



PUTUSAN
Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Kristian Heliawanto**, berkedudukan di Kp. Balakang Kidul, RT 02/RW 01, Desa/Kelurahan Sindanglaya, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Desa Sindanglaya, Cipanas, Kab. Cianjur, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarid Febriana, S.H., d.k.k., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Tarid Febriana dan Rekan yang beralamat Kantor di Jl. Katapang Kulon, No. 18, Kabupaten Bandung /email: uyung.rudi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3/TF-Law/SKK/Perd/IV/2022, tanggal 28 April 2022 sebagai **Penggugat I**;
2. **Agus Hurip Santoso**, berkedudukan di Jalan Dangdeur Indah II, No. 9, RT 005/RW 001, Desa/Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Kel. Sukagalih, Sukajadi, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarid Febriana, S.H., d.k.k., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Tarid Febriana dan Rekan yang beralamat Kantor di Jl. Katapang Kulon, No. 18, Kabupaten Bandung/email: uyung.rudi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3/TF-Law/SKK/Perd/IV/2022, tanggal 28 April 2022 sebagai **Penggugat II**;
3. **Sandra Liana Alias Liuw Suwie Lian**, berkedudukan di Kp. Babakan Situ, RT 01/RW 07, Desa/Kelurahan Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Desa Cipanas, Cipanas, Kab. Cianjur, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarid Febriana, S.H., d.k.k., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Tarid Febriana dan Rekan yang beralamat Kantor di Jl. Katapang Kulon, No. 18, Kabupaten Bandung/email: uyung.rudi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Nomor: 3/TF-Law/SKK/Perd/IV/2022, tanggal 28 April 2022 sebagai **Penggugat III**;

4. **Sung le Kiang**, berkedudukan di Kp. Babakan Situ, RT 03/RW 06, Desa/Kelurahan Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur., Desa Cipanas, Cipanas, Kab. Cianjur, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarid Febriana, S.H., d.k.k., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Tarid Febriana dan Rekan yang beralamat Kantor di Jl. Katapang Kulon, No. 18, Kabupaten Bandung/email : *uyung.rudi@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3/TF-Law/SKK/Perd/IV/2022, tanggal 28 April 2022 sebagai **Penggugat IV**;
5. **Sung Isang**, berkedudukan di Jl. Raya Cipanas, RT 01/RW 07, Desa/Kelurahan Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur., Desa Cipanas, Cipanas, Kab. Cianjur, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarid Febriana, S.H., d.k.k., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Tarid Febriana dan Rekan yang beralamat Kantor di Jl. Katapang Kulon, No. 18, Kabupaten Bandung/email: *uyung.rudi@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3/TF-Law/SKK/Perd/IV/2022, tanggal 28 April 2022 sebagai **Penggugat V**;
6. **Rudy Cahyadi**, berkedudukan di Kp. Balakang, Jalan Raya Cipanas, RT 02/RW 01, Desa/Kelurahan Sindanglaya, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur., Desa Cipanas, Cipanas, Kab. Cianjur, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarid Febriana, S.H., d.k.k., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Tarid Febriana dan Rekan yang beralamat Kantor di Jl. Katapang Kulon, No. 18, Kabupaten Bandung/email: *uyung.rudi@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3/TF-Law/SKK/Perd/IV/2022, tanggal 28 April 2022 sebagai **Penggugat VI**;
7. **H. Safril**, berkedudukan di Kp. Cilengsar, RT 03/RW 02, Desa/Kelurahan Gadog, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Desa

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gadog, Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tarid Febriana, S.H., d.k.k., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Tarid Febriana dan Rekan yang beralamat Kantor di Jl. Katapang Kulon, No. 18, Kabupaten Bandung/email: uyung.rudi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3/TF-Law/SKK/Perd/IV/2022, tanggal 28 April 2022 sebagai **Penggugat VII**;

Lawan:

- 1. Pemerintah R.I. c.q. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional c.q. Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat c.q. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cianjur**, dalam hal ini diwakili oleh Muh. Yusuf, S.H., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, memberikan kuasa kepada Dicky Rizal Samsir Alam, S.Si., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, d.k.k., beralamat di Jalan Raya Bandung Sadewata No. 61, Desa Sabandar, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat/email: kumiawanddn7023@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.01.02/287-32.03/XII/2022, tanggal 15 Juni 2022 sebagai **Tergugat I**;
- 2. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Dalam Negeri c.q. Gubernur Jawa Barat c.q. Bupati Cianjur c.q. Camat Cipanas c.q. Kepala Desa Cipanas**, dalam hal ini diwakili oleh M. Agus Sahputra, S.Sy., selaku Kepala Desa Cipanas beralamat di Kompleks Perkantoran Desa Cipanas Jalan Pahlawan No. 73, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, memberikan kuasa kepada Dr. Mokhamad Ifan Sofyan, S.T., S.H., M.Kn., selaku Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Cianjur, d.k.k., pada Tim Penanganan Perkara Hukum (TPPH) Pemerintah Kabupaten Cianjur beralamat di

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Siti Jenab Nomor 31 Cianjur/email:
yudiismail2019@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 27 Mei 2022 sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 10 Mei 2022 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA :

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini ialah Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 00014 Desa Cipanas tertanggal Pembukuan 02 November 2017 atas nama Pemerintah Desa Cipanas (Selanjutnya disebut sebagai **OBJEK PERKARA**), sesuai Surat Ukur No.I 0G826/Cipanas/2017 tertanggal 12 Oktober 2017 seluas 3200 M² (Tiga Ribu Dua Ratus Meter Persegi);
2. Bahwa **OBJEK PERKARA** tersebut di atasnya terdapat Bangunan-bangunan milik **PARA PENGGUGAT**, yakni :
 - a. Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 05/Pdt.G/1996/Pn.Cjr. tanggal 22 Mei 1996, Nomor Persil : 189.B, Luas Tanah : 21 M², milik **PENGGUGAT I**, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Garapan SUNG I SANG
 - Selatan : Tanah Garapan SUNG I SANG
 - Timur : Jalan
 - Barat : Toko KecilLuas Bangunan : **21 M²**
 - b. Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Desa Cipanas Nomor : 652 atas nama **T. WILYANTO**, Nomor Persil : 190, Luas Tanah : 300 M², milik **PENGGUGAT II**, dengan batas-batas :
 - Utara : Gang Nirwana
 - Selatan : Tanah Garapan SANDRA LIANA
 - Timur : Jalan
 - Barat : Hotel NirwanaLuas Bangunan :

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lantai 1 : 144 M²
- Lantai 2 : 144 M²
- Total : **288 M²**

c. Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Pemutihan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Bersyarat Nomor : 648/PIMB/2008/PU/1990 tanggal 15 Januari 1990 atas nama **HELIYAWANTO**, Nomor Persil : 190, Luas Tanah : 150 M², dan Fatwa Tata Guna Tanah Nomor 136/FTGT/IK/12/1985 tanggal 16 Desember 1985, milik **PENGGUGAT III**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan PURWO LIANAWATY
- Selatan : Tanah Garapan H. SYAPRIL
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 150 M²
- Lantai 2 : 150 M²
- Lantai 3 : 75 M²
- Total : **375 M²**

d. Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 03/RW 06, berdasarkan Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 55 M², dan Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Tanggal 21 Juli 1993, milik **PENGGUGAT IV**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan SUNG IE KIANG
- Selatan : Toko Raja Murah
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Luas Bangunan : **55 M²** ,dan

Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01/RW 07, berdasarkan Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 198 M², dan Surat Pernyataan Oper Garap Tanah Kas Desa Cipanas Berikut Jual Beli Bangunan Sebuah Rumah Tinggal tanggal 22 Desember 2005, milik **PENGGUGAT IV**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan EDI GUNAWAN
- Selatan : Tanah Garapan SUNG IE KIANG
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lantai 1 : 198 M²
- Lantai 2 : 24 M²
- Lantai 3 : 20 M²
- Total : **242 M²**

e. Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 103 M², berdasarkan Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Sewa dengan Akta Nomor : 1 tanggal 2 September 2002, dan berdasarkan Surat Izin Menggarap Tanah Kas Desa Cipanas tanggal 15 Mei 2003, milik **PENGGUGAT V**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan Himawan/Rudi Heliawanto
- Selatan : Tanah Garapan TOKO KECIL dan KRISTIAN
- Timur : Jl. Raya Cipanas
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 103 M²
- Lantai 2 : 124 M²
- Lantai 3 : 62 M²
- Total : **289 M²**

f. Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 1566 atas nama **RULLY CAHYADI**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 100 M², berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah Nomor : 591.4/170/ATGT/IK/KANTAG/88 tanggal 20 September 1988, milik **PENGGUGAT VI**, dengan batas-batas :

- Utara : Toko Meubeul
- Selatan : Gang Nirwana
- Timur : Jalan
- Barat : Parkir Selatan

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 100 M²
- Lantai 2 : 100 M²
- Total : **200 M²**

g. Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01/RW 07, berdasarkan Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 60 M² milik **PENGGUGAT 7**, dengan batas-batas :

- Utara : Sandra Liana
- Selatan : Toko Elly

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



- Timur : Jalan Raya
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 60 M²
- Lantai 2 : 60 M²
- Total : 120 M²

Total Keseluruhan Luas Bangunan PARA PENGGUGAT : 1.690 M²

3. Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah pihak-pihak yang selama ini menempati, menguasai, dan memelihara Lahan tersebut selama Puluhan Tahun secara litakd Baik.
4. Bahwa **TERGUGAT II** berencana melakukan Revitalisasi yang mana Proyek Revitalisasi tersebut dilakukan dengan cara melakukan Pengosongan Paksa dan merubuhkan Bangunan-bangunan milik **PARA PENGGUGAT**.
5. Bahwa demi melancarkan keinginannya, **TERGUGAT II** mengajukan Permohonan Sertifikasi Lahan kepada **TERGUGAT I** yang mana **TERGUGAT I** telah menerbitkan **Sertifikat Hak Pakai Nomor 00014 tertanggal 2 November 2017** yang menjadi Objek Perkara dalam Gugatan ini.
6. Bahwa pada tanggal 27 April 2022, **TERGUGAT II** mengirimkan Surat Bemomor : 593.7/036/Pem tentang Perintah Kesatu Pengosongan Lahan TKD/Pengamanan Aset Desa yang pada intinya berisi Perintah kepada **PARA PENGGUGAT** agar segera mengosongkan Lokasi yang masuk kedalam **OBJEK PERKARA**, terhitung 7 (tujuh) hari sejak surat peringatan tersebut dikeluarkan, yang mana Surat Perintah yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT II** didasarkan pada **OBJEK PERKARA**.
7. Bahwa Sertifikat tersebut diterbitkan pada saat Lahan yang dimohonkan dalam Sertifikat tersebut sedang bersengketa di Pengadilan Negeri Cianjur dengan Nomor Perkara : 33/Pdt.G/2017/PN.Cjr yang teregister pada tanggal **22 September 2017** sedangkan Sertifikat yang menjadi **OBJEK PERKARA** diterbitkan oleh **TERGUGAT I** pada tanggal **2 November 2017**.
8. Bahwa Lahan yang dimohonkan tersebut selama ini fisiknya dikuasai oleh **PARA PENGGUGAT**, sedangkan salah satu syarat untuk terbitnya hak atas tanah adalah Penguasaan Fisik secara Sporadik oleh Pemohon Sertifikat secara Riil dan secara Yuridis.
9. Bahwa berdasarkan Poin 7 (Tujuh) dan poin 8 (Delapan) Gugatan ini, telah jelas bahwa baik **TERGUGAT I** sebagai Badan Hukum yang menerbitkan **OBJEK PERKARA** maupun **TERGUGAT II** sebagai Pihak yang memohon telah secara

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena terdapat Cacat Hukum dalam Administrasi Penerbitan Sertifikat tersebut.

10. Bahwa Itikad Baik adalah suatu Perbuatan yang tidak mementingkan diri sendiri saja namun juga melihat kepentingan orang lain yang ditandai dengan perbuatan tanpa tipu muslihat, tanpa tipu daya, tanpa mengganggu pihak lain dan tanpa akal-akalan (*M.L. Wry*). Mengenai itikad baik sendiri diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta.
11. Berdasarkan Poin 10 (Sepuluh) tersebut, telah terbukti bahwa **PARA TERGUGAT** tidak mengutamakan asas Itikad Baik karena terdapat Perbuatan tipu daya dan akal-akalan dalam Penerbitan **OBJEK PERKARA** seperti yang telah dijelaskan dalam Poin 7 (Tujuh) dan poin 8 (Delapan) Gugatan ini.
12. Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria/BPN 9/1999") mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung **cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht***
13. Pembatalan sertifikat **dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan**, yaitu dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Mekanisme tersebut diatur pada **Pasal 110 jo. Pasal 108 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999**.

Pemohonan dapat dilakukan **jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat itu** sebagaimana diatur pada **Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999** sebagai berikut:

- **Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999**

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

- **Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999**

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- *Kesalahan prosedur;*
- *Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- *Kesalahan subjek hak;*



- Kesalahan objek hak;
- Kesalahan jenis hak;
- Kesalahan perhitungan luas;
- Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

14. Bahwa Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut **Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999**, diterbitkan apabila terdapat:

- Cacat hukum administratif; dan/atau
- Melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan **Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999**, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

- surat keputusan pemberian hak atas tanah.
- sertifikat hak atas tanah.
- surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

15. Bahwa Dari rumusan di atas, **Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita** dalam buku *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah* hal. 27 menyimpulkan bahwa :

- Pembatalan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subjek hak atas tanah dengan objek hak atas tanah;
- **Jenis/macam kegiatannya, meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah;**
- Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administratif dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

16. Bahwa Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti **kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat**. Hal ini dimohonkan secara tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.



DALAM PROVISI :

1. Bahwa Adapun dasar hukum diajukannya provisi ini sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat (1) *Het Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) *ReglementVoor de Buitengewesten*.

2. Juga diatur dengan tegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 3 Tahun 2000 :

Pengajuan Gugatan Provisi dapat dilakukan bersama dengan gugatan pokok perkara atau diajukan secara terpisah. Syarat formil mengajukan gugatan provisi antara lain: 1. Harus memuat dasar, alasan, permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, misalnya tergugat membangun rumah diatas objek sengketa. 2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan, misal tindakan sementara yang harus dilakukan adalah menghentikan pembengunan diatas objek sengketa sampai putusan akhir dikeluarkan dan 3. Gugatan Provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara, apabila terdapat gugatan Provisi maka mendahulukan pemeriksaan gugatan provisi dan sistim pemeriksaan Provisi dengan Prosedur singkat

3. Bahwa mengingat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** sebagaimana diuraikan dalam Posita maka kami memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini agar menghukum kepada masing-masing **TERGUGAT** sebagai berikut :

- a. Menghukum **TERGUGAT I** untuk membekukan sementara Sertifikat yang menjadi **OBJEK PERKARA** dan mengeluarkan Penetapan Status Quo atas **OBJEK PERKARA** tersebut

- b. Menghukum **TERGUGAT II** untuk menghentikan segala kegiatan ataupun aktifitas diatas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Objek Sengketa, yakni :

- (1) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 05/Pdt.G/1996/Pn.Cjr. tanggal 22 Mei 1996, dan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 633 atas nama **KRISTIAN B HELIAWANTO**, Nomor Persil : 189.B, Luas Tanah : 21 M², milik **PENGGUGAT I**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan SUNG I SANG
- Selatan : Tanah Garapan SUNG I SANG
- Timur : Jalan
- Barat : Toko Kecil

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Luas Bangunan : 21 M²

- (2) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 652 atas nama **T. WILYANTO**, Nomor Persil : 190, Luas Tanah : 300 M², milik **PENGGUGAT II**, dengan batas-batas :

- Utara : Gang Nirwana
- Selatan : Tanah Garapan SANDRA LIANA
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 144 M²
- Lantai 2 : 144 M²
- Total : 288 M²

- (3) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Pemutihan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Bersyarat Nomor : 648/PIMB/2008/PU/1990 tanggal 15 Januari 1990 atas nama **HELIYAWANTO**, Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : C 698.A atas nama **LIUW SUWIE LIAN** alias **SANDRA LIANA**, Nomor Persil : 190, Luas Tanah : 150 M², dan Fatwa Tata Guna Tanah Nomor 136/FTGT/IK/12/1985 tanggal 16 Desember 1985, milik **PENGGUGAT III**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan PURWO LIANAWATY
- Selatan : Tanah Garapan H. SAFRIL
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 150 M²
- Lantai 2 : 150 M²
- Lantai 3 : 75 M²

Total : 375 M²

- (4) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 03/RW 06, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : C. 702 atas nama **SUNG IE KIANG**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 55 M², dan Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Tanggal 21 Juli 1993, milik **PENGGUGAT IV**, dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah Garapan SUNG IE KIANG
- Selatan : Toko Raja Murah
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Luas Bangunan : **55 M²** ,dan

Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01/RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 861 atas nama **SUNG IE KIANG**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 198 M², dan Surat Pernyataan Oper Garap Tanah Kas Desa Cipanas Berikut Jual Beli Bangunan Sebuah Rumah Tinggal tanggal 22 Desember 2005, milik **PENGGUGAT IV**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan EDI GUNAWAN
- Selatan : Tanah Garapan SUNG IE KIANG
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 198 M²
- Lantai 2 : 24 M²
- Lantai 3 : 20 M²

Total : **242 M²**

(5) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 1709 atas nama **SUNG I SANG**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 103 M², berdasarkan Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Sewa dengan Akta Nomor : 1 tanggal 2 September 2002, dan berdasarkan Surat Izin Menggarap Tanah Kas Desa Cipanas tanggal 15 Mei 2003, milik **PENGGUGAT V**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan Himawan/Rudi Heliawanto
- Selatan : Tanah Garapan TOKO KECIL dan KRISTIAN
- Timur : Jl. Raya Cipanas
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 103 M²
- Lantai 2 : 124 M²
- Lantai 3 : 62 M²

Total : **289 M²**

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



(6) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 1566 atas nama **RULLY CAHYADI**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 100 M², berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah Nomor : 591.4/170/ATGT/IK/KANTAG/88 tanggal 20 September 1988, milik **PENGGUGAT VI**, dengan batas-batas :

- Utara : Toko Meubeul
- Selatan : Gang Nirwana
- Timur : Jalan
- Barat : Parkir Selatan

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 100 M²
- Lantai 2 : 100 M²
- Total : **200 M²**

(7) Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01/RW 07, berdasarkan Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 60 M² milik **PENGGUGAT 7**, dengan batas-batas :

- Utara : Sandra Liana
- Selatan : Toko Elly
- Timur : Jalan Raya
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 60 M²
- Lantai 2 : 60 M²
- Total : 120 M²

Total Keseluruhan Luas Bangunan PARA PENGGUGAT : 1.690 M²

Sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Serta menghindari diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik **PARA PENGGUGAT** tersebut diatas sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara.

4. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas **PARA PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Cq. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menerima, memeriksa, dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



PRIMAIR :

DALAM PROVISI :

1. Menghukum kepada masing-masing **TERGUGAT** sebagai berikut :
 - a. Menghukum **TERGUGAT I** untuk membekukan sementara Sertifikat yang menjadi **OBJEK PERKARA** dan mengeluarkan Penetapan Status Quo atas **OBJEK PERKARA** tersebut
 - b. Menghukum **TERGUGAT II** untuk menghentikan segala kegiatan ataupun aktifitas diatas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Objek Sengketa, yakni :
 - (1) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 05/Pdt.G/1996/Pn.Cjr. tanggal 22 Mei 1996, dan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 633 atas nama **KRISTIAN B HELIAWANTO**, Nomor Persil : 189.B, Luas Tanah : 21 M², milik **PENGGUGAT I**, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Garapan SUNG I SANG
 - Selatan : Tanah Garapan SUNG I SANG
 - Timur : Jalan
 - Barat : Toko KecilLuas Bangunan : **21 M²**
 - (2) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 652 atas nama **T. WILYANTO**, Nomor Persil : 190, Luas Tanah : 300 M², milik **PENGGUGAT II**, dengan batas-batas :
 - Utara : Gang Nirwana
 - Selatan : Tanah Garapan SANDRA LIANA
 - Timur : Jalan
 - Barat : Hotel NirwanaLuas Bangunan :
 - Lantai 1 : 144 M²
 - Lantai 2 : 144 M²
 - Total : **288 M²**
 - (3) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Pemutihan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Bersyarat Nomor : 648/PIMB/2008/PU/1990 tanggal 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1990 atas nama **HELIYAWANTO**, Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : C 698.A atas nama **LIUW SUWIE LIAN** alias **SANDRA LIANA**, Nomor Persil : 190, Luas Tanah : 150 M², dan Fatwa Tata Guna Tanah Nomor 136/FTGT/K/12/1985 tanggal 16 Desember 1985, milik **PENGGUGAT III**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan PURWO LIANAWATY
- Selatan : Tanah Garapan H. SAFRIL
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

- Lantai 1 : 150 M²
- Lantai 2 : 150 M²
- Lantai 3 : 75 M²

Total : **375 M²**

(4) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 03/RW 06, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : C. 702 atas nama **SUNG IE KIANG**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 55 M², dan Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Tanggal 21 Juli 1993, milik **PENGGUGAT IV**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan SUNG IE KIANG
- Selatan : Toko Raja Murah
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Luas Bangunan : **55 M²** ,dan

Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01/RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 861 atas nama **SUNG IE KIANG**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 198 M², dan Surat Pernyataan Oper Garap Tanah Kas Desa Cipanas Berikut Jual Beli Bangunan Sebuah Rumah Tinggal tanggal 22 Desember 2005, milik **PENGGUGAT IV**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan EDI GUNAWAN
- Selatan : Tanah Garapan SUNG IE KIANG
- Timur : Jalan
- Barat : Hotel Nirwana

Dengan Luas Bangunan :

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lantai 1 : 198 M²
- Lantai 2 : 24 M²
- Lantai 3 : 20 M²
- Total : **242 M²**

(5) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 1709 atas nama **SUNG I SANG**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 103 M², berdasarkan Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Sewa dengan Akta Nomor : 1 tanggal 2 September 2002, dan berdasarkan Surat Izin Menggarap Tanah Kas Desa Cipanas tanggal 15 Mei 2003, milik **PENGGUGAT V**, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Garapan Himawan/Rudi Heliawanto
- Selatan : Tanah Garapan TOKO KECIL dan KRISTIAN
- Timur : Jl. Raya Cipanas
- Barat : Hotel Nirwana
- Dengan Luas Bangunan :
- Lantai 1 : 103 M²
- Lantai 2 : 124 M²
- Lantai 3 : 62 M²
- Total : **289 M²**

(6) Bangunan yang berdiri diatas Tanah Milik Desa Cipanas yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01.RW 07, berdasarkan Tanda Pendaftaran Sewa Tanah Milik Desa Cipanas Nomor : 1566 atas nama **RULLY CAHYADI**, Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 100 M², berdasarkan Aspek Tata Guna Tanah Nomor : 591.4/170/ATGT/IK/KANTAG/88 tanggal 20 September 1988, milik **PENGGUGAT VI**, dengan batas-batas :

- Utara : Toko Meubeul
- Selatan : Gang Nirwana
- Timur : Jalan
- Barat : Parkir Selatan
- Dengan Luas Bangunan :
- Lantai 1 : 100 M²
- Lantai 2 : 100 M²
- Total : **200 M²**

(7) Bangunan yang terletak di Kp. Babakan Situ, RT 01/RW 07, berdasarkan Nomor Persil : 189, Luas Tanah : 60 M² milik **PENGGUGAT 7**, dengan batas-batas :

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



- Utara	: Sandra Liana
- Selatan	: Toko Elly
- Timur	: Jalan Raya
- Barat	: Hotel Nirwana
Dengan Luas Bangunan	:
- Lantai 1	: 60 M ²
- Lantai 2	: 60 M ²
Total	: 120 M²

Total Keseluruhan Luas Bangunan PARA PENGGUGAT : 1.690 M²

Sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

2. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** adalah beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 00014 Desa Cipanas tertanggal Pembukuan 02 November 2017 atas nama **Pemerintah Desa Cipanas (TERGUGAT II)** sesuai Surat Ukur No.I 0G826/Cipanas/2017 tertanggal 12 Oktober 2017 seluas 3200 M² (Tiga Ribu Dua Ratus Meter Persegi) beserta segala turunannya baik berupa Perjanjian ataupun Produk Hukum lainnya yang didasari oleh Sertifikat tersebut;
5. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan bukti-bukti yang otentik dan kuat menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR ayat 1 **PARA PENGGUGAT** mohon agar Pengadilan Negeri Cianjur berkenan menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, banding ataupun Kasasi.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat dan para Tergugat masing-masing hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kustrini, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juli 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut pihak para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan para Penggugat tersebut, yang terhadap isinya diajukan perubahan;

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I dalam memproses penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 14/Desa Cipanas dari atas nama Pemerintah Desa Cipanas menjadi Sertipikat Hak Pakai No.14/Cipanas *in litis* telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemisahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa tindakan administratif Para Tergugat dalam memproses pendaftaran penegasan hak/pengakuan hak (konversi) *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan serta **telah memenuhi** Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB (*algemene behoortijk/principle of good administration*), sehingga Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*détournement de povair*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tidak bertentangan dengan peraturan yang sah menurut hukum melakukan tindakan

Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, dikarenakan Tergugat sebagai Lembaga/Instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan;

3. Tentang Kewenangan Mengadili

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah tidak berdasarkan hukum serta salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cianjur, karena yang dipermasalahkan/tuntutan pokok objek gugatan pada bagian posita pada pokoknya menjelaskan pendaftaran penegasan hak/pengakuan hak (konversi) dalam Sertipikat *a quo* karena alasan cacat formil/dan cacat prosedur yang diketahui dengan jelas adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur Nomor 16/HP/BPN-10.13/2017 Tanggal 10-07-2017 yang menjadi dasar dipergunakan untuk pendaftaran pemberian hak tanah negara dalam Sertipikat *a quo terdaftar*. Bahwa dalil gugatan sedemikian seyogyanya harus dibuktikan terlebih dahulu, yang sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum (KUHP) Pidana kewenangan pengujian *absolute competintie* ada pada peradilan umum (pidana). Demikian pula mengenai tuntutan sebagaimana *posita* dan *petitum* gugatan yang pada pokoknya menyatakan batal dan tidak sah pendaftaran penegasan hak/pengakuan hak (konversi) didalam Sertipikat *in litis* dan menghukum Para Tergugat untuk mencabut pendaftaran penegasan hak/pengakuan hak (konversi) tersebut. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang No.5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004. Serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Tanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam pelatihan keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia pada angka V butir I menegaskan :

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa sedangkan pokok permasalahan duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah mempromasalahkan tentang tidak sahnya proses penerbitan Pemberian Hak Tanah Negara Sertipikat Hak Pakai No.14/Desa Cipanas yang di dasari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur Nomor 16/HP/BPN-10.13/2017 Tanggal 10-07-2017, sehingga menginginkan terhadap penerbitan Pemberian Hak Tanah Negara sertipikat objek perkara untuk dinyatakan batal dan tidak sah. Selaku demikian permasalahan a quo adalah mengenai kewenangan pengujian kendala pada Peradilan Umum (Pidana), oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Cianjur adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolute, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat I mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat I dengan menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Tergugat I dengan tegas dan bulat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat I tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat I tersebut, para Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

B. MENGENAI EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa pada intinya Tergugat II mendalilkan bahwa Perkara ini seharusnya diproses terlebih dahulu secara Pidana dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

1. Mengenai Perkara harus diproses terlebih dahulu secara pidana :

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1956 ("Perma 1/1956") dinyatakan "*Apabila pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertanggungjawabkan untuk menunggu suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu.*"

Bahwa apabila dihubungkan dengan Perkara *A quo*, harus terdapat kejelasan terlebih dahulu mengenai Perbuatan Melawan Hukumnya, barulah Pemeriksaan Pidana bisa dilakukan.

2. Mengenai Perkara ini adalah Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara :

Bahwa yang menjadi dasar Para Penggugat mengajukan Gugatan *A quo* adalah berdasarkan pasal 1365 KUHPperdata dan **bukan** berdasarkan berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dimana Apabila pada objek sengketa diketahui adanya **Unsur Keperdataan** yaitu adanya **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh

Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak atau adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah maka penyelesain di laksanakan di Pengadilan Negeri.

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan para Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut);

Menimbang bahwa oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang bahwa di dalam jawabannya Tergugat I mendalilkan eksepsi yang pada pokoknya yang berwenang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (2) dan ayat (5) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan:

Pasal 25 ayat (2): *Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*

Pasal 25 ayat (5): *Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*

Menimbang bahwa yang dimaksud sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (*vide* Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara)

Menimbang bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



perundang-undangan yang berlaku; (*vide* Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara)

Menimbang bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; (*vide* Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara)

Menimbang bahwa yang menjadi pihak dan berkedudukan sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah Pemerintah R.I. c.q. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional c.q. Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat c.q. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cianjur dan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Dalam Negeri c.q. Gubernur Jawa Barat c.q. Bupati Cianjur c.q. Camat Cipanas c.q. Kepala Desa Cipanas;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan Kepala Desa adalah pejabat pemerintah desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2015 Tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa;

Menimbang bahwa petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) gugatan para Penggugat menuntut:

3. Menyatakan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 00014 Desa Cipanas tertanggal Pembukuan 02 November 2017 atas nama Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat II) sesuai Surat Ukur No.1 0G826/Cipanas/2017 tertanggal 12 Oktober 2017 seluas 3200 M² (Tiga Ribu Dua Ratus Meter Persegi) beserta segala turunannya baik berupa Perjanjian ataupun Produk Hukum lainnya yang didasari oleh Sertifikat tersebut;

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Menimbang bahwa dari substansi surat gugatan dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas dapat diperoleh analisis hukum sebagai berikut;

Menimbang bahwa para Tergugat dalam perkara *a quo* (BPN dan Kepala Desa) seluruhnya adalah Pejabat Pemerintahan;

Menimbang bahwa Sertifikat Hak Pakai merupakan produk layanan Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang bahwa penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara secara *lex specialis* telah diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan melanggar hukum Oleh Badan/Atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

Menimbang bahwa merujuk kepada PERMA Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan/Atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) pada Pasal 1 angka: 3 (tiga), 4 (empat), 7 (tujuh) dan 8 (delapan) menentukan:

- *Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;*
- *Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Ouerheidsdaap adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan;*
- *Penggugat adalah Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;*
- *Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat;*

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 8 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan



Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan/Atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menegaskan setiap frasa “Keputusan Tata Usaha Negara” dan frasa “Sengketa Tata Usaha Negara” yang tercantum dalam BAB IV Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dimaknai juga sebagai “Tindakan Pemerintahan” dalam rangka penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan menurut Peraturan Mahkamah Agung ini;

Menimbang bahwa terhadap petitem surat gugatan angka 4 (empat) mengenai tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 00014 Desa Cipanas tertanggal Pembukuan 02 November 2017 atas nama Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat II), perlu diperhatikan dan dibaca Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang bahwa di dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 2. Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Jual Beli Pelunasan Tanah, huruf a, telah memberikan pedoman sebagai berikut : *Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)*;

Menimbang bahwa frasa “*Hakim perdata*” dalam pedoman di atas harus diartikan sebagai hakim pada peradilan umum yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (*vide* Pasal 25 ayat (2) dan ayat (5) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman)

Menimbang bahwa dikarenakan substansi pokok gugatan para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang notabene adalah pejabat pemerintahan (BPN dan Kepala Desa) atas serangkaian tindakannya selaku pejabat pemerintahan dan tindakan sehubungan dengan terbitnya Sertifikat Hak Pakai (SHP), Nomor 00014, Desa Cipanas, tertanggal Pembukuan 02 November 2017 serta adanya tuntutan pembatalan atas Sertifikat dimaksud, maka Majelis Hakim dengan berlandaskan uraian analisis hukum di atas,

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menilai peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Cianjur harus dinyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan absolut cukup beralasan sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp780.000,00 (tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Rabu, tanggal 31 Agustus 2022, oleh kami, Akhmad Nakhrowi Mukhlis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dian Yuniati, S.H., M.H. dan Eri Yansah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Cakra Ardi Nugraha, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cianjur pada hari Kamis, tanggal 1 September 2022.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Dian Yuniati, S.H., M.H.

Akhmad Nakhrowi Mukhlis, S.H.

TTD

Eri Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Cakra Ardi Nugraha, S.H.

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00;
2. ATK	: Rp150.000,00;
3. Panggilan	: Rp550.000,00;
4. PNBP Panggilan	: Rp 30.000,00;
5. Redaksi	: Rp 10.000,00;
6. Meterai	: Rp 10.000,00;

Jumlah : Rp780.000,00
(tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);