintahkan dalam peraturan a quo yang berlaku efektif tanggal 29 Januari 2009 untuk membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas umum milik Perumahan Bulak Kapal Permai karena telah ditelantarkan oleh pihak Pengembang dengan cara tidak membangun fasos/fasum-nya dan belum adanya penyerahan kepada Tergugat IV. Kewajiban hukum tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 21 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah yang menyebutkan,
- "Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan*



prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.”, dan ayat 2-nya menyebutkan,

“Pemerintah daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat”;

34. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tersebut di atas dalam kedudukan hukumnya masing-masing baik yang dilakukan secara sengaja ataupun karena kelalaiannya telah mengakibatkan Penggugat harus kehilangan aksesibilitas atas prasarana, sarana, dan utilitas umum karena kaveling tanah yang disediakan untuk itu dalam perencanaan perumahan-nya telah dikuasai oleh Tergugat I sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materil maupun immateril;

35. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam kedudukan hukumnya masing-masing baik yang telah tidak menghormati, tidak melindungi dan tidak memenuhi hak asasi Penggugat untuk memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan berupa terjaminnya hak antara lain terhadap prasarana, sarana, dan utilitas umum adalah perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi,

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada pihak lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut, mengganti kerugian tersebut”,

Jo. Pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi,

“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya”,

Maka oleh sebab itu Penggugat *in hoc sensu* berhak mendapat ganti rugi dengan perincian sebagai berikut :

1) Kerugian Materiil :

Kerugian Penggugat atas segala biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tim Investigasi dan Penyelesaian Fasos/Fasum (T.I.P.) yang dibentuk oleh Penggugat untuk mencari dan menemukan fakta-fakta hukum terkait proses pembuatan Akta Jual Beli No. : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 8738/Desa Jatimulya dengan luas tanah 8.150 M2 atas nama Sdr. BHOEN HERWAN IRAWADI (*i.c.* Tergugat I) yang telah dipecahkan menjadi 2 sertipikat yaitu SHM Nomor 8793/Desa Jatimulya



dengan luas tanah 2910 M2 dan SHM Nomor 8794/Desa Jatimulya dengan luas tanah 5.240 M2. Semua biaya tersebut diperoleh dari partisipasi seluruh warga RW 014 Perumahan Bulak Kapal Permai (i.c. Anggota Kelompok) sejak dibentuknya forum T.I.P. tersebut pada tanggal 10 November 2010 dengan perincian setiap bulannya terkumpul dana partisipasi Anggota Kelompok sebesar Rp. 3.000.000,- (*tiga juta rupiah*) sehingga biaya pengeluaran forum T.I.P. tersebut sampai dengan diajukannya gugatan ini pada bulan Maret 2019 adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*);

2) Kerugian Imateriil :

Penggugat juga dirugikan secara imateriil akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas karena telah menyebabkan adanya ketakutan dan kegelisahan di dalam Anggota Kelompok dari adanya kemungkinan perbuatan sewenang-wenang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanahnya dengan cara melaporkannya sehingga harus dilakukan upaya paksa berupa tindakan penahanan oleh pihak yang berwenang sebagaimana telah dialami dan dijalani oleh Anggota Kelompok yang bernama Sdr. H. TOTO IRIANTO dalam kedudukannya sebagai mantan Ketua RW 014 sekaligus sebagai Ketua Tim Investigasi dan Penyelesaian Fasos/Fasum (T.I.P.). Kerugian tersebut jelas tidak dapat dinilai dengan uang namun dapat ditaksir dengan kerugian sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*) atau dapat terbayarkan dengan cara mengganti jumlah uang tersebut melalui permintaan maaf dari Tergugat I yang dipublikasikan pada 3 (*tiga*) media cetak nasional yaitu : 1) KOMPAS, 2) MEDIA INDONESIA, dan 3) Majalah PROPERTI INDONESIA untuk satu kali terbit, yang memuat pernyataan sebagai berikut :

"Saya Sdr. BHOEN HERWAN IRAWADI, menyatakan penyesalan yang sedalam-dalamnya atas Perbuatan Melawan Hukum karena telah membuat proses peralihan hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum milik Perumahan Bulak Kapal Permai dengan cara-cara yang melawan hukum. Kiranya pernyataan penyesalan atas perbuatan melawan hukum ini menjadi titik awal wujud penghormatan dan perlindungan terhadap hak warga negara atas jaminan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam Penyelenggaraan Perumahan".

36. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat juga dialami oleh Anggota



Kelas lainnya yang akan diperhitungkan setelah gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap yang secara teknis dapat dibentuk Komisi Pemberian Ganti Rugi berdasarkan penetapan Majelis Hakim yang beranggotakan unsur Penggugat dan Para Tergugat serta unsur independen lainnya yang dianggap perlu;

37. Bahwa guna menjamin gugatan tidak menjadi sia-sia (*illusionir*) mohon dengan hormat kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cikarang untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoire Beslaag*) dan atau Sita Tarik (*Revindicatoire Beslaag*) terhadap harta kekayaan Tergugat I baik berupa benda tetap/tidak bergerak maupun benda tidak tetap/bergerak yang akan Penggugat sebutkan dan mohonkan secara tersendiri;
38. Bahwa guna menghindari timbulnya preseden yang lebih buruk lagi di kemudian hari khususnya terhadap wibawa dan kekuasaan Pengadilan di mata masyarakat, dan demi tegaknya hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang kita cintai bersama ini, baik oleh tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun pihak-pihak lainnya yang merasa memiliki Sertipikat Tanah sebagai bukti yang paling kuat padahal nyata-nyata perolehan hak atas tanahnya dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum sehingga merasa kebal hukum dengan berlindung dibalik kepastian sertipikat tersebut (*untouchable*) maka dengan ini Penggugat selaku pencari keadilan (*justitiabelen*) mohon dengan hormat kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Cikarang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
39. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yang tidak terbantah kebenarannya, oleh karena itu Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cikarang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau serta merta meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
40. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan seketika melalui penitipan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang;
41. Bahwa Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini Menyatakan Sah Gugatan Penggugat menggunakan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, mohon kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cikarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil kami para pihak yang berperkara pada suatu hari dan waktu yang ditentukan oleh pengadilan a quo untuk disidangkan dan seterusnya mohon berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISIONIL :

- Memerintahkan Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun (*stanpass*) sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, dengan ketentuan apabila putusan provisionil ini tidak diindahkan maka Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari keterlambatan/ketidapatuhan melaksanakan putusan provisionil ini sampai Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I melaksanakan putusan provisionil ini;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Penggugat;
- 3) Menyatakan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menyatakan Sah Penggugat sebagai Wakil Anggota Kelas dari warga Perumahan Bulak Kapal Permai RW 014 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi merupakan korban yang tidak dapat menikmati kaveling tanah yang telah disediakan untuk Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum karena telah beralih kepemilikannya akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV;
- 5) Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan peralihan hak atas kaveling tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah perbuatan melawan hukum;
- 6) Menyatakan perbuatan Tergugat III yang tidak menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang dimohonkan oleh Tergugat I padahal nyata dan sepatutnya diketahui oleh Tergugat III dasar peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat I berupa Akta Jual Beli Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 sebenarnya tidak pernah terdaftar pada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- 7) Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang telah lalai melaksanakan kewajiban hukumnya untuk membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan



Utilitas Umum Perumahan Bulak Kapal Permai karena telah ditelantarkan oleh pihak Pengembang adalah perbuatan melawan hukum;Memerintah Tergugat IV untuk membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Bulak Kapal Permai sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;

- 8) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 tidak pernah terdaftar pada Kantor PPAT Kecamatan Tambun Selatan;
- 9) Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 76/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 10) Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 8793/Desa Jatimulya atas nama BHOEN HERWAN IRAWADI dengan luas tanah 2910 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 8794/Desa Jatimulya atas nama BHOEN HERWAN IRAWADI dengan luas tanah 5.240 M2, yang keduanya merupakan pemecahan dari sertipikat induknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8738/Desa Jatimulya atas nama BHOEN HERWAN IRAWADI dengan luas tanah 8.150 M2 yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berikut dengan sertipikat induk tersebut, tidak berkekuatan hukum;
- 11) Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan dan/atau sita tarik;
- 12) Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil secara langsung, tunai dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- 13) Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atau dapat membayar itu dengan cara menggantinya melalui permintaan maaf dari Tergugat I yang dipublikasikan pada 3 (tiga) media cetak nasional yaitu : 1) KOMPAS, 2) MEDIA INDOANESIA, dan 3) Majalah PROPERTI INDONESIA untuk satu kali terbit, yang memuat pernyataan sebagai berikut :

“Saya Sdr. BHOEN HERWANIRAWADI, menyatakan penyesalan yang mendalam- dalamnya atas Perbuatan Melawan Hukum karena telah membuat proses peralihan hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum milik Perumahan Bulak Kapal Permai dengan cara-cara yang melawan hukum. Kiranya pernyataan penyesalan atas perbuatan melawan hukum ini menjadi titik awal wujud penghormatan dan perlindungan terhadap hak warga negara atas jaminan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam Penyelenggaraan Perumahan”.
- 14) Memerintahkan penyelesaian pembayaran ganti rugi kepada para Anggota Kelompok (Class Member) akan dilakukan melalui Komisi Pembayaran Ganti Rugi, yang keanggotaannya terdiri dari 16 (enam belas) orang wakil dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wakil Kelas (Penggugat) dalam perkara ini yang masing-masingnya berkedudukan sebagai Ketua Rukun Tetangga di Perumahan Bulak Kapal Permai dan 1 (satu) orang wakil dari Tergugat I, 1 (satu) orang wakil dari Tergugat II, 1 (satu) orang wakil dari Tergugat III, dan 1 (satu) orang wakil dari Tergugat IV, dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Segera setelah adanya putusan hakim yang memenangkan Wakil Kelas (Penggugat) dalam perkara ini yang isinya antara lain memerintahkan pembentukan Komisi Pembayaran Ganti Rugi, maka Komisi dalam waktu sekurang-kurangnya 7 hari kerja, Komisi harus sudah melakukan pemberitahuan kepada Anggota Kelompok (Class Members) untuk mendaftarkan diri dengan membawa bukti-bukti kerugian yang dimilikinya. Komisi kemudian memverifikasi kebenaran dari bukti-bukti tersebut, selama paling lambat 30 hari kerja. Apabila telah dilakukan verifikasi, maka komisi menjumlahkan seluruh Anggota Kelompok (Class Members) yang mempunyai bukti kerugian yang telah diverifikasi kebenarannya dan memerintahkan Tergugat I untuk melakukan pembayaran ganti rugi selambat-lambatnya selama 14 hari kerja setelah diajukan oleh Komisi dan selanjutnya uang ganti rugi tersebut akan dan harus dibayarkan kepada seluruh kelompok (Class Members);
- b. Komisi bertanggung jawab kepada Majelis Hakim dalam perkara ini dan pada akhir tugasnya maka Komisi wajib memberi laporan pertanggungjawaban;

15) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari keterlambatan pembayaran hak-hak Penggugat berdasarkan putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap dan untuk pelaksanaannya bila perlu menggunakan alat kekuasaan negara;

16) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), banding atau kasasi;

17) Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

18) Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lian mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama Tandry



Laksana, S.H., Joko S. Dawoed, S.H., Efendy Santoso, S.H., Al Azhar, S.H.I., M.H., Heru Iskandar, S.H., Slamet Khoeron, S.H., Moeh. Solehuddin, S.H dan Misdiyono, S.H., kesemuanya adalah Anggota dan Advokat pada "POSBAKUMADIN BEKASI", berkantor Sekretariat di Jalan Cempaka 2 No. 94, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2019, untuk **Tergugat I** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama Kusnadi, S.A., S.H dan Aziz Iswanto, S.H., pekerjaan Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Kusnadi. SA & Rekan, berkantor di Jalan Raya Pertamina No. 42, RT.023 RW.03 Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2019, untuk **Tergugat II** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama Matnur Ismail, S.H., NIP. 19680603 198903 1 003, Jabatan Pelaksana Seksi Pemerintah dan PPAT Kecamatan Tambun Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juni 2019, sedangkan untuk **Tergugat III** dan **Tergugat IV** tidak hadir walau telah dipanggil secara sah dan patut dan juga tidak menunjuk wakilnya untuk itu sehingga dianggap sudah tidak menggunakan haknya lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari gugatan perwakilan kelompok dan sesuai dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok sesuai dengan pasal 5 maka Majelis Hakim telah menetapkan, yang diktumnya berbunyi sebagai berikut:

M E N E T A P K A N

1. Menyatakan Gugatan Perwakilan kelompok dalam perkara ini sah;
2. Memberi ijin kepada Penggugat dalam perkara ini menggunakan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok;
3. Memerintahkan kepada Penggugat/kuasanya agar segera mengajukan usulan model pemberitahuan untuk memperoleh persetujuan Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 dengan difasilitasi oleh mediator yang bernama **Rizki Ramadhan, S.H.**, berdasarkan penunjukan oleh Ketua Majelis Hakim dengan Penetapan tanggal 15 Agustus 2019 Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Ckr, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak sebagaimana laporan tertulis dari mediator tersebut tanggal 28 Agustus 2019;

Menimbang, oleh karena perdamaian yang dilakukan Penggugat dan Para Tergugat tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat



gugatan tertanggal 14 Maret 2019, yang kemudian oleh Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** melalui kuasanya telah mengajukan **Jawaban** tertanggal **11 September 2019**, yang bunyinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT I** dengan ini menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil yang di kemukakan **PENGUGAT** dalam Gugatannya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui oleh **TERGUGAT I** dalam Eksepsi ini.

Adapun alasan dan dasar hukum **TERGUGAT I** mengajukan Eksepsi dan jawaban adalah sebagai berikut.

TENTANG PERWAKILAN KELAS (KELOMPOK)

TERGUGAT I dengan ini keberatan terhadap Gugatan Perwakilan Kelas Penggugat bila ditetapkan sah oleh Majelis Hakim yang Mulia.

Adapun alasan dan dasar keberatan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut;

Berdasarkan **PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR: 1 TAHUN 2002 TENTANG ACARA GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK**.

1. Pada **BAB I** (Ketentuan Umum) pasal **1** huruf **(a)**. dinyatakan;
Gugatan Perwakilan Kelompok adalah suatu tata cara pengajuan gugatan, dalam mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri atau diri-diri mereka sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, **yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok tersebut**.

Sedangkan dalam Gugatan Penggugat dinyatakan **SUTARYO TEGUH** (Penggugat) Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan anggota kelas yang diwakilinya sebagai Wakil Kelas (Class Representatives) **dalam jabatannya sebagai Ketua RW 014, Kelurahan Jatimulya**.

Hal tersebut sangat bertentangan dengan pasal tersebut diatas terutama pada kalimat yang berbunyi **"yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok tersebut."** Dimana **Ketua RW** sebagai wakil kelompok dan warga sebagai anggota kelompok tidak terdapat kesamaan fakta dan dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok. Karena Tugas Pokok dan Fungsi (Tupoksi) Ketua RW adalah sebagai berikut;



1. Membantu menjalankan tugas pelayanan kepada masyarakat yg menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.
 2. Memelihara kerukunan hidup warga.
 3. Menyusun rencana dan melaksanakan pembangunan dengan mengembangkan aspirasi dan swadaya murni masyarakat
2. Pada **BAB I** (Ketentuan Umum) pasal **1** huruf **(b)**. dinyatakan;
Wakil Kelompok adalah satu orang atau lebih yang menderita kerugian yang mengajukan gugatan dan sekaligus mewakili kelompok orang yang lebih banyak jumlahnya.
- Sedangkan dalam kasus ini **SUTARYO TEGUH** (Penggugat) yang juga sebagai Wakil Kelompok posisinya sebagai **orang yang diuntungkan** dengan menguasai tanpa hak, memberikan ijin dan menyewakan lahan milik orang lain yang sudah bersertifikat kepada pihak lain. Bahkan sekarang ini lahan tersebut sudah bukan lagi milik **Tergugat I**, tapi sudah menjadi milik orang lain.
- Atas dasar tersebut **SUTARYO TEGUH** (Penggugat) tidak pantas atau tidak layak ditunjuk sebagai Wakil Kelompok karena bukan termasuk yang menderita kerugian sebagaimana anggota kelompoknya.
3. Pada **BAB II** (Tata Cara dan Persyaratan Gugatan Perwakilan kelompok) pasal **2** huruf **(c)**. dinyatakan;
Wakil Kelompok memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan anggota kelompok yang diwakilinya.
- Sedangkan **SUTARYO TEGUH** (Penggugat) yang juga sebagai Wakil Kelompok tidak memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan kelompoknya, hal itu terbukti;
1. Bahwa **SUTARYO TEGUH** (Penggugat) telah melakukan gugatan Perdata dalam kasus lahan yang sama di Pengadilan Negeri Kota Bekasi secara bersama-sama dengan jumlah 136 orang Penggugat, dimana **SUTARYO TEGUH** terdaftar sebagai penggugat dengan nomor urut 102. Majelis Hakim Dalam Keputusannya nomor: **546/Pdt.G/2013/PN.Bks** menyatakan gugatan para Penggugat **tidak dapat diterima (NO)**.
 2. Bahwa **SUTARYO TEGUH** (Penggugat) dkk juga telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam **Keputusannya nomor;279/PDT/2015/PT.BDG** menyatakan **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor: 546/ Pdt.G/ 2013/ PN.Bks.**



3. Bahwa **SUTARYO TEGUH** (Penggugat) dalam perkara lahan yang sama sekarang ini telah ditetapkan sebagai **TERSANGKA** atas perkara tindak pidana penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam **pasal 385 KUHP**. Sebagaimana ternyata dalam **Surat Pemberitahuan Penetapan Tersangka Nomor :B/ 607/ VIII/ 2019/ Restro Bks tanggal 12 Agustus 2019** yang disampaikan Kasat Reskrim Polresta Bekasi kepada Kepala Kejaksaan Cikarang.

Atas dasar tersebut **Tergugat I** memohon agar Majelis Hakim yang Mulia **menetapkan tidak sah gugatan perwakilan kelompok** yang diajukan Penggugat, **jika sudah terlanjur dibuat mohon direvisi.**

DALAM POKOK PERKARA

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN TIDAK BERALASAN.

Bahwa oleh karena yang menjadi **dasar gugatan** Penggugat adalah **Master Plan nomor: 81/BAPEDA/97, tanggal 21 Desember 1987**, yang diterbitkan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bekasi, **bukan merupakan alas hak** atas tanah dan tanah fasos dan fasum di Perumahan Bulak Kapal Permai telah disediakan oleh pihak Pengembang dan luasnya telah sesuai dengan ketentuan, maka gugatan para Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah fasos dan fasum Perumahan Bulak Kapal Permai, Jatimulya, Tambun Selatan seluas 8.150 m2 yangb terletak di RW.014, sesuai Master Plan nomor: 81/BAPEDA/97, tanggal 21 Desember 1987 yang diterbitkan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bekasi adalah bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 127 dan Gambar Situasi nomor: 8586 tahun 1998 karena hal-hal sebagai berikut:

B.1. Bahwa lahan yang dimaksud tersebut diatas **tidak ikut dibebaskan** oleh Pengembang Perumahan Bulak Kapal Permai dalam Hal ini PT. Petra Anggadatama Perdana (telah dibubarkan) hal ini terbukti dari Berita Acara Penelitian Pelaksanaan Pelepasan Hak dan Pembayaran Ganti Rugi Tanah Untuk Kepentingan PT. Petra Anggadatama Perdana, yang terletak di Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Nomor: 552.62.82/06-Kanag/1988, tanggal 14 Januari 1988 dan lampiran, yang dibuat, ditandatangani dan diterbitkan Panitia Pembebasan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi.



B.2. Surat Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Pemerintah kabupaten Bekasi nomor:

591/103/Distarkim/2011, tanggal 8 Maret 2011 yang ditandatangani Kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi, yang pada intinya Menyatakan ” **bahwa lahan fasos dan fasum dalam Site Plan tidak ikut dibebaskan dan tidak termasuk lahan dalam dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 127/Jatimulya**”,

C. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT.

Bahwa menurut ketentuan Perundang-undangan tanah fasos dan fasum adalah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi sehingga yang berhak mengajukan gugatan terhadap kepemilikan atas tanah fasos dan fasum adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi. Dengan demikian Penggugat tidak berkualitas selaku Penggugat dalam Perkara ini.

D. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT.

Bahwa Gugatan Pengugat yang merupakan Wakil kelompok dari warga RT 014 Perumahan Bulak Kapal Permai yang menuntut soal fasos dan fasum adalah salah alamat. Karena seharusnya Gugatan tersebut **ditujukan** kepada **PT. Petra Anggadatama Perdana** pengembang yang membangun dan menjual Perumahan Bulak Kapal Permai, bukan kepada **Tergugat I** yang merupakan pemilik tanah seluas 8.150 m² yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik **Nomor 8738/Desa Jatimulya atas Nama Bhoend Herwan Irawadi**, yang kemudian dilakukan pemecahan bidang tanah sehingga menjadi 2 (dua) Sertifikat yakni Serifikat Hak Milik **Nomor 8793/Desa Jatimulya** dengan luas tanah 2910 m² **atas Nama Bhoend Herwan Irawadi** dan Sertifikat Hak Milik **Nomor 8794/Desa Jatimulya** dengan luas tanah 5.240 m² **atas Nama Bhoend Herwan Irawadi**.

Apalagi kedua bidang tanah yang sudah bersertifikat tersebut, yakni Serifikat Hak Milik **Nomor 8793/Desa Jatimulya** dengan luas tanah 2910 m² **atas Nama Bhoend Herwan Irawadi** dan Sertifikat Hak Milik **Nomor 8794/Desa Jatimulya** dengan luas tanah 5.240 m² **atas Nama Bhoend Herwan Irawadi** kini bukan lagi milik **Tergugat I** melainkan milik orang lain, karena sudah di jual.

Berdasarkan segala sesuatunya yang diuraikan diatas, maka dengan ini Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan untuk dapat diterima.
- Menyatakan menetapkan tidak sah gugatan perwakilan kelompok yang diajukan Penggugat, jika sudah dibuat agar mohon direvisi kembali.



- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya **Penggugat** melalui kuasanya telah mengajukan **Replik** pada persidangan tanggal **3 Oktober 2019**, kemudian **Tergugat I** melalui kuasanya telah mengajukan **Duplik** pada persidangan tanggal **10 Oktober 2019** yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap sudah termasuk dalam putusan ini dan sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, **Penggugat** melalui kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 76X/BP.23/V/1988 tanggal 12 Januari 1988, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat PT. PETRA ANGGADATAMA PERSADA Nomor : 230/PAP/DE/0889 Perihal : Pemberitahuan tertanggal Jakarta, 4 Agustus 1989 ditujukan kepada Pengurus Warga Tahap 11 Perum Bulak Kapal Permai, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/718/11/2011/PMJ/ Dit.Reskrimum, yang dikeluarkan oleh POLDA METRO JAYA tanggal 28 Februari 2011, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Dukungan Warga RW 14 Perumahan Bulak Kapal Permai kepada Tim Investasi & Penyelesaian Tanah Fasos/Fasum, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh H.M. SULAEMAN, S.Sos tertanggal Bekasi, 18 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Direktorat Reserse Kriminal Ilmum POLDA METRO JAYA Nomor : B/3584/VI/2011/Dit Reskrimum Perihal Surat pemberitahuan perkembangan hasil Penyidikan (SP2HP) Ke 2, tertanggal Jakarta, 15 Juni 2011, yang ditujukan kepada Drs. H. TOTO IRIANTO, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Camat Tambun Selatan Nomor : 470/963/Pem Perihal Pengecekan Akta Jual Beli, tertanggal Tambun Selatan, 18 Juli 2011, yang



ditujukan kepada Kepala Kepolisian Resor Kota Bekasi, diberi tanda bukti P-7;

8. Fotocopy Surat Camat Tambun Selatan Nomor : 470/996/Pem Perihal Akta Jual Beli No. 76 X/BP.23/V/1988 Tanggal 12 Januari 1988 a/n. BHOEND HERWAN IRAWADI (AJB dimaksud Diduga Palsu), tanggal Tambun Selatan, 25 Juli 2011, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Pengurus RW 014 Kelurahan Jatimulya No. : 12/BKP/RW.14/VII/2011 Perihal Fasos Fasum Perumahan BKP, tanggal Bekasi, 27 Juli 2011, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Surat Dinas Tata Ruang dan Permukiman Pemerintah Kabupaten Bekasi Nomor : 591/66/DISTARKIM/2013 Perihal Penjelasan Site Plan, tertanggal Bekasi, 11 Februari 2013, yang ditujukan kepada Tim Investigasi dan Penyelesaian Fasos dan Fasum Perumahan Bulak Kapal Permai, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor : 161/300-32-16/III/2013 Perihal Peninjauan Kembali SHM No. 8793 dan SHM No. 8794, tanggal Bekasi, 26 Maret 2013, yang ditujukan kepada : 1. Tim Investigasi dan Penyelesaian Fasos dan Fasum Perum Bulak Kapal Permai, 2. Bhoend Herwan Irawadi (Pemegang Hak Sertipikat SHM No. 8793 dan SHM No. 8794/Desa Jatimulya, dan 3. Kepala Desa Jatimulya, Kec. Tambun, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Surat DIRRESKRIMUM POLDA METRO JAYA No. : B/8874/XH/2014/Ditreskrimum Perihal Undangan Gelar Perkara, tertanggal Jakarta, 10 Desember 2014, yang ditujukan kepada Sdr. H. TOTOIRIANTO, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy NOTULEN RAPAT Gelar Perkara LP.No. LP/718/III/2011/PM/Ditre Krimum, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy Akte No. 541 tentang Berita Acara yang dibuat oleh RICHARDUS NANGKIH SINULINGGA, SH, Notaris di Jakarta pada tanggal tanggal 16 Agustus 1994, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy Site Plan PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah, diberi tanda bukti P-16;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, Rumah Susun, dan Perniagaan Di Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Akta Jual Beli No. 32/BP/8/II/1988 tanggal 14 Januari 1988, diberi tanda bukti P-18A;
19. Fotocopy Akta Jual Beli No. 71/BP/10/II/1988 tanggal 23 Januari 1988, diberi tanda bukti P-18B;
20. Fotocopy Akta Jual Beli No. 76/BP/12/II/1988 tanggal 25 Januari 1988, diberi tanda bukti P-18C;
21. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 8172 Desa Jatimulya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 27 Mei 2008 dengan luas tanah 120 M2 diberi tanda bukti P-19A;
22. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 8404 Desa Jatimulya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 27 Mei 2008 dengan luas tanah 180 M2, diberi tanda bukti P-19B;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-12, P-13 dan P-15 yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti P-1, P-4, P-8, P-11, P-14, P-16, P-17, P-18A, P-18B, P-18C, P-19A dan P-19B tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa **Tergugat I** melalui kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Berita acara Penelitian Pelaksanaan Pelepasan hak dan Pembayaran ganti rugi Tanah untuk kepentingan PT Petra Anggadatama Perdana, yg terletak di Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, Nomor: 552.62.82/ 06- Kanag/1988, tgl 14 Januari 1988, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy Surat dari Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Bekasi nomor: 591/ 103/ Distarkim/ 2011, tanggal 8 Maret 2011: yang di tanda Tangan Kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotocopy Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, nomor 117/ 300-32.16/ D/ 2011, tanggal 21 Pebruari 2011, perihal penyelesaian atas tanah sarana fasos/fasum di Perumahan Bulak Kapal Permai yang di tandatangani Drs PURWOSASMUO, M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, yang menyatakan Bahwa Sertifikat Hak



Milik Nomor 8738/ Desa Jatimulya atas nama Bhoend Herwan Irawadi, yang kemudian dilakukan pemecahan bidang tanah sehingga menjadi 2 (dua) Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 8793/ Desa Jatimulya dengan luas tanah 2910 m2 atas nama Bhoend Herwan Irawadi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8794/ Desa Jatimulya dengan luas tanah 5240 m2 atas nama Bhoend Herwan Irawadi berada diluar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/ Desa Jatimulya (lokasi fasos / fasum) sesuai peta terlampir, diberi tanda bukti T.I-3;

4. Fotocopy Surat Bupati Bekasi Nomor: 030/1840/Distarkim, tanggal 13 Mei 2011, yang ditandatangani DR.H.SA'DUDDIN,MM, selaku Bupati Bekasi, perihal Persetujuan penggunaan tanah fasos di Perumahan Bulak Kapal Permai. Di poin 9 surat Bupati tersebut dijelaskan pemanfaatan tanah fasos tersebut hanya dibenarkan untuk pembangunan masjid, berikut sarana penunjangnya dan dipergunakan bagi warga Perumahan Bulak Kapal, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 8794/Desa Jatimulya dengan luas tanah 5.240 m2 atas nama Bhoend Herwan Irawadi, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotocopy AKTA Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) lunas nomor: 5, tanggal 16 September 2014, di kantor Notaris Masdar Lira, SH antara Bhoen Herwan Irawadi sebagai Penjual dan Yoyok Sundarlim sebagai Pembeli, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotocopy AKTA Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJP) lunas nomor 11, tanggal 16 April 2018 yang dibuat di kantor Notaris Jujung Panjaitan, SH antara Yoyok Sundarlim sebagai Penjual dan DR H Suroyo sebagai Pembeli, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotocopy SPPT tahun 2019 atas nama Bhoend Herwan Irawadi NOP.32.18.081.001,002- 0363.0 obyek terletak kp Jati Bulak, Jatimulya, Tambun Selatan dengan luas 5.240 m, diberi tanda bukti T.I-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopy bukti T.I-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-8 yang telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui kuasanya menyatakan tidak mengajukan saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Tergugat I** melalui kuasanya juga mengajukan **3 (tiga) orang saksi** dan **1 (satu) orang ahli**, yaitu :

1. Saksi **M. Tebo.**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, dengan Penggugat saksi tidak kenal sedangkan dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saksi mengetahuinya;
- Bahwa saksi diperiksa pada persidangan sehubungan dengan riwayat tanah Tergugat I yang di Klaim sebagai tanah fasos / fasum;
- Bahwa saksi mengetahui riwayat tanah Tergugat I yang di Klaim sebagai tanah fasos / fasum tersebut awalnya milik Rinum Ajim lalu Tergugat I membelinya dengan luas 8.150M2, setelah dibeli Tergugat I masih AJB. Kemudian saksi diminta untuk mengurus sertifikatnya, setelah 2 bulan belum selesai lalu sertifikat tersebut diurus oleh Tergugat I sendiri tapi saksi ikut mendampingi ke BPN, kemudian pihak BPN mengecek tanah milik Rinum Ajim dan hasilnya tanah tersebut tidak termasuk yang dibebaskan oleh Pengembang Bulak Kapal Permai dan pembuatan sertifikat tersebut berjalan, setelah itu sekitar 2 mingguan ada surat dari BPN yang di pasang di pengumuman di desa Jatimulya selama 3 bulan mengenai tanah tersebut takut ada yang komplain terhadap tanah tersebut lalu setelah pengumuman tersebut tidak ada yang komplain sehingga sertifikat atas tanah tersebut jadi;
- Bahwa saksi mengetahui Drs TOTO IRIANTO (mantan RW setempat) pernah ke desa memohon untuk ditanggguhkan namun ternyata Bupati terlambat, RT dan RW dikumpulkan di kelurahan ada TOTO IRIANTO juga lalu Bupati bilang kalo di kabupaten ada dan di BPN ada tidak masalah, diselesaikan saja tetapi kalo tidak ada hati hati itu tanah orang diakui dan Tata Ruang pernah kirim surat ke Drs TOTO IRIANTO;
- Bahwa saksi mengetahui menurut BPN yang dikalim fasos/fasum tersebut tidak termasuk tanah yang dibeli Tergugat I namun tanah itu lain persil dan lain wilayah serta buku rinciknya juga ada;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Tergugat I tersebut tidak termasuk tanah yang dibebaskan oleh pengembang Bulak Bekasi Permai yaitu PT. PETRA ANGGADATAMA PERSADA;



- Bahwa saksi mengetahui sebelum disertifikatkan tanah tersebut diumumkan dulu melalui kantor desa dan saksi mengetahui isi surat yang umumkan tersebut; (Kuasa Tergugat I memperlihatkan surat tersebut dipersidangan)
- Bahwa saksi mengetahui surat yang diumumkan selama 3 bulan tersebut oleh kantor desa jatimulya di tempel di kaca kantor desa dan saat itu yang melihatnya selain saksi juga dilihat sama RT;
- Bahwa saksi mengetahui sesudah 3 bulan diumumkan ada yang mengakui bahwa tanah itu milik fasos / fasum;
- Bahwa saksi mengetahui Dr. TOTO dan kawan kawan ada membentuk tim pencari fakta datang ke BPN;
- Bahwa saksi mengetahui hanya Dr TOTO saja yang keberatan dan mengatakan jika tanah itu adalah fasos/fasum namun saat itu Dr. TOTO tidak ada membawa bukti bahwa itu tanah fasos/fasum;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut letaknya masuk RT.01 RW.01 dengan dasar kali alam sebagai batasnya bukan di wilayah RT.04 RW.14;
- Bahwa saksi ketika mengurus sertifikat tanah tersebut ke kecamatan menemui Masnur dan saksi mengecek bahwa AJB sudah ada atas nama Tergugat I serta sudah tercatat di kecamatan;
- Bahwa saksi saat mengecek di kecamatan pada AJB tanah tersebut terletak di RT.01 RW.01 dengan luas tanah 8.150 M2 serta berbatasan sebelah selatan dengan PT Songjaya, sebelah timur dengan PT.Permek, sebelah utara dengan kali dan sebelah barat dengan kali;
- Bahwa saksi setelah datang ke kecamatan dan mengetahui jika sudah terdaftar ada catatannya antara Rinum Ajim ke Tergugat I maka atas hal tersebut saksi mau mengurus sertifikat tanah tersebut jika tidak terdaftar maka saksi tidak mau mengurusnya;
- Bahwa saksi kenal dengan Rinum Ajim karena masih saudara dari ibu saksi dan saksi dari muda mengetahui jika tanah itu milik Rinum Ajim karena saksi yang menggarap tanah itu;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat hak milik dengan Nomor 8738 karena dikasih Tergugat I fotocopy sertifikat tanah tersebut; (Kuasa Tergugat I menunjukan sertifikat tanah tersebut dipersidangan)



- Bahwa saksi kenal dengan Dr. TOTO IRYANTO semenjak menjadi RW di bulak kapal permai;
- Bahwa saksi pernah melaporkan Dr. TOTO IRYANTO ke Polres Cikarang dengan tuduhan penggelapan tanah yang tanahnya sama dengan dalam perkara ini;
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di persidangan Dr. TOTO IRYANTO namun saksi tidak mengetahui putusan PN Cikarang dan mahkamah agung atas pidana Dr. TOTO IRYANTO tersebut serta saksi tidak mengetahui pula jika Dr. TOTO IRYANTO diputus tidak bersalah oleh Mahkamah Agung;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Dr. TOTO IRYANTO sudah melaporkan balik saksi atas kesaksian palsu namun sebelumnya saksi pernah dilaporkan Dr. TOTO IRYANTO di Polda Metrojaya;
- Bahwa saksi lupa keterangan yang saksi berikan sewaktu di BAP pada Polda Metro jaya dan mengenai SP2HP;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keterangan WIDIASARI selaku kepala seksi pemerintahan Kelurahan Jatimulya waktu itu sebagaimana termuat dalam SP2HP dihalaman 6 angka 11 persil 219 yang diterangkan saksi pada penyidik tersebut tidak terdaftar dalam buku induk leter c kelurahan jatimulya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dalam BAP Keterangan WIDIASARI tersebut nama RINUM AJIM tidak ada dalam buku leter c kelurahan jatimulya;
- Bahwa saksi tidak faham dengan BAP Keterangan WIDIASARI tersebut Kohir no 1374 dalam buku leter c kelurahan jatimulya terdaftar atas nama RIMUN AJIM bukan nama RINUM AJIM sebagaimana yang saksi terangkan;
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat site plan perumahan pada saat memberikan keterangan di persidangan pidana Dr. TOTO IRYANTO di PN Cikarang;
- Bahwa saksi mengetahui ditanah tersebut sekarang diatasnya ada bangunan warung-warung;
- Bahwa saksi mengetahui untuk untuk kantor RW dibagi dua antara kali sama tanah RINUM AJIM;
- Bahwa saksi mengetahui untuk mesjid tidak masuk dalam perkara ini tapi masuk ke tanah sarana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui batasnya tanah RINUM AJIM yaitu warung-warung sampai ke kali dan mesjid tidak termasuk;
- Bahwa saksi mengetahui dibelakang tanah tersebut ada pabrik namun tidak termasuk;
- 2. Saksi **Sopian Hadi, S.Kom.**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saksi mengetahuinya;
 - Bahwa saksi diperiksa pada persidangan ini sehubungan dengan batas-batas wilayah karena saksi merupakan Ketua RW 01;
 - Bahwa saksi dilantik menjadi RW akhir Mei 2019;
 - Bahwa saksi mengetahui dari keterangan pejabat lama RT dan RW jika tanah Tergugat I masuk wilayah RT.01 RW 01 bukan RW 14;
 - Bahwa saksi mengetahui dan melihat ada tanah seluas 8.150m2 yang sudah bersertifikat hak milik nomor 8738 atas nama Tergugat I yang terletak di RT.01 RW 01 kelurahan jatimulya bukan di wilayah RT.04 RW.014;
 - Bahwa saksi saat menjadi Ketua RW ada diminta Tergugat I untuk mengurus pajak tanah tersebut berupa Pajak Bumi Bangunan (PBB) atas nama Tergugat I yang memang letaknya di wilayah saksi yaitu di RT.01 RW.01;
 - Bahwa saksi mengetahui Surat Pajak Bumi Bangunan (PBB) tersebut setiap tahun dikirim dari Kelurahan ke RW lalu di bagikan ke RT-RT;
 - Bahwa saksi pernah mendengar jika ada warga bulak kapal permai mengklaim bahwa tanah Tergugat I tersebut masuk ke RW.014 yang merupakan tanah fasos/fasum berdasarkan siteplan;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Tergugat I dan tidak termasuk dalam PT. PETRA ANGGADATAMA PERSADA;
 - Bahwa saksi mengetahui dan pernah membaca surat dari Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kab. Bekasi jika tanah sertifikat dan guna bangunan tersebut tidak termasuk tanah yang dibebaskan;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah milik Tergugat I tersebut kemudian dijual sama YOYO SUNARLIN dan dijual lagi ke Dr SUROYO;
 - Bahwa saksi sebelum menjadi RW bekerja sebagai karyawan;

Halaman 37 dari 51, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Ckr

Disclaimer

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

Halaman 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dulu pernah diminta YOYOK SUNDARLIN untuk menawarkan tanah tersebut kepada Bpk Dr. Suroyo lalu saksi menawarkannya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa tanah tersebut sebelum ke YOYOK SUNDARLIN;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui RINUM AJIM;
 - Bahwa saksi kenal dengan saksi TEBO karena saksi TEBO adalah orang tua saksi;
3. Saksi **DR. H. Suroyo.**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV saksi mengetahuinya;
 - Bahwa saksi diperiksa pada persidangan ini sehubungan dengan riwayat tanah yang sekarang;
 - Bahwa saksi mengetahui asal kepemilikan tanah Tergugat I tersebut pertama januari sampai dengan maret 2018, saksi ditawarkan lahan oleh Tebo sama Sopian lalu saksi tertarik dan minta fotocopy sertifikat tersebut, kemudian sertifikat tersebut saksi bawa ke Notaris untuk di cek keabsahannya, 1 minggu kemudian Notaris menyatakan sertifikat itu sah dan legal, kemudian setelah sertifikat dicek no 8794, awal maret 2018 TEBO, SOPIAN dan USEP yaitu pengacara YOYOK datang ke saksi yang menyatakan tanah tersebut milik YOYOK dengan ditunjukan PPJB dari Noktariat itu dibayar lunas, kedua bila saksi tertarik dengan lahan itu saksi diminta untuk mengasihkan uang DP, ketiga akhirnya sepakat lalu beberapa hari kemudian saksi, USEP, TEBO dan Sopian hadir di Noktariat JUJUNG yang ditunjuk lalu mereka minta DP dan saksi kasih DP Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), setelah itu saksi cek lokasinya dan saksi menemukan plang dari warga yang menyatakan itu adalah fasos/fasum, kemudian saksi bertemu lagi di notaris USEP, saksi, TEBO dan SOPIAN lalu saksi ditunjukkan dan diberikan bukti-bukti bahwa tanah itu sudah sah miliknya YOYOK SUNDARLIN serta putusan inkrah dari Pengadilan Tinggi Bandung Gugatan Perdata Bulak Kapal, Surat dari Bupati IB yang menyatakan bahwa tanah itu bukan Fasos Fasum, Surat dari Tarkim bahwa tanah itu tidak dibebaskan oleh pengembang dari BPN juga begitu dan juga dari pengembang bahwa tanah itu tidak dibebaskan oleh pengembang

Halaman 38 dari 51, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Ckr



sampai sama minta PPAJB nya kemudian saksi minta juga pendaftaran tanah ke BPN dan surat dari lurah yang menyatakan itu bisa dilanjut untuk penerbitan sertifikat, setelah saksi mendapatkan kejelasan sejelas jelasnya saksi minta ijin Noktariar JUJUNG, untuk mendatangi ketua RW.14 SUTARYO TEGUH yang pada saat itu malam takbiran 2018 yang saksi datang bersama anak saksi yang kebetulan ketua yayasan sedangkan SUTARYO TEGUH ditemani sekretaris RW lalu disitu saksi jelaskan bahwa saksi sudah beli tanah tersebut dan telah bayar lunas serta mohon ijin silaturahmi kemudian saksi menerangkan bahwa tanah tersebut akan dibangun kampus karena anak saksi ketua yayasan dimana pada tanah itu ada kantor RW, dan orang orang yang menempati tanah itu tanpa ijin maka saksi akan memberikan kompensasi untuk kantor RW sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan untuk pindahnya warga yang menempati akan diberikan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ditambah satu ambulan yang baru dan tambah lagi akan diberikan beasiswa kepada warga yang ber KTP RW.14 dan jika dikampus ada usaha akan dibangun kantin, kemudian Ketua RW tersebut meminta waktu untuk berunding dengan warga lalu satu minggu setelah itu saksi diundang untuk musyawarah ke kantor RW dengan membawa surat kepemilikan, kemudian saksi datang dan di tempat pertemuan penuh sekali warga lalu saksi membeberkan bukti kepemilikan saksi, akan tetapi ada warga yang membully saksi karena saksi membeli tanah sengketa; akhirnya pembicaraan di stop, kemudian dilanjutkan dengan somasi perdata maupun pidana, setelah itu datang perwakilan warga yang pernah membangun disitu namanya ABDUL WAHAB JONI dan mantan RW namanya pak MARSITU DWI, dia minta uang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) agar tidak menggugat lagi lalu turun lagi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lalu turun lagi Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta) akan tetapi saksi tolak, kemudian datang lagi utusan yang ke 2 bahwa bapak TOTO (mantan RW) ingin bertemu saksi dengan tidak diketahui warga dan saksi tolak juga lalu datang lagi TANRI LAKSANA sebagai Pengacara SUTARYO TEGUH membawa memo dari DPR Komisi I yang intinya untuk berdamai, ternyata dia meminta 50% dari Luas Tanah itu lalu pak SUTARYO TEGUH minta 40% dari luas tanahnya lalu saksi laporkan ke pihak kepolisian;

- Bahwa saksi saat membeli tanah seluas 8.150 meter tersebut tidak mengetahui jika tanah tersebut ada sengketa;



- Bahwa saksi saat membeli tanah tersebut milik Tergugat I sesuai sertifikat, yang sudah dijual belikan kepada YOYOK SUNDARLIN dan diperjual belikan ke saksi dan pada saat beli tanah itu, YOYOK SUNDARLIN dan Tergugat I dihadirkan dihadapan notaris;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut letaknya sesuai dengan yang tertera di sertifikat terletak di RT.01 RW.01 Kel. Jatimulya dan sama dengan pembayaran SPPT dan RW 01 sendiri yang menyatakan tanah itu letak di RW.01 dan jika ada warga yang mengklaim bahwa tanah itu ada di wilayah RW.014 jelas salah karena yang benar di RT.01 RW.01 sesuai dengan sertifikat;
 - Bahwa saksi ada mengetahui site plan masing masing sertifikat warga dari Pak MARSITO mantan RW.014 Jatimulya namun site plan itu bukan alas hak karena dibuat oleh pengembang dan tidak dilanjutkan dengan pembebasan tanah dan tidak dilanjutkan dengan pembangunan dan tidak diserahkan kepada dan tidak ada kejelasan mengenai fasos/fasum;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut tidak dibebaskan karena saksi punya surat keterangan dari salah satu direktur pengembang PT. PETRA ANGGADATAMA PERSADA yang menyatakan bahwa tanah yang saksi beli tersebut tidak pernah dibebaskan, dan BPN mengeluarkan dan TARKIM yang menyatakan tanah itu tidak dibebaskan selain itu juga BUPATI saat itu Pak SADIKIN menyatakan bahwa tanah yang saksi beli bukan tanah Fasos Fasum;
4. Ahli **Dr. Elfrida Ratnawati Gultom, S.H., M.Hum., M.Kes.**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa ahli menjelaskan gugatan Class Action adalah gugatan perwakilan, gugatan kelompok yang diwakilkan individu, gugatan ini sama dengan gugatan Citizen law suit yang ada di australia, tapi bukan masyarakat, orang orang yang mempunyai kompetensi seperti pengacara, ahli bidang tertentu itu yang mewakili, kalo class action ini bisa masyarakat satu orang atau lebih dari satu orang masyarakat yang mewakili masyarakat yang lainnya tentang gugatan mereka atas suatu kebijakan misalnya namun sebenarnya class action dengan Citizen law suit. Terbagi dua yaitu common law dan civil law. Oleh PERMA NO.1 tahun 2002 dirubahlah class action dengan perwakilan kelompok;



- Bahwa ahli menjelaskan masalah fasos/fasum ada hubungannya dengan pengembangan suatu perumahan, kalo ada gugatan perwakilan berarti ada kelompok masyarakat yang dirugikan, dalam perlindungan konsumen, perlindungan hidup atau kehutanan itu pelaku yang melakukan kebijakan akan tetapi melukai masyarakat sekitar maka masyarakat merasa sependeritaan maka melakukan gugatan kelompok, kalo fasos fasum itu berdasarkan pada pengembang mau mendirikan suatu perumahan maka ada suatu yang diwajibkan;
- Bahwa ahli menjelaskan perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 kuhperdata, perbuatan yang menyebabkan seseorang merasa dirugikan, karena perbuatannya, kesalahan, kelalaian, kehilapannya membuat orang lain kerugian, maka ia harus menanggung kerugian itu akibat kesalahan, kelalaian kehilapan dia, yang unsur-unsurnya adalah 1. suatu perbuatan., 2. ada sebab akibat karena perbuatan, akibatnya karena ada kerugian yang dikarenakan suatu perbuatan, kesalahan, kelalaian, kehilapan yang membuat orang lain kerugian, maka ia harus menanggung kerugian itu akibat kesalahan, kelalaian kehilapan dia;
- Bahwa ahli menjelaskan jika ada sekelompok masyarakat yang merasa dirugikan atau dampak suatu kebijakan, keadaannya misalkan pengelolaan lingkungan hidup, banjir, sampah, gas sehingga masyarakat tersebut dirugikan maka sekelompok masyarakat ini diwakilkan orang yang ditunjuk untuk mewakili mereka karena kesamaan pemiliknya sama, kerugiannya sama hal hal yang ingin diganti sama jikalau berbeda beda itu pun akan dikelompokkan sesuai kerugiannya, itu biasa dalam posita dijelaskan sejelas jelasnya apa yang menjadi gugatan kelompok tersebut;
- Bahwa ahli mengetahui untuk gugatan perwakilan biasanya ada 4 yaitu kehutanan, lingkungan hidup, perlindungan konsumen dan jasa konstruksi;
- Bahwa ahli menjelaskan perbuatan perdata itu sebenarnya ada dua yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Gugatan class action itu hal berbeda, perbuatan melawan hukum itu pasal 1365 itu syaratnya. Pihak ketiga yang merasa dirugikan dan dia harus membuktikan kerugiannya. Misalkan saya menyetir mobil lalu saya menabrak orang dikarenakan minum minum misalkan karena kesalahan saya orang lain kecelakaan. Maka saya harus mengganti kerugiannya jika gugatan class action itu, gugatan berkelompok bersama sama



untuk menyatakan mereka kerugian dan harus dibuktikan. Karena dalam gugatannya harus disebutkan apa yang mereka tuntut atas kerugian yang mereka rasakan;

- Bahwa ahli menjelaskan gugatan class action dengan gugatan Perbuatan melawan hukum merupakan dua hal yang berbeda;
- Bahwa ahli menjelaskan yang menjadi perbedaan mutlak tanah fasos fasum dengan tanah hak milik pribadi yaitu yang paling tinggi hak milik, lalu hak guna bangunan lalu hak pakai, sedangkan fasos fasum tidak bisa dimiliki pribadi, fasos fasum setelah diselesaikan oleh pengembang lalu diserahkan kepada pemerintah daerah setempat dan digunakan untuk warga serta tidak bisa dimiliki oleh pribadi;
- Bahwa ahli menjelaskan syarat membangun perumahan harus ada ijin dan harus ada fasos fasum, setelah selesai fasos fasum dikembalikan ke pemda karena itu bukan milik pengembang dan tidak bisa jadi hak milik pribadi serta fasos fasum itu ada site plannya dan milik pemerintah daerah;
- Bahwa ahli mengetahui ciri-ciri tanah sengketa yaitu ditanah tersebut ada plang nya tanah sengketa;
- Bahwa ahli menjelaskan untuk site plan harus ada sertifikat dulu baru bisa ada site plan;
- Bahwa ahli menjelaskan site plan ada batas waktunya jika site plan melebihi batas waktu maka site plan tersebut tidak berlaku;
- Bahwa ahli menjelaskan jika ada sebidang tanah yang ditetapkan untuk pembangunan rumah, ada syarat syarat nya untuk pengembang jika ingin membangun perumahan antara lain dia harus mengurus ijin ke BPN setempat, lalu BPN akan menyaratkan apa saja yang harus dipenuhi oleh pengembang itu. Yang paling penting harus buat Site Plan dan yang harus dipenuhi adalah fasilitas sosial dan fasilitas umum, dan setelah jadi fasos fasum itu maka itu bukan menjadi milik dari pengembang itu karena dia harus menyerahkannya kepada pemerintah daerah setempat. Dan menjadi milik pemerintah daerah setempat. Oleh karena itu warga disekitar daerah itu contoh ada mesjid atau gereja warga boleh menikmati fasilitas tersebut yang sudah menjadi milik pemda setempat;
- Bahwa ahli menjelaskan setelah site plan di ijinakan oleh BPN, ada batas waktu untuk mengerjakan site plannya itu. Ada kemungkinan site



plannya itu tidak berlaku, atau mungkin saja tidak jadi melakukan pembangunan maka site plan itu otomatis gugur jika tidak melakukan pembangunan;

- Bahwa saksi menjelaskan sertifikat induk, misal kita semua punya rumah disitu, ada yang beli kredit ada yang beli lunas, sertifikat masih satu oleh karenanya kita dikasih IMB masing masing. Nant IMB itu tetap menjadi satu karena kita membeli dari developer/pengembang nantinya yang keluar itu HGB bukan Hak Milik, karena tanah itu awalnya hak milik perorangan karena dibebaskan tanah dan pengembang membangun ulang lagi maka sertifikat itu digabung. Jika kita kredit ke bank. Maka pengembang memberikan kepada bank. Dan proses jual beli saya dengan bank. Tetapi fasos fasum itu tetap milik pemda;
- Bahwa ahli menjelaskan fasos fasum itu untuk masyarakat sekitar atau perumahan sekitar misalnya taman, tempat ibadah;
- Bahwa ahli menjelaskan jika jual beli tanah maka perlu dipahami merujuk kepada hukum adat yaitu terang dan tunai serta terang benderang maksudnya tidak ada sengketa, apakah tanah itu sedang dijaminan atau tidak maka itu harus diperiksa; setelah itu tunai. pembeli penyerahan uang kepada pembeli. Dan sekalipun dinotaris pembeli belum luas, sertifikat tidak bisa diserahkan kepada pembeli dan disimpan di notaris. Proses AJB itu setelah lunas maka pembeli ada kewajiban bayar pajak kepada negara dan pembeli bayar pada bank-bank yang ditunjuk disitulah proses jual beli. Selain melunasi kepada penjual dan membayar pajak beli maupun pajak jual baru kita lunasi baru bisa membuat akta jual beli (AJB);
- Bahwa ahli menjelaskan terang benderang itu bahwa tanah jelas milik penjual. Surat suratnya harus jelas misalkan jika tanah waris harus ada tandatangan ahli waris, ada keterangan surat waris. Atau sertifikatnya atas nama penjual. Terang benderang bahwa tanah itu milik penjual tidak ada sengketa bahwa itu benar benar milik penjual dan bebas hambatan sehingga pembeli aman. Kita bisa cek ke BPN mengenai tanah yang akan di beli itu. Dan BPN akan Memberitahukannya. Sedangkan TUNAI itu tidak membayar dengan hutang.
- Bahwa ahli menjelaskan jika tidak dengan akta jual beli maka bisa juga dengan PPJB;
- Bahwa ahli menjelaskan ketika jual beli pembeli dan penjual harus bertemu yang pada prakteknya penjual dan pembeli harus menghadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada PPAT dan harus ada bukti fotonya;

- Bahwa ahli menjelaskan tidak bisa mengeluarkan surat tersebut jika tidak menghadap ke PPAT karena hal tersebut syarat mutlak;
- Bahwa ahli menjelaskan lebih aman AJB. Jika PPJB itu lebih bersifat jaminan. PPJB itu jika pembeli belum cukup uang dan belum bisa AJB untuk membeli kemudian melakukan pengikatan jual beli. Itu juga suatu jaminan nanti kalo pembeli cukup uang untuk balik nama karena di pengikatan itu sudah jelas dan ada lagi PPJB belum lunas. Contoh pembeli membeli kepada pengembang. Pembeli harus membayar DP. Itu terikat PPJB setelah DP lunas maka bisa melakukan AJB;
- Bahwa ahli menjelaskan dengan PPJB belum bisa beralih kepemilikan karena harus membayar pajak. AJB itu syaratnya harus membayar pajak baru bisa peralihan atau balik nama dan itu harus dibuktikan pembayaran pajak itu;
- Bahwa ahli menjelaskan jika PPJB dari A kepada B lalu B melakukan PPJB lagi kepada C tersebut tidak apa-apa dilakukan yang penting PPJB itu sudah lunas; jika B sudah lunas bisa di PPJB lagi ke C itu boleh;
- Bahwa ahli menjelaskan surat kuasa jual itu sama dengan surat kuasa mutlak itu sudah tidak diperbolehkan;
- Bahwa ahli menjelaskan PPJB pengikatan belum lunas misalkan pembeli membeli dengan kredit sedangkan PPJB bayar lunas contohnya pembeli sudah membayar dengan lunas kepada penjual, akan tetapi dia belum bisa bayar pajak untuk negara itu tidak bisa AJB;
- Bahwa ahli menjelaskan ketika PPJB sudah lunas. Itu bisa menjadi dasar kepada notaris bahwa sudah bayar lunas. Di akta PPJB itu ada keterangan sudah lunas terang dan tunai. Ketika sudah ada uang untuk bayar pajak tidak perlu cari penjual lagi karena sudah ada PPJB itu yang menyatakan sudah lunas. Jika tidak lunas tidak bisa dibuat AJB; kenapa tidak usah menghadap lagi karena itu PPJB jaminan bahwa sudah lunas;
- Bahwa ahli menjelaskan hal-hal tersebut diatur dalam PP 24 tentang tentang pendafraran tanah;
- Bahwa ahli menjelaskan warga berhak melakukan tuntutan terhadap fasos fasum yang digunakan oleh warga perumahan tidak sesuai dengan peruntukannya yaitu ada siteplannya kemudian ada yang

Halaman 44 dari 51, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Ckr

Disclaimer

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



mengakui tanah fasos fasum itu;

- Bahwa ahli menjelaskan yang harus membangun fasos fasum itu adalah pihak pengembangnya dengan jangka waktunya 6 bulan dan jika melebihi batas waktu maka konsekwensinya jadi batal jika melebihi batas waktu 6 bulan dan setelah batal maka pengembang harus mengajukan dari awal lagi untuk membuat perijinan lagi untuk fasos fasum;
- Bahwa ahli menjelaskan bagi pengembang harus membangun fasos fasum karena syarat utama dan jika pengembang tidak membangun fasos fasum maka akan kena sanksi, jika dibangun pun dan merugikan masyarakat bisa kena sanksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan ahli tersebut Tergugat I membenarkannya sedangkan Penggugat akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan **Pemeriksaan Setempat** pada hari **Kamis**, tanggal **10 Januari 2020**, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa **Penggugat** dan **Tergugat I** melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 13 April 2020;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya memerintahkan Para Tergugat dan/atau siapapun yang



mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun (*stanpass*) sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, dengan ketentuan apabila putusan provisionil ini tidak diindahkan maka Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari keterlambatan/ketidapatuhan melaksanakan putusan provisionil ini sampai Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I melaksanakan putusan provisionil ini;

Menimbang, bahwa tuntutan provisionil adalah tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak yang berperkara, agar sebelum dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya, diadakan tindakan pendahuluan yang bersifat sementara untuk kepentingan salah satu pihak atau sekaligus untuk kepentingan kedua belah pihak, dan tindakan pendahuluan yang bersifat temporal tersebut hanya boleh dilakukan sepanjang tidak mengenai substansi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak memuat dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan serta selama persidangan tidak ditemukan fakta berkenaan dengan tindakan Para Tergugat terhadap tanah *a quo* yang bersifat urgensi dan relevan yang memerlukan tindakan segera, selain itu apakah tanah sengketa yang menjadi obyek perkara dimaksud secara hukum sudah sah dan telah menjadi hak milik Penggugat harus dibuktikan dalam pokok perkara maka Tuntutan Provisi ini harus dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah sebagaimana tercantum dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya tersebut Tergugat I telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya menetapkan tidak sah gugatan perwakilan kelompok yang diajukan Penggugat, jika sudah terlanjur dibuat mohon direvisi;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai tidak sah gugatan perwakilan kelompok yang diajukan Penggugat tersebut, oleh Majelis Hakim telah menetapkan sebagaimana diktum penetapan berbunyi sebagai berikut:

MENETAPKAN

1. Menyatakan Gugatan Perwakilan kelompok dalam perkara ini sah;
2. Memberi ijin kepada Penggugat dalam perkara ini menggunakan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok;



3. Memerintahkan kepada Penggugat/kuasanya agar segera mengajukan usulan model pemberitahuan untuk memperoleh persetujuan Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab menjawab dalam proses perkara ini, ternyata Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan dan sebaliknya pihak Tergugat I juga berhak untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-19B, yangmana bukti P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-12, P-13 dan P-15 telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti P-1, P-4, P-8, P-11, P-14, P-16, P-17, P-18A, P-18B, P-18C, P-19A dan P-19B tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya dimana selain bukti surat Penggugat tidak ada mengajukan saksi pada persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-8, yangmana bukti T.I-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-8 telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 tidak ada aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya dimana selain bukti surat Tergugat I juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu saksi M. Tebo., saksi Sopian Hadi, S.Kom dan saksi DR. H. Suroyo serta 1 (satu) orang ahli yaitu Dr. Elfrida Ratnawati Gultom, S.H., M.Hum., M.Kes yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang merupakan copy dari copy akan mempunyai nilai pembuktian sepanjang dikuatkan dengan alat bukti lainnya maka dapat dijadikan alat bukti yang sah di persidangan pengadilan (Yurisprudensi MA No. 701K/Sip/1974, No. 112K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat serta memperhatikan segala bukti surat dan saksi yang diajukan dipersidangan dan juga hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan, maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok



permasalahan diantara Penggugat dengan Para Tergugat adalah : Apakah Tergugat telah melakukan peralihan hak atas kaveling tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sehingga dapat dikualifikasikan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak maka perlu dipertimbangkan kekuatan pembuktian surat tersebut berdasarkan akta otentik dan akta dibawah tangan. Pasal 1868 KUHPdata memberikan suatu pengertian mengenai suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang berkepentingan tanpa bantuan dari seorang Pejabat dimana Pasal 1874 KUHPdata menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pejabat Umum. Selanjutnya Pejabat umum berkenaan dengan hak atas tanah adalah Notaris, PPAT, Konsultan atau Penasehat Hukum, Pejabat Pemerintah /Camat yang ditunjuk oleh Menteri (Pasal 5 huruf a dan Pasal 7 PP No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti baik bukti surat maupun saksi-saksi yang mempunyai relevansi terhadap perkara ini, sehingga terhadap bukti-bukti yang tidak relevan dalam perkara ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa salah satu prinsip umum pembuktian, memberi hak kepada pihak lawan mengajukan bukti lawan (vide Pasal 1981 KUHPdata) diajukan Tergugat untuk kepentingan pembelaannya terhadap dalil dan fakta yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan oleh kedua belah pihak dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, maka Majelis Hakim telah memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan Ketua Rukun Warga 014 Kelurahan Jatimulya dimana dalil gugatan Penggugat menyatakan pada tahun 1989 pihak pengembang perumahan Bulak Kapal Permai yaitu PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA telah menyatakan dengan tegas dalam Suratnya



tertanggal 4 Agustus 1989, Nomor : 230/PAP/DEV/0889 pada pokoknya memberitahukan kepada pengurus warga bahwa sarana yang telah disediakan untuk Perumahan Tahap II terletak di depan Blok GG dan Blok AA sebagaimana bukti surat P-2 dan didukung dengan bukti surat P-15 berupa Site Plan PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA, sehingga rencana penyediaan kaveling tanah yang diperuntukkan sebagai prasarana, sarana, dan utilitas umum atau yang dikenal dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos/fasum) maka setiap warga yang bertempat tinggal atau menghuni rumah di Perumahan Bulak Kapal Permai berhak atas pemanfaatan perumahan di lingkungan huniannya tidak saja penghunian rumahnya itu sendiri tetapi mencakup pula pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan yang telah ditetapkan tersebut meskipun pada kenyataannya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dimaksud belum dibangun oleh pihak Pengembang sampai dengan berakhirnya masa berlaku 20 (dua puluh) tahun atas Hak Guna Bangunan yang dimilikinya dan fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos/fasum) tersebut diakui Penggugat terletak di wilayah Rukun Warga 014 Kelurahan Jatimulya;

Menimbang, bahwa untuk membantahnya dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I menyatakan Tergugat I merupakan pemilik tanah seluas 8.150 m² yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8738/Desa Jatimulya atas Nama Bhoend Herwan Irawadi, yang kemudian dilakukan pemecahan bidang tanah sehingga menjadi 2 (dua) Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 8793/Desa Jatimulya dengan luas tanah 2910 m² atas Nama Bhoend Herwan Irawadi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8794/Desa Jatimulya dengan luas tanah 5.240 m² atas Nama Bhoend Herwan Irawadi sesuai bukti surat T.I-5 yang mana tanah Tergugat I tersebut terletak di RT.01 RW.01 Kel. Jatimulya sebagaimana keterangan saksi M. Tebo., saksi Sopian Hadi, S.Kom dan saksi DR. H. Suroyo serta bukti surat T.I-8;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada hari Kamis, tanggal 10 Januari 2020 dan dihadiri Para Pihak dimana Penggugat menyatakan bahwa tanah sengketa terletak di wilayah RW.014 berdasarkan Surat PT. PETRA ANGGADATAMA PERSADA Nomor : 230/PAP/DE/0889 Perihal : Pemberitahuan tertanggal Jakarta, 4 Agustus 1989 ditujukan kepada Pengurus Warga Tahap 11 Perum Bulak Kapal Permai (bukti surat P-2) dan Site Plan PT. PETRA ANGGADATAMA PERDANA (bukti surat P-15) dimana dari bukti surat Penggugat tersebut bukanlah merupakan alas hak sedangkan Tergugat I menyatakan bahwa tanah sengketa terletak di wilayah RT.01 RW 01 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8794/Desa Jatimulya dengan luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah 5.240 m² atas nama Bhoend Herwan Irawadi (bukti surat T.I-5) dan SPPT tahun 2019 atas nama Bhoend Herwan Irawadi NOP.32.18.081.001,002- 0363.0 obyek terletak kp Jati Bulak, Jatimulya, Tambun Selatan dengan luas 5.240 m (bukti surat T.I-8) dan dikuatkan dengan keterangan saksi M. Tebo., saksi Sopian Hadi, S.Kom dan saksi DR. H. Suroyo, selanjutnya dari bukti surat T.I-1 berupa Surat Berita acara Penelitian Pelaksanaan Pelepasan hak dan Pembayaran ganti rugi Tanah untuk kepentingan PT Petra Anggadatama Perdana, yg terletak di Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, Nomor: 552.62.82/ 06- Kanag/1988, tgl 14 Januari 1988 dan bukti surat T.I-2 berupa Surat dari Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Bekasi nomor: 591/ 103/ Distarkim/ 2011, tanggal 8 Maret 201: yang di tanda Tangan Kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi diketahui bahwa tanah Tergugat I tersebut tidak ikut dibebaskan oleh Pengembang Perumahan Bulak Kapal Permai dalam Hal ini PT. Petra Anggadatama Perdana kemudian dikuatkan lagi dengan Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, nomor 117/ 300-32.16/ D/ 2011, tanggal 21 Pebruari 2011, perihal penyelesaian atas tanah sarana fasos/fasum di Perumahan Bulak Kapal Permai yang di tandatangani Drs PURWOSASMUO, M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, yang menyatakan Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8738/ Desa Jatimulya atas nama Bhoend Herwan Irawadi, yang kemudian dilakukan pemecahan bidang tanah sehingga menjadi 2 (dua) Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 8793/ Desa Jatimulya dengan luas tanah 2910 m² atas nama Bhoend Herwan Irawadi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8794/ Desa Jatimulya dengan luas tanah 5240 m² atas nama Bhoend Herwan Irawadi berada diluar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/ Desa Jatimulya (lokasi fasos / fasum) sebagaimana bukti surat T.I-3, maka tidak ada perbuatan Tergugat I yang melakukan peralihan hak atas kaveling tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, sedangkan Tergugat I dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya sehingga gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum, terhadap bukti-bukti lain yang lahir akibat dari bukti yang telah dipertimbangkan diatas, majelis tidak akan mempertimbangkannya lagi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan SEMA Nomor. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya sebesar Rp.4.121.000,00 (Empat Juta Seratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah).

Demikianlah, diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang pada hari Rabu tanggal 6 Mei 2020 oleh kami **Muhammad Nafis, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Chandra Ramadhani, S.H., M.H** dan **Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 11 Mei 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu **Hendi Firlandy, S.E, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Chandra Ramadhani, S.H., M.H

Muhammad Nafis, S.H

Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Halaman 51 dari 51, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Ckr



Hendi Firlandy, S.E, S.H

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp. 30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp. 75.000,00
➤ Relas Panggilan -----	Rp. 2.450.000,00
➤ PNBP Panggilan -----	Rp. 50.000,00
➤ Pemeriksaan Setempat -----	Rp. 1.500.000,00
➤ Redaksi -----	Rp. 10.000,00
➤ Materai Putusan-----	Rp. 6.000,00
Jumlah	Rp. 4.121.000,00

(Empat Juta Seratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah)