



PUTUSAN
NOMOR 463/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti terurai dibawah ini dalam perkara gugatan antara:

1. **Ny. Lili Fidelia Jeniawati** : Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Duta Gardenia Blok F. 10/12A Rt. 014 Rw. 008 Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Benda Kota Tangerang;
2. **Nelly Fidelia Jeniawati** : pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal Jalan Buana Biru besar/30, Rt. 004 Rw. 009 Kelurahan Kembangan Utara Kecamatan Kembangan Jakarta Barat;
3. **Ny. Tresy Fidelia Jeniawati** : pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Danau Batur No. 23 Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Bencongan Indah Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang;
4. **Tn. Herman Purnama Jeniawati**: Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Les Belles Mansons Blok G9, Rt. 002 Rw. 018 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan;
5. **Tn. Tjun Fung alias Iwan Purnama**: pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pluit Putri Dalam/1 Rt. 005 Rw. 006 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;
6. **Ny. Muliawati**: Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal Kond. Taman Anggrek TWR. 7-11A Rt. 07 Rw. 007 Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING**
semula **PARA PENGGUGAT**;

Dalam hal ini Para Penggugat diwakili oleh kuasanya yaitu : **Rikki Tommy Nelson Butar-Butar, S.H.,M.H.** Pengacara & Penasihat Hukum pada kantor Advocates and Legal Consultant yang beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 68 A Cianjur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 30 Oktober 2019, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dibawah Register Nomor 313/SK/Pdt/19/PN Cjr, pada hari Jumat tanggal 8 November 2019;

Lawan:

1. **Kepala Desa Cipanas**, beralamat di Jl.Pahlawan Nomor 73, Cipanas,Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur. selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muchsin Sidiq El Fatah, S.H.,M.H, Nina Risnawati, SH, Yudi Ismail, SH., Jamaludin, S.H dan Taufiq Ismail, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 27 Juli 2020 dibawah register nomor 203/SK/Pdt/2020/PN Cjr;

2. **Badan Perwakilan Desa Cipanas**, beralamat di Jl. Pahlawan No.73 Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **Camat Kecamatan Pacet**, beralamat di Jl.Masjid Assallafiyah No.4 Cipendawa, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;
4. **Pemerintah RI, Cq Mentri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI, Cq Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang Jawa barat/ Badan Pertanahan Nasional, Cq**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Agraria dan Tata ruang / Badan
Pertanahan Kabupaten Cianjur, Jl Raya
Bandung Nomor 61 Cianjur, selanjutnya disebut
TURUT TERBANDING II semula **TURUT
TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Agustus 2020 Nomor 463/PDT/2020/PT BDG, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 24 Juni 2020, dalam perkara Nomor 53/Pdt.G /2019/PN Cjr, antara para pihak tersebut di atas;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca, surat gugat dari Penggugat selaku Pembanding tertanggal 4 Nopember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur, pada tanggal 12 Nopember 2019 di bawah Register Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Ny.Tjung Seng Yun (alm) saat hidupnya telah menikah, dari Pernikahannya telah mempunyai seorang anak yakni JENIAWATI dahulu LIE TJAY NJAN (alm) meninggal dunia pada tanggal 4-2-2014, sebelum meninggal dunia telah menikah dengan BUDI SINTORO THEN (almarhum) yang meninggal dunia pada tanggal 19-11-2013, dan mempunyai 6 (enam) orang ahli waris yakni Para Penggugat;

Bahwa Ny.TJUNG SENG YUN (alm) pada tanggal 5 September 1974 telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan Penginapan Nirwanan berdasarkan Surat Jual beli yakni dari Nyonya AGUSLINA dijual kepada TJOENG SENG JOEN dan disetujui Oleh Kepala desa Cipanas saat itu (MEMETH) dengan batas-batas saat itu:

Utara : Tanah Milik desa Cipanas.

Timur : dengan Tanah Milik desa Cipanas.

Selatan : dengan Tanah Milik desa Cipanas:

Barat : dengan Tanah Milik desa Cipanas.

Halaman 3 dari 40 halaman, Putusan Nomor

463/PDT/2020/PT BDG.



Bahwa setelah Ny.TJUNG SENG YUN (aim) menguasai dan memiliki serta mengelola Tanah dan bangunan yang dikenal dengan Penginapan Nirwana tersebut, maka Ny.TJUNG SENG YUN (aim) mengurus ijin mendirikan Bangunan yakni sebagaimana Pemutihan ijin mendirikan bangunan Nomor : 648/PIMB- 1572/PU/PC/1989, tanggal 30 Oktober 1989, yang ditandatangani Oleh Bupati Cianjur, seluas 778,25 m2, yang dikenal Penginapan Nirwana;

Bahwa selain ijin Mendirikan Bangunan Nirwana tersebut, Ny.TJUNG SENG YUN (aim) kemudian mengurus ijin lainnya yakni ijin Penginapan Nirwana, Sebagaimana ijin yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Muliati/Penginapan Nirwana telah mendapatkan Kartu Pengawasan, Nomor : 503/2957/Was.HO/DPMPTSP/2017;

Bahwa didalam Perjanjian tanggal 5 September 1974 yakni Surat Jual beli dari Nyonya AGUSLINA dijual kepada TJOENG SENG JOEN dan disetujui Oleh Kepala desa Cipanas saat itu (MEMETH), dan didalam Pasal 3 Surat Perjanjian tersebut tertulis : terhadap Perjanjian Tanah tersebut tidak akan berakhir, serta Pasal 4 Ny.Tjung Seng Yun, dapat mengajukan tanah tersebut menjadi hak milik adat;

Bahwa adapun Penginapan Nirwana tersebut yang telah dibeli dan saat ini telah dikuasai dan dimiliki oleh Para Peggugat sebagai ahli waris yang sah dari JENIAWATI dahulu LIE TJAY NJAN (aim) terletak di Jl.Raya Cipanas, Gang Nirwana, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur,dikenal Penginapan Nirwana, dengan luas + 705 m2 (tujuh ratus lima meter persegi) dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:

Timur : dengan Tanah bangunan Toko Murah,Toko Mario,Okih (Toko Rock,Inside),Edi (Cingwan),Lenawati (toko Sumber Jaya),LILI (toko Kecil),Toko Eli,Rumah makan Padang,Toko Niagara,Toko Hepi,Toko Sport,Toko Lima.

Selatan : dengan Tanah Bangunan Gede,Pasar Cipanas.

Barat : dengan tanah bangunan milik Hj.Dede,Pasar Cipanas,
Bpk Hartini,Penggugat.

Utara : Dengan Gang Nirwana.

Bahwa selain objek Tanah dan bangunan yang dikenal dengan Penginapan Nirwana tersebut diatas terdapat juga harta lainnya yakni tanah dan Bangunan Ruko yang dikenal saat ini Toko Kecil seluas \pm 230 m2 (dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jl.Raya Cipanas No.147, di KP.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas,Kabupaten Cianjur, dengan batas-batas saat ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : dengan Tuko Eli.

Timur : Dengan raya Cipanas.

Selatan : Dengan Toko Sumber Jaya.

Barat : Dengan Penginapan Nirwana.

Bahwa tanah dan Bangunan Toko Kecil yakni Leter C No.31, Persil 190.S.II, dimiliki Oleh Penggugat adalah berdasarkan Pemindahan hak garap dari LIEM PEK TJANG, kepada TJOENG SEN YOEN, pada tanggal 29 Mei 1979, seluas 306 m2, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas, dengan batas-batas saat itu:

Utara : Dengan tanah Pasar.

Timur : dengan tanah garapan Tjoeng Seng Yoen.

Selatan : dengan Tanah Pasar.

Barat dengan tanah garapan Ayjep.

Bahwa Oleh Kepala Kantor Perdagangan Kabupaten Cianjur telah dikeluarkan Tanda Daftar Perusahaan atas nama TOKO KEC11, pada tanggal 8 September 1986;

Bahwa berdasarkan Fatwa Tata guna Tanah No. 135/FTGT/IK/12/1985, tanggal 24 Desember 1985, oleh Kantor Agraria Kab. Cianjur, yang ditandatangani oleh Kepala Agraria Cianjur, terhadap Cung Seng Yun, telah diberi izin Konversi Penggunaan tanah seluas 1065 m2 yang terdiri dan bangunan toko dan Penginapan, yakni terhadap Penginapan Nirwana dan Toko kecil sebagaimana yang kami sebutkan diatas;

Bahwa selain 2 (dua) tanah dan bangunan tersebut diatas, Penggugat juga memiliki tanah bangunan yang terletak di Jl.Raya Cipanas, No.161, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur Luas +264 m2, yang dikenal dengan Toko Cipanas jaya, dengan batas-batas saat ini:

Utara : Dengan Toko Jelita Busana.

Timur : dengan Jalan raya Cipanas.

Selatan : dengan gang/Toko Fajar.

Barat : dengan tanah bangunan Pak Diman.

Bahwa tanah dan bangunan Toko Cipanas Jaya tersebut dikuasai serta dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual beli No.76/1970, dihadapan notaris KUSNANDAR,SH, tanggal 10 September 1970, antara Nyonya Warniti sebagai Penjual dan Nyonya Jeniwatl sebagai pembeli;

Halaman 5 dari 40 halaman, Putusan Nomor

463/PDT/2020/PT BDG.

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

Bahwa sebagaimana Surat Ijin mendirikan Bangunan Ny.Warniti Sidik, tanggal 7-5-1965 sehingga bangunan tersebut dijual oleh Ny.Warniti Sidik Kepada Nyonya Jeniwati;

Bahwa adapun Kepemilikan Para Penggugat atas 3 (tiga) tanah dan bangunan tersebut diatas adalah berdasarkan jual beli yang sah serta atas ijin yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas, camat Pacet dan bupati Cianjur saat itu;

Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat menyatakan telah melakukan Perjanjian dengan pihak lain, untuk melakukan Pembangunan tanah bangunan dimana ketiga objek Tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut adalah bagian dari yang akan dibangun oleh Tergugat I serta yang akan dikerja samakan kepada Pihak lain;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV yang menandatangani Surat teguran tersebut, telah mengirimkan surat teguran Kepada para warga yang menempati tanah dan bangunan yang termasuk dalam Milik Desa Cipanas, menurut Tergugat I dan Tergugat IV, juga kepada Para Penggugat, yang isinya untuk membeli kembali tanah bangunan yang saat ini telah di Miliki dan dikuasai Oleh Para Penggugat Tersebut;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengeluarkan surat teguran/ancaman Kepada Para Tergugat sebanyak lebih dari 3 (tiga) kali yang raana apa bila penggugat tidak mau menerima keinginan Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli kembali bangunan Desa dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) maka bangunan Tergugat akan dipagar serta diminta untuk mengosongkan bangunan miliknya;

Bahwa akibat dari ancaman dan tekanan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV terhadap Para Penggugat pada tanggal 25 September 2017 Penggugat telah mendaftarkan Gugatannya di Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 27 September 2017 dengan Nomor Registrasi Nomor : 36/Pdt.G/2017/PN.CJR;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan telah memiliki alas hak yakni berdasarkan sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, atas nama Desa Cipanas yang **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara, diterbitkan secara melawan hukum yakni setelah Para penggugat mengajukan Gugatannya di Pengadilan negeri Cianjur 27 September 2017 dengan Nomor Registrasi Nomor : 36/Pdt.G/2017/PN.CJR, sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, berasal dari Hak Pakai Tanah Negara;** di terbitkan oleh Turut Tergugat II;

Bahwa Para Penggugat saat Penyerfikan Tanah sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara**, Para Penggugat tidak dilibatkan tentang batas-batas tanah tersebut, sehingga tidak jelas tanah tersebut merupakan bagian dari Sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas atau bukan;

Bahwa dari dahulu hingga saat ini tanah tersebut bukan Milik Desa Cipanas tetapi Tanah Negara bebas, sebagai mana sertifikat Desa Cipanas yakni berdasarkan sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, atas nama Desa Cipanas, **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara**, yang disebutkan didalam sertifikat Hak Pakai Desa Cipanas tersebut, yang masa waktu pakainya terbatas;

Bahwa jauh sebelum sertifikat tersebut terbit Para penggugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual beli yang sah yang ditandatangani Oleh Kepala Desa Cipanas saat itu dan Camat Kecamatan Pacet sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa adapun : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 61 "**Dalam kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan;**

Halaman 7 dari 40 halaman, Putusan Nomor
463/PDT/2020/PT BDG.



Bahwa Kepemilikan Para Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut diatas adalah berdasarkan Akta jual beli yang sah serta atas ijin yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas, camat Pacet dan bupati Cianjur saat itu serta telah dikuasai dan dimiliki oleh Para Penggugat lebih dari 20 tahun ;

Bahwa Undang-Undang No.2 Tahun 2012, Pasal 1 Ayat 2" Pengadaan tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak".

Ayat 3 " Pihak yang berhak adalah Pihak yang menguasai atau yang memiliki objek pengadaan tanah";

Bahwa dengan akan dibangunnya Ruko dan terbitnya sertifikat tersebut maka Para Penggugat telah dirugikan, atas akan Revitalisasi pembangunan Ruko yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, sehingga Para Penggugat seharusnya mendapat ganti kerugian terlebih dahulu sebelum dilakukan Pembangunan diatas tanah dan bangunan milik Para penggugat tersebut;

Bahwa adapun Harga Tanah ditempat tersebut dan yang diinginkan oleh Para Penggugat untuk ganti rugi tanah milik Penggugat adalah Rp.3.000.000,- (tiga Juta Rupiah) permeter, sedangkan untuk Nilai bangunan adalah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) permeter atas bangunan milik Para Penggugat tersebut;

Bahwa ketidaknyamanan Para Penggugat atas Penggunaan Tanah milik Para Penggugat yang dilakukan karena tekanan maupun ancaman secara lisan maupun surat-surat, sehingga Para Penggugat telah dirugikan dimana Para Pengontrak Ruko Milik Para Penggugat tersebut menjadi khawatir dan takut untuk melanjutkan kontraknya, adapun kerugian materil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) serta kerugian moriil sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu Milyar rupiah, sehingga kerugian seluruhnya Rp.2.000.0000.000,-(dua milyar rupiah);

Dalam Provisi:

Bahwa apa yang diuraikan dalam Pokok Perkara, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Provisi;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atas Surat Teguran yang diberikan kepada para Penggugat, juga telah melakukan tindakan berupa penutupan jalan masuk milik Keluarga para Penggugat;



Bahwa sebagaimana Ketentuan Hukum Acara Perdata maka, yang berhak untuk melakukan eksekusi seharusnya adalah Pengadilan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan;

Bahwa dengan adanya surat teguran dari Tergugat I dan Tergugat II serta adanya Pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap sebagian tanah Milik warga yakni khususnya milik Keluarga Para penggugat, serta adanya rapat bersama antara Kepala Desa Cipanas dengan Pihak Kepolisian Resort Cianjur untuk **pelaksanaan pengosongan atas tanah dan bangunan milik Para penggugat** maka Para penggugat mohon Kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan memutuskan agar Tergugat I dan Tergugat IV atau siapapun yang diberi hak padanya untuk menghentikan tindakan dalam bentuk apapun terhadap tanah dan bangunan milik para penggugat tersebut hingga Perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa Penggugat khawatir akan tindakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang akan melakukan tindakan dalam bentuk apapun mohon kiranya Yang Mulia untuk memutus Provisi Para penggugat dengan menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapaun yang diberi hak padanya untuk menghentikan tindakan dalam bentuk apapun terhadap tanah bangunan tersebut dalam perkara ini hingga perkara ini bekekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian alasan tersebut diatas kiranya yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara ini berkenan memutus;

Dalam Provisi:

1. Menerima Gugatan Provisi Para Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang diberi hak kuasa/Wewenang dari padanya untuk tidak melakukan tindakan dalam bentuk apapun baik itu pengosongan, pemagaran, termasuk gangguan apapun terhadap tanah dan bangunan dalam perkara ini hingga Perkara ini berkekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan:



- 2.1. Penginapan Nirwana yang terletak di Jl.Raya Cipanas, GangNirwana, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur,dikenal Penginapan Nirwana, dengan luas 778,25 m2, (tujuh ratus tujuh puluh delapan koma dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :

Timur : dengan Tanah bangunan Toko Murah,Toko Mario, Okih (Toko Rock,Inside),Edi (Cingwan),Lenawati (toko Sumber Jaya),LILI (toko Kecil),Toko Eli,Rumah makan Padang,Toko Niagara,Toko Hepi,Toko Sport,Toko Lima.

Selatan : dengan Tanah Bangunan Gede,Pasar Cipanas.

Barat : dengan tanah bangunan milik Hj.Dede,Pasar Cipanas, Bpk Hartini,Penggugat.

Utara : Dengan Gang Nirwana.

- 2.2. Toko Kecil seluas + 230 m2 (dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jl.Raya Cipanas No.147, di KP.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas,Kabupaten Cianjur, dengan batas-batas saat ini:

Utara : dengan Tuko Eli.

Timur : Dengan raya Cipanas.

Selatan : Dengan Toko Sumber Jaya.

Bara : Dengan Penginapan Nirwana.

- 2.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Raya Cipanas, No.161, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur Luas +264 m2,yang dikenal dengan Toko Cipanas jaya, dengan batas-batas saat ini:

Timur : dengan Jl.Raya Cipanas.

Selatan : dengan Gang/jalan kecil.

Barat : dengan tanah bangunan IIM, DIMAN,U JANG, UWO.

Utara : dengan Toko Jelita Busana.

3. Menghukum Tergugat I mengganti kerugian Kepada Para Penggugat atas Pengalihan tanah dan bangunan Milik Penggugat tersebut Dalam Perkara ini, Kepada Tergugat I masing-masing sebesar:

- 3.1 Harga Tanah masing-masing Rp.3.000.000,- (Tiga juta rupiah) Permeter persegi dikali jumlah seluruh tanah milik Para Penggugat Dalam Perkara ini;



3.2 Harga Bangunan masing-masing Rp.2.000.000,-(dua juta rupiah) permeter persegi dikali jumlah seluruh bangunan milik Para Penggugat Dalam Perkara ini;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materil Kepada Para Penggugat atas terganggunya Para Tergugat dalam berusaha mengelola Penginapan Nirwana sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) tunai dan kerugian imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) tunai, sehingga seluruhnya sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) tunai;
5. Menghukum Turut Tergugat atau siapapun yang diberi hak dari padanya terhadap tanah dan bangunan dalam Perkara ini untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya Perkara seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat selaku Pembanding tersebut pihak Tergugat selaku Terbanding tidak mengajukan surat jawaban;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 24 Juni 2020, dalam perkara Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Cjr, antara kedua pihak tersebut di atas yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.691.000,00 (empat juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Membaca, Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Cjr, yang disampaikan kepada Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing tanggal 26 Juni 2020;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Cjr, yang dibuat oleh Repulis S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Cianjur yang menyatakan bahwa pada tanggal 6 Juli 2020, Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding. Selanjutnya akta permohonan banding



tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II , Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 10 Juli 2020;

Membaca, Memori Banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 15 Juli 2020, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 20 Juli 2020, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II , Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 24 Juli 2020;

Membaca, Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 29 Juli 2020, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 10 Agustus 2020, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 13 Agustus 2020;

Membaca, relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) yang diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Juli 2020 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II , Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 10 Juli 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ternyata permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 6 Juli 2020, terhadap putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Cjr. yang diucapkan pada persidangan tanggal 24 Juni 2020, maka permintaan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat masih dalam tenggang waktu sehingga telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal harus dinyatakan dapat diterima;



Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat di dalam memori bandingnya tertanggal 15 Juli 2020, telah mengemukakan alasan-alasan keberatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. A. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI CIANJUR TELAH MENGABAIKAN BUKTI KEPEMILIKAN PARA PENGGUGAT P-2 YANG DIKELUARKAN OLEH KANTOR AGRARIA KABUPATEN CIANJUR DAHULU, SEKARANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN CIANJUR:

Bahwa Majelis hakim Pengadilan negeri cianjur yang memberi pertimbangan hukum halaman 26 yang memberi pertimbangan hukum Para penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan tanah dan hanya terbatas pada bangunan saja, telah melanggar ketentuan Peraturan pemerintah Nomor : 16 tahun 2004 tentang Penata Gunaan Tanah sebagai mana bukti P-2;

Bahwa para penggugat telah memiliki bukti kepemilikan lainnya dimana Kantor Agraria kabupaten Cianjur dahulu, sekarang Badan pertanahan Nasional Kabupaten cianjur pada Tahun 1985 telah memberikan ijin kepada kakek Para penggugat untuk menggunakan Tanah dalam Perkara ini seluas 1065 m2 (seribu enam puluh lima meter persegi) sebagaimana bukti P-2;

Bahwa bukti tersebut tidak dibantah juga tidak terbantahkan oleh tergugat I, seharusnya Majelis hakim tidak mengenyampingkan bukti tersebut dan juga harus memberi pertimbangan hukum terhadap bukti tersebut;

Penjelasan Pasal 33 Ayat (1) UU No.26 Tahun 2007 Jo Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2004 yaitu Penatgunaan tanah sama halnya dengan pengelolaan tanah guna tanah meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah melalui kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai suatu kesatuan system untuk kepentingan masyarakat secara adil"

Tujuan Penataan tanah ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 yaitu: "Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah";

"Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan



hukum dengan tanah sesuai dengan rencana tat Ruang Wilayah yang ditetapkan”;

Dasar hukum tata guna Tanah adalah Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yaitu :
Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh
Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”;

Bahwa sebagaimana Peraturan pemerintah Nomor : 16 tahun 2004
tersebut berdasarkan bukti P-2 dan bukti P-1 dan Bukti surat P-9 maka
terbukti dan tidak terbantahkan Tanah dan bangunan Dalam perkara ini
adalah Milik para penggugat, dan Para Penggugat telah dirugikan oleh
majelis hakim Pengadilan negeri Cianjur terhadap bukti Para penggugat
tersebut;

Untuk itu Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis hakim Pengadilan
Cianjur yang memberi pertimbangan para penggugat tidak mempunyai bukti
kepemilikan atas tanah terbatas hanya pada bangunan saja haruslah
dibatalkan;

**C. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI CIANJUR TELAH MELANGGAR
HUKUM DENGAN TIDAK MENGHIRAUKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997, PASAL 2 DAN PENJELASANNYA,
SEBAGAI BERIKUT:**

Bahwa selain bukti Surat Jual beli tersebut diingkari oleh Majelis hakim
Pengadilan negeri Cianjur juga Majelis Hakim Pengadilan negeri Cianjur
telah melanggar ketentuan Peraturan pemerintah Nomor :24 tahun 1997,
Pasal 24 Ayat 2 “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat
– alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Ayat(1), pembukuan hak
dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah
yang bersangkutan selama 20(dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-
turut oleh Pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulu”

Penjelasan Dalam pemerintah Nomor :24 tahun 1997, Pasal 24 Ayat 2:
“Ketentuan ini memberikan jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat
menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang
berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal
demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti
kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah
dilakukan pemohon dan pendahulunya.”

Bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti P-2 dan P-9 maka terbukti Para
Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan lebih dari 20 (dua
puluh) tahun lamanya hal tersebut juga berdasarkan keterangan saksi-saksi



dipersidangan baik itu saksi Para Penggugat maupun saksi dari Terggat I telah membenarkan Para penggugat telah menguasai Tanah dan bangunan dalam Perkara ini lebih dari 20 (dua puluh) tahun lamanya;

Bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti P-2 dan P-9 juga berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan baik itu saksi Para Penggugat maupun saksi dari Terggat I maka berdasarkan ketentuan Peraturan pemerintah Nomor :24 tahun 1997, Pasal 24 Ayat 2 JO Ayat (1) maka Para Penggugat merupakan Pemilik dari Tanah dan bangunan Dalam Perkara ini;

Bahwa terbitnya sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas,seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017,atas nama Desa Cipanas yang **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara, diterbitkan secara melawan hukum yakni saat objek sengketa telah diperikasa oleh Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 27 September 2017** dengan Nomor Registrasi Nomor : 37/Pdt.G/2017/PN.CJR, (bukti P-8), sehingga terbitnya Sertifikat hak Pakai Nomor : 0014/Desa Cipanas pada tanggal 2 Nopember 2017, telah melanggar hukum;

Bahwa akan Terbitnya sertifikat tersebut juga tidak pernah melibatkan para penggugat dengan tidak memberitahukan kepada para Penggugat saat Pengukurannya maupun saat akan disertifikatkan oleh kepala Desa Cipanas;

Untuk itu Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur Pengadilan Negeri Cianjur halaman 24 hingga halaman 25 bait pertama yang memberi pertimbangan : Surat Jual beli tanggal 22 Juli 1975 (bukti P-1) bukan merupakan Surat Jual beli haruslah dibatalkan;

II. BUKTI SURAT T-6 MERUPAKAN BUKTI REKAYASA YANG DIBUAT SENDIRI OLEH TERGUGAT I;

Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Pengadilan Negeri Cianjur yang memberi pertimbangan pada halaman 25 dimana bukti T-6 berupa daftar kas tanah Desadimana tanah dan bangunan milik para penggugat berada pada buku C Desa Cipanas persil 189 b/190 Kelas III, bukti T-6 dan termasuk didalam sertifikat hak pakai 00014/Desa Cipanas, sehingga hak tergugat untuk memproses penyertifikatannya karena tanah tersebut milik Desa Cipanas;

Bahwa sebagaimana bukti T.1-1 yakni sertifikat Hak Pakai nomor: 00014/Desa Cipanas tertulis jelas tanah tersebut berasal dari Tanah Negara, tidak terdapat tulisan tanah tersebut merupakan Tanah desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cipanas, Adapun buku C Desa Cipanas persil 189 b/190 Kelas III, bukti T-6, merupakan bukti yang dibuat sendiri oleh Tergugat I karena Buku tersebut berada ditangan Tergugat I, tetapi fakta hukum yang tidak terbantahkan didalam sertifikat Hak Pakai nomor: 00014/Desa Cipanas tertulis jelas tanah tersebut berasal dari Tanah Negara, bukan Tanah Desa Cipanas;

Bahwa berdasarkan fakta sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, atas nama Desa Cipanas yang **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara;**

Bahwa leter C bukan merupakan bukti kepemilikan tetapi merupakan bukti untuk pembayaran pajak;

III. PERSIDANGAN KARENA BUKAN ADVOKAT SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN 2003 TENTANG ADVOKAT DAN BERTENTANGAN DENGAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA;

Bahwa Tergugat I yang diwakili oleh Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, bukan Para Advokat yang telah disumpah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 18 tahun 2003 Tentang advokat, Adapun Kuasa Hukum tergugat I adalah Para pegawai negeri bagian hukum Pemerintah Kabupaten cianjur yang ditunjuk Oleh bupati Kabupaten Cianjur berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, sehingga Para penasehat Tergugat I tidak berhak bersidang dipengadilan negeri Cianjur;

Bahwa Biro Hukum Pemda Cianjur bukan merupakan Jaksa sebagai Pengacara Negara, sehingga tidak berhak mewakili Tergugat I sebagai Kepala Desa Cipanas;

Bahwa Adapun yang berhak bersidang dipengadilan adalah mereka para advokat sebagaimana ketentuan undang-undang advokat;

Bahwa Adapun yang berhak bersidang dipengadilan adalah Jaksa sebagai Pengacara Negara juga mereka para advokat sebagaimana ketentuan undang-undang advokat;

Bahwa **undang-Undang No.18 tahun 2003, Tentang Advokat, Pasal 1 ayat (1)"Advokat adalah yang berprofesi memberi Jasa Hukum, baik didalam maupun diluar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang";**

Halaman 16 dari 40 halaman, Putusan Nomor

463/PDT/2020/PT BDG.

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)



Putusan Mahkamah Agung No.22P/HUM/2018," Pasal 11 dan 12 Permenkumham No.1 Tahun 2018 Tentang Para Legal dalam pemberi bantuan Hukum bertentangan dengan UU No.18 Tahun 2003 Tentang Advokat,Sehingga memerintahkan kepada Menteri Kehakiman dan Hak azasi Manusia untuk mencabut Pasal 11 dan Pasal 12 Permenkumham No.1 Tahun 2018 dalam memberi bantuan hukum, sehingga yang berhak beracara dipersidangan twlah diatur dalam Pasal 4 Jo Pasal 31 UU Advokat yakni para Advokat";

Bahwa selain Itu Kuasa Hukum Tergugat I bukan juga jaksa sebagai Pengacar negara, juga bukan merupakan Pengacara dari bagian hukum Desa Cipanas;

Bahwa Tergugat I yang diwakili oleh Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, bertentangan dengan ketentuan Undang-undang Advokat dan Putusan Mahkamah Agung tersebut diatas, sehingga Kuasa Hukum Tergugat I tidak berhak mewakili Tergugat I selaku Kepala Desa Cipanas; Untuk itu pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Negeri Cianjur tentang Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, dapat mewakili Tergugat I dipersidangan haruslah di batalkan dan ditolak;

B. TIM HUKUM TERGUGAT I TIDAK MENDAPAT KUASA DARI TERGUGAT I SELAKU KEPALA DESA YANG BARU;

Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cioanjur pada halaman 26 bait ke 2 yang memberi pertimbangan Kepala Desa Busyro Karim memberi Kuasa dalam jabatannya kepada Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, belum dicabut dengan tidak mempersoalkan siapa kepala Desanya melainkan jabatannya;

Bahwa Kepala Desa Dadan Bushrolkarim, S.E. telah berhenti semenjak bulan Pebruari 2020, sehingga semenjak bulan Pebruari 2020 Dadan Bushrolkarim, S.E. tidak menjabat sebagai kepala desa Cipanas, melainkan menjadi masyarakat biasa, sehingga jabatan Kepala desa



Cipanas semenjak Bulan Pebruari 2020 tidak melekat lagi terhadap Dadan Bushrolkarim, S.E. ;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi **Saksi Nanang Zaenal Mufahhir dan Saksi Drs. Solihin** bulan Februari 2020 telah dilakukan Pemilihan Kepala Desa Cipanas, dimana Kepala Desa Cipanas saat ini yang dilantik pada bulan Februari tahun 2020 adalah H. Agus Saputra, S.Sy., sedangkan Kepala desa sebelumnya adalah Bapak Dadan Bushrolkarim, S.E.

Bahwa kehadiran Tim Kuasa Hukum Tergugat I dipersidangan semenjak bulan Pebruari 2020 hingga diputus oleh Pengadilan adalah hadir Tanpa Surat Kuasa karena pada bulan Februari tahun 2020 adalah H. Agus Saputra, S.Sy., tidak pernah memberi Kuasa terhadap Tim Kuasa Hukumnya;

Bahwa semenjak bulan pebruari 2020 Tergugat I tidak pernah memenuhi haknya dipersidangan Pengadilan negeri Cianjur Dalam perkara ini, dengan demikian Tergugat I telah menerima seluruh isi Gugatan Para penggugat untuk seluruhnya;

Untuk itu pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Negeri Cianjur tentang Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, dapat mewakili Tergugat I walaupun tidak mendapat surat Kuasa Dari Kepala desa yang baru karena kepala desa yang lama yang telah berhenti semenjak bulan Pebruari 2020 sedangkan jabatannya sebagai kepala desa masih melekat, haruslah di batalkan dan ditolak;

c. TIM KUASA HUKUM TERGUGAT I YANG MERUPAKAN PEGAWAI NEGERI BAGIAN HUKUM PEMDA CIANJUR, TIDAK BERHAK MEWAKILI TERGUGAT I DIPERSIDANGAN KARENA TERGUGAT I BUKAN BAGIAN DARI PEMDA SEBAGAIMANA KETENTUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2014 TENTANG DESA:

Bahwa Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, sebagai Kuasa Tergugat I dipersidangan telah melanggar hukum, sebagaimana yang kami sampaikan diatas tentang ParaLegal, dan berdasarkan **undang-Undang No.18 tahun 2003, Tentang Advokat, Pasal 1 ayat (1)"Advokat adalah yang berprofesi memberi Jasa Hukum, baik didalam maupun diluar**



pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang”;

Putusan Mahkamah Agung No.22P/HUM/2018,” Pasal 11 dan 12 Permenkumham No.1 Tahun 2018 Tentang Para Legal dalam pemberi bantuan Hukum bertentangan dengan UU No.18 Tahun 2003 Tentang Advokat, Sehingga memerintahkan kepada Menteri Kehakiman dan Hak azasi Manusia untuk mencabut Pasal 11 dan Pasal 12 Permenkumham No.1 Tahun 2018 dalam memberi bantuan hukum, sehingga yang berhak beracara dipersidangan twlah diatur dalam Pasal 4 Jo Pasal 31 UU Advokat yakni para Advokat”;

Bahwa Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019 Tidak Pernah mendapatkan Kuasa dari Kepala Desa Cipanas yang terpilih semenjak bulan Pebruari 2020;

Bahwa Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 Tentang Desa Pasal 1 Ayat 3 “ Pemerintah Desa adalah Kepala Desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Desa;

Pasal 18 “ Kewenangan Desa meliputi kewenangan dibidang penyelenggaraan Pemerintah Desa, pelaksanaan pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat Desa;

Pasal 25 “Pemerintah Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 adalah Kepala Desa atau disebut dengan nama lain dan yang dibantu oleh Perangkat Desa atau yang disebut dengan nama lain;

Pasal 34 Ayat (1) Kepala Desa dipilih langsung oleh Penduduk Desa;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 1 Ayat (2) Pemerintah Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam system pemerintahan Negara Kesatuan republic Indonesia;

Ayat (3) “Pemerintah Desa adalah kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangka Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 44 tahun 2016 Tentang Kewenangan Kepala Desa, Pasal 1 Ayat (10) "Pemerintah Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam system pemerintahan Negara Kesatuan republic Indonesia";

Ayat (11) "Pemerintah Desa adalah kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa";

Bahwa adapun Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 44 tahun 2016 Tentang Kewenangan Kepala Desa, Pasal 1 Ayat (2)" Pemerintah Daerah adalah penyelenggar urusan pemerintahan oleh Pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia tahun 1945";

Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagi unsur penyelenggaraan Pemerintah daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan otonomi daerah;

Bahwa dengan demikian **Kepala Desa Cipanas sebagai Tergugat I, bukanlah bagian dari Pemerintah daerah khususnya Kabupaten Cianjur sehingga**, Surat keputusan Bupati Cianjur Nomor : 180.05/Kep.21-Huk/2019, tanggal 9 Januari 2019, cacat hukum karena tidak berhak untuk mewakili Kepala Desa Cipanas sebagai Tergugat I yang diwakili Tim Penanganan Perkara (TPPH) Pemerintah daerah kabupaten Cianjur adalah tidak sah;

IV. PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI CIANJUR TENTANG TANAH DAN BANGUNAN YANG DISEWAKAN OLEH PARA PENGGUGAT MERUPAKAN KOMPENSASI, MELANGGAR UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH:

Bahwa Pertibangan hukum Majelis hakim pengadilan Negeri Cianjur pada halaman 26 bait ke2 yang memberi pertimbangan hukum, tanah dan



bangunan yang disewakan oleh para penggugat merupakan kompensasi atas tanah bangunan milik Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan Keterangan saksi dari Para penggugat dan saksi Tergugat I yang menerangkan tanah dan bangunan telah dikuasai Oleh para penggugat semenjak 1975 hingga sekarang dan berdasarkan bukti P-1 dan P-2, terbukti tanah dan bangunan dalam perkara ini telah dimiliki dan dikuasai Oleh para penggugat semenjak tahun 1975;

Bahwa berdasarkan bukti P-2 dimana Para penggugat telah membangun tanah tersebut pada tahun 1985;

Bahwa para penggugat juga berdasarkan fakta dilapangan saat persidangan ditempat penginapan Nirwana dikuasai oleh para penggugat hingga saat ini, sehingga tanah dan bangunan tersebut tidak pernah disewakan oleh para Penggugat;

Bahwa Undang-Undang No.2 Tahun 2012, Pasal 1 Ayat 2" Pengadaan tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak".

Ayat 3 " Pihak yang berhak adalah Pihak yang menguasai atau yang memiliki objek pengadaan tanah";

Bahwa untuk itu Para penggugat berhak mendapatkan ganti kerugian atas tanah maupun bangunan milik Para Penggugat apabila Tergugat I hendak merevitalisasi Tanah dan bangunan Milik Para penggugat;

V. PENERBITAN SERTIFIKAT HAK PAKAI DESA CIPANAS NOMOR : 0014/DESA CIPANAS, SELUAS 3200 M2, TANGGAL 2 NOPEMBER 2017, CACAT HUKUM:

Bahwa adapun sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, atas nama Desa Cipanas yang **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara, diterbitkan secara melawan hukum yakni saat objek sengketa telah diperiksa oleh Pengadilan negeri Cianjur tanggal 27 September 2017** dengan Nomor Registrasi Nomor : 36/Pdt.G/2017/PN.CJR, sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, **berasal dari Hak Pakai Tanah Negara;** di terbitkan oleh Turut Tergugat II;

Bahwa Para Penggugat saat Penyertifikatan Tanah sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas, seluas 3200.m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) tanggal 2 Nopember 2017, **berasal dari Hak Pakai Tanah**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, Para Penggugat tidak dilibatkan tentang batas-batas tanah tersebut, sehingga tidak jelas tanah tersebut merupakan bagian dari Sertifikat Hak Pakai No.0014/Desa Cipanas atau bukan;

Berdasarkan uraian alasan tersebut diatas kiranya Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dan memori Banding Para Pembanding semula Para penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 24 Juni 2020, Nomor : 53/Pdt/G/2019/PN.CJR, seluruhnya;
3. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I membayar biaya Perkara seluruhnya;

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 29 Juli 2020 adalah sebagai berikut:

Bahwa dalam pengajuan Kontra Memori Banding ini adalah untuk menanggapi keberatan-keberatan dari Para Pembanding / Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, dimana alasan – alasan keberatan tersebut sangatlah tidak mendasar dan terkesan diada-adakan bahkan hanya merupakan pengulangan semata dari apa yang telah diperiksa oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga oleh karena itu patut ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan, dengan alasan – alasan sebagai berikut:

A. TERHADAP KEBERATAN I.

1. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat pada halaman 3 s.d. halaman 5 dalam Memori Bandingnya telah menguraikan alasan keberatan terhadap adanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 26 paragraf pertama dan paragraf terakhir dalam Putusan yang telah menyatakan :

“Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut di atas tidak didukung dengan bukti surat peralihannya baik itu penginapan nirwana berdasarkan Surat Jual Beli dari Nyonya Aguslina, berdasarkan pemindahan Hak Garap dari Liem Pek Tjang kepada Tjoeng Sen Yoen Later C Nomor 31 Persil 190. S. 11 ataupun Akta Jual Beli Nomor : 76 / 1970 antara Nyonya Warniti dengan Jeniawati (orang tua Para Penggugat), sehingga dalam hal ini Majelis Hakim tidak bisa memastikan apakah benar ada surat peralihan objek sengketa kepada Para Penggugat dan Majelis Hakim tidak pula dapat bisa memastikan



apa isi dari surat perjanjian peralihan objek sengketa”; (Vide. paragraf pertama halaman 26). dan

“Menimbang, bahwa dalam hal ini Para Penggugat terkait dengan dalil kepemilikannya hanya mengajukan Bukti Surat P – 1 dan P – 2 yang kedua bukti tersebut tidak menggambarkan kepemilikan atas objek sengketa, kedua bukti tersebut hanya menjelaskan tentang Izin Mendirikan Bangunan permanen yang digunakan untuk penginapan yang terletak di Kamping Babakan Situ RT. 01 / RW. 07, Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur atas nama Cung Seng Yun, namun secara eksplisit dapat disimpulkan bahwa kepemilikan Para Penggugat terhadap objek sengketa terbatas hanya kepada bangunannya saja yang saat sekarang telah mengalami perubahan bentuk menjadi 2 (dua) lantai yang dalam hal ini terjawab bahwasanya tanah sengketa merupakan aset milik Pemerintah Desa Cipanas dan penguasaan tanah sengketa oleh Para Penggugat didasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dalam Bukti Surat T. – 6 berupa daftar tanah kas desa pertokoan Desa Cipanas Kecamatan Cipanas, Kedusunan II Babakan Situ, yang dalam bukti tersebut nama Toko Kecil, Penginapan Nirwana dan Toko Cipanas Jaya merupakan Tanah Kas Desa Cipanas sehingga Tergugat dalam hal ini dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa tanah objek sengketa a adalah tanah Desa yang 1 (satu) hamparan dengan tanah hunian penduduk, Pasar dan Toko – toko sebagaimana keterangan yang disampaikan oleh saksi Tergugat I yaitu Drs. Solihin dan Nanang Zaenal Mufahhir yang mana tanah tersebut sudah disertifikatkan pada tahun 2017 dengan sertifikat hak pakai Nomor : 00014 / Desa Cipanas atas nama Pemerintah Desa Cipanas yang berasal dari Buku C Desa Cipanas Persil Nomor 189.b/190 Kelas III, Babakan Situ dan Para Penggugat terdaftar dalam buku sewa tanah kas desa cipanas (bukti T – 6) “; (Vide. paragraf terakhir halaman 26 dan halaman 27).

Bahwa Berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim di atas, maka dalam pertimbangan Majelis Hakim a quo tersebut telah berpendapat “bahwa karena Tergugat I dapat membuktikan dalilnya sehingga dengan demikian dan karenanya petitum kedua Para Penggugat beralasan untuk ditolak” (Vide. alenia pertama halaman 27).



2. Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Cianjur sebagaimana telah disampaikan pada point 1 (satu) adalah **telah benar dan tidak keliru dalam menerapkan hukum materil tersebut sebab yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai Bukti P – 1 dan P – 2 (Izin Mendirikan Bangunan permanen yang digunakan untuk penginapan) yang telah diajukan sebagai Bukti P – 1 dan P – 2 oleh Para Pembanding dahulu Para Penggugat**, dimana dalam isi **Bukti Surat a quo** tersebut, telah sangat jelas dan terang menyebutkan bahwa **“kedua bukti tersebut tidak menggambarkan kepemilikan atas objek sengketa, kedua bukti tersebut hanya menjelaskan tentang Izin Mendirikan Bangunan permanen yang digunakan untuk penginapan yang terletak di Kamping Babakan Situ RT. 01 / RW. 07, Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur atas nama Cung Seng Yun, namun secara eksplisit dapat disimpulkan bahwa kepemilikan Para Penggugat terhadap objek sengketa terbatas hanya kepada bangunannya saja yang saat sekarang telah mengalami perubahan bentuk menjadi 2 (dua) lantai yang dalam hal ini terjawab bahwasanya tanah sengketa merupakan aset milik Pemerintah Desa Cipanas dan penguasaan tanah sengketa oleh Para Penggugat didasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dalam Bukti Surat T. – 6 berupa daftar tanah kas desa pertokoan Desa Cipanas Kecamatan Cipanas, Kedusunan II Babakan Situ, yang dalam bukti tersebut nama Toko Kecil, Penginapan Nirwana dan Toko Cipanas Jaya merupakan Tanah Kas Desa Cipanas”**. Sehingga sudah berdasarkan atas hukum apabila yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam GUGATAN A QUO bahwasanya tanah tersebut adalah aset milik Pemerintah Desa Cipanas dan penguasaan tanah oleh Para Penggugat didasarkan pada perjanjian sewa menyewa antara pihak Pemerintah Desa Cipanas dengan Pihak Para Penggugat sebab sudah menjadi tugas dari Hakim Pengadilan Negeri Cianjur dalam menggali kebenaran terhadap dalil gugatan dari para penggugat, bukti surat yang telah diajukan dalam persidangan dan keterangan saksi – saksi yang telah hadir dalam



persidangan serta berdasarkan pula dari hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa a quo. Hal ini mengingat bahwa:

- a. **Bukti P – 1 dan P – 2 (Izin Mendirikan Bangunan permanen yang digunakan untuk penginapan)** bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas suatu tanah sehingga tidaklah cukup dijadikan sebagai alas hak bahwa tanah objek sengketa a quo adalah merupakan hak milik Para Penggugat sebagaimana klaim Para Penggugat dalam gugatannya, sehingga tidak cukup membuktikan bahwa tanah objek sengketa merupakan milik dari Para Penggugat.
- b. Bahwa adapun berdasarkan data riwayat tanah yang ada pada kami (Pemerintah Desa Cipanas), tidak ada satupun keterangan yang menunjukkan bahwa tanah dan berikut bangunan objek sengketa a quo adalah milik dari pada Para Penggugat ataupun pernah terjadi peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Para Penggugat, yang ada justru terdapat adanya **proses pemberian izin kepada masyarakat (termasuk Para penggugat) untuk memanfaatkan / menggunakan lahan a quo dengan status HAK SEWA GARAP** yang diberikan oleh Pihak Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat I) kepada Para Penggugat, dan kemudian kondisi saat ini tanah a quo telah bersertifikat Nomor : 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat I) sejak tahun 2017. Sedangkan sebagaimana diketahui bersama alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah harusnya dibuktikan dengan sertifikat tanah (**sebagai suatu surat tanda bukti hak atas tanah**), hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik Dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik Dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur Dan buku tanah hak yang bersangkutan”, **sehingga sangatlah tidak beralasan apabila tanpa didasarkan kepada sertifikat tanah Para Penggugat telah mengklaim sebagai pemilik yang sah atas suatu objek tanah.**



- c. Bahwa selain itu pula, berdasarkan fakta hukum yang terjadi dilapangan, Para Penggugat telah menyalahi aturan Sewa Garap sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Peraturan Desa Cipanas Nomor 08 Tahun 2001 tentang Ketentuan – ketentuan Sewa Garap Tanah Kas Desa Cipanas yaitu dalam ketentuan Pasal 5 ayat 2 Peraturan Desa Cipanas Nomor 08 Tahun 2001 yang telah menyebutkan bahwa **“Tanah garapan tersebut tidak boleh di oper garapkan kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah dalam hal ini Pemerintah Desa”**. Adapun berdasarkan pada faktanya dilapangan Para Penggugat telah menyewakan kembali objek sengketa a quo kepada pihak lain tanpa se-izin dari pemilik tanah (Pemerintah Desa Cipanas) dengan biaya sewa yang lebih tinggi dari biaya sewa yang harus dibayar oleh pihak Para Penggugat kepada Pemerintah desa Cipanas. Dan terkait hal ini tentunya para penggugat telah sangat jelas dan terang sekali menyalahi aturan ketentuan Pasal 5 ayat 2 Peraturan Desa Cipanas Nomor 08 Tahun 2001.
3. Bahwa dengan mendasarkan kepada point 2 di atas, maka Terbanding I / Tergugat I tentunya sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur pada halaman 26 paragraf pertama dan paragraf terakhir dan sudah sepantasnyalah Majelis Hakim yang memeriksa perkara menolak dalam petitum kedua para penggugat karena sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan atas hukum karena pihak Para Pembanding / Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sementara pihak Terbanding I / Tergugat I dapat membuktikan dalam dalil-dalinya yaitu sbb :
- a. Bahwa tanah objek sengketa a quo tercatat dalam Buku Asli C Desa pada Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur tercatat ATAS NAMA MILIK DESA (MD) dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dengan luas 3,200 M²;
- b. Bahwa berdasarkan fakta hukumnya, tanah yang menjadi objek sengketa a quo adalah tanah yang disewakan / disewa garapkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat (telah diatur dalam Peraturan Desa Cipanas Nomor 08 Tahun 2001 tentang Ketentuan – ketentuan Sewa Garap Tanah Kas Desa Cipanas)



dan selama kurun waktu 4 (dua) tahun terakhir Para Penggugat telah Wanprestasi (Para Penggugat tidak pernah lagi membayar sewa tanah objek sengketa a quo kepada Tergugat I);

c. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan terhadap keberadaan objek sengketa a quo ini akan dibangun proyek Revitalisasi oleh Pemerintah Desa Cipanas sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Desa Nomor 06 tahun 2015 tentang Pendayagunaan dan Penata Usahaan Tanah Kas Desa Cipanas yang digunakan Kawasan Pertokoan Cipanas / tentang Program Revitalisasi;

d. Bahwa terhadap adanya proyek Revitalisasi yang akan dilakukann oleh Pemerintah Desa Cipanas, maka terkait proyek Revitalisasi tersebut telah memiliki pula Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 503 / 952 / IMB / DPMPTSP/ 2018 tentang Ijin Mendirikan Bangunan tertanggal 20 Pebruari 2018;

e. Bahwa tanah objek sengketa a quo berdasarkan fakta hukumnya sudah bersertifikat (Tanda Bukti Hak) atas nama Pemerintah Desa Cipanas dengan Sertipikat Nomor 00014 dengan luas 3.200 M² yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cianjur;

4. Bahwa selain itu pula terhadap adanya alasan keberatan Para Pembading dahulu Para Penggugat pada huruf C halaman 4 s.d. halaman 5 serta pada angka romawi II halaman 6 dalam Memori Bandingnya adalah suatu alasan keberatan Para Pembading dahulu Para Penggugat yang terlalu dipaksakan serta Para Pembading dahulu Para Penggugat terhadap adanya keberatan tersebut jelas – jelas telah menunjukkan bahwa Para Pembading dahulu Para Penggugat telah menutupi kelemahan – kelemahan dan **KETIDAKMAMPUANNYA dalam** membuat alasan keberatan dalil – dalil dalam Memori Bandingnya tersebut, sebab:

a. Pemerintah Desa Cipanas telah menguasai objek sengketa a quo sejak berdirinya Pemerintahan Desa Cipanas yaitu pada Tahun 1926 yang diperoleh dari **resident** dahulu berdasarkan atas



Gouvernement Besluit tanggal 1 Oktober 1906 Nomor 1.9 **Biljblad** Nomor 6535 dan 6536 yang dahulu tanah milik Desa tersebut disebut dengan nama Tanah Bengkok yang artinya **bahwa tanah desa yang merupakan kekayaan milik desa yang tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain (diperjualbelikan) tanpa persetujuan warga desa. Akan tetapi tanah bengkok boleh disewakan dan hasilnya akan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat desa.**

- b. Bahwa berdasarkan penjelasan point a di atas, maka terhadap keberadaan tanah Kas Desa Cipanas apabila merujuk kepada surat dari **Gubernur Jawa Barat Nomor : 143 .1/149/Pem.Um Tgl.27 Januari 2009 perihal Tanah Kas Desa** bahwa Kekayaan Desa berupa Tanah Kas Desa agar dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan Masyarakat Desa. Untuk optimalisasi pemanfaatan tanah Kas Desa agar berdaya guna dan berhasil guna dalam peningkatan pendapaatan Desa, Tanah Kas Desa dapat di manfaatkan melalui sewa sebagaimana diatur dalam Pemerdagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dan Pemerdagri Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Pengeloaan Aset Desa. Dimana dari kedua ketentuan tersebut, bahwa Tanah Kas Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan Umum dan ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa (Peraturan Desa) yang terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan BPD dan mendapatkan ijin tertulis dari Bupati / wali kota dan Gubernur.
- c. Bahwa selain itu pula, apabila mendasarkan kepada Keputusan bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 157 Tahun1997 dan Nomor : 2 tahun 1997 tentang Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah Kas Desa sebagaimana Instruksi Mendagri Nomor 26 Tahun 1993 tentang Perubahan Setatus Tanah Bengkok dan sejenisnya menjadi Tanah Kas Desa dan Intruksi Mendagri Nomor 22 tahun 1996 tentang pengadaan, pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa maka Tanah kas Desa diseluruh



Indonesia perlu dilaksanakan pengurusan hak dan penyelesaian sertifikat hak atas tanahnya, maka pemerintah Desa Cipanas telah memulai mensertifikatkan Tanah kas Desa Cipanas sebagaimana sertifikat hak pakai Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas yang terletak di RT. 01 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas.

- d. Bahwa selain ketentuan tersebut sebagaimana point b dan c di atas, bahwa terhadap keberadaan Tanah Kas Desa ini menurut ketentuan UUPA bahwa Tanah Kas Desa harus dilakukan konversi atau disesuaikan dengan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam ketentuan Pasal 16 ayat 1 UUPA. **Adapun konversi dari tanah Kas Desa menjadi hak pakai dengan jangka waktu yang tidak terbatas, dan hak pakai inilah yang kemudian dalam ketentuan Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997 termasuk dalam objek pendaftaran hak atas tanah.** Namun perlu diingat pula oleh Penggugat **AGAR PENGGUGAT TAHU DAN PAHAM / MENGETI** bahwa tanah Kas Desa yang dikonversi menjadi Hak Pakai adalah Hak Pakai **publikrechtelijk**, artinya hanya ada **right to use** karena hak tersebut **TIDAK BOLEH DIALIHKAN** dan tidak dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan **dibebani hak tanggungan**, kecuali untuk kepentingan umum. Adapun yang termasuk dalam kategori ini adalah Tanah Kas Desa dan tanah-tanah sejenisnya yang merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan hak pakai **publikrechtelijk**, yaitu hanya ada **right to use** tetapi tidak ada **right to disposal** (tidak boleh dijual atau dijadikan sebagai agunan hutang).

Bahwa terkait dengan adanya keberatan Para Pembanding dahulu Para Penggugat **huruf C halaman 4 s.d. halaman 5 serta pada angka romawi II halaman 6 dalam Memori Bandingnya** Terbanding I / Tergugat I menolak dengan tegas terhadap dalil a quo tersebut dan tentunya Terbanding I / Tergugat I sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim pada alinea ketiga halaman 40 yang pada pokoknya telah menyampaikan bahwa **"berdasarkan pertimbangan sebelumnya bahwa** kepemilikan Para Penggugat terhadap objek sengketa terbatas hanya kepada bangunannya saja yang saat sekarang telah mengalami perubahan bentuk menjadi 2 (dua) lantai yang dalam hal ini terjawab bahwasanya tanah sengketa merupakan



aset milik Pemerintah Desa Cipanas dan penguasaan tanah sengketa oleh Para Penggugat didasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dalam Bukti Surat T. – 6 berupa daftar tanah kas desa pertokoan Desa Cipanas Kecamatan Cipanas, Kedusunan II Babakan Situ, yang dalam bukti tersebut nama Toko Kecil, Penginapan Nirwana dan Toko Cipanas Jaya merupakan Tanah Kas Desa Cipanas sehingga Tergugat dalam hal ini dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa tanah objek sengketa adalah tanah Desa yang 1 (satu) hamparan dengan tanah hunian penduduk, Pasar dan Toko – toko”.

B. TERHADAP KEBERATAN II.

Bahwa keberatan Ke-II Para Pembanding dahulu Para Penggugat pada halaman 6 yang telah disampaikan oleh Para Terbanding dahulu Para Penggugat dalam Memori Bandingnya **tidak perlu ditanggapi karena hal ini tidak mendasar dan beralasan**, selain itu telah Terbanding I uraikan pula / Terbanding I jelaskan dalam Keberatan Ke-I pada point 4 dari halaman 5 s.d. 6 pada Kontra Memori Banding, serta selain itu pula terhadap Keberatan Ke-II ini sudah Terbanding I dahulu Tergugat I paparkan dalam Jawaban, Duplik dan Kesimpulan Tergugat I di Persidangan sebelumnya.

C. TERHADAP KEBERATAN III.

1. Bahwa Terbanding I / Tergugat I menolak dengan tegas terhadap adanya alasan keberatan Para Pembanding / Para Pengugat pada Keberatan Ke-III pada halaman 6 s.d. 10 pada point A, point B dan point C, karena suatu dalil keberatan dari Para Pembanding / Para Pengugat yang sangat dipaksakan dan tidak mendasarkan kepada aturan hukum sebab :

a. PNS yang beracara dipengadilan bukan sebagai Advokat melainkan sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku ditunjuk untuk mewakili dan membela kepentingan negara / pemerintah di pengadilan dalam bidang Perdata dan Tata Usaha Negara (TUN). Bahwa adapun yang menjadi dasar / landasan hukum PNS beracara dipengadilan yaitu :



- 1) St.1922 No.522 yang diubah dengan Stbl 1941 No. 31 Jo Psl 98, telah menentukan bahwa untuk berperkara di Pengadilan Perdata, instansi Pemerintah dapat diwakili oleh :

- a) Advokat (Pengacara) ;
- b) Kejaksaan sebagai Pengacara Negara ;
- c) Pegawai Negeri yang ditunjuk.

Jadi, Sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, disamping dapat diwakili oleh Advokat atau oleh Kejaksaan (JPN), Instansi Pemerintah juga dapat diwakili oleh Pegawai Negeri Sipil lainnya (selain Kejaksaan) untuk beracara di Pengadilan untuk penanganan perkara Perdata dan Tata Usaha Negara. Ketentuan inilah yang menjadi landasan hukum bagi Pegawai Negeri Sipil, untuk dapat bertindak sebagai Kuasa Hukum di Pengadilan Perdata. Yang perlu diperhatikan dalam Staatsblad 1941 No. 31 jo Psl 98 hanya dapat dipergunakan untuk mewakili instansi pemerintah dan tidak dapat digunakan untuk mewakili seseorang (secara pribadi) atau untuk mewakili Badan Hukum Perdata).

- 2) Pasal 123 ayat (2) HIR, Pegawai Negeri yang karena jabatannya dapat bertindak mewakili negara berperkara di depan persidangan pengadilan (Legal Mandatory);
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penanganan Perkara Di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.

- b. Bahwa dalam Pasal 65 huruf e Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah ditetapkan bahwa "Kepala Daerah mempunyai tugas dan wewenang mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan". Maka berdasarkan ketentuan Pasal tersebut di atas juga dijadikan salah satu dasar hukum PNS menjadi kuasa hukum untuk mewakili Pemerintah dalam penanganan perkara perdata maupun TUN. Adapun kemudian di lingkungan Pemerintahan Kabupaten Cianjur Penunjukan PNS yang diberi tugas untuk mewakili dan membela kepentingan Pemerintah Daerah dalam Persidangan dituangkan dalam KEPUTUSAN BUPATI CIANJUR



Tentang PEMBENTUKAN TIM PEMBERI BANTUAN HUKUM (TPBH) PEMERINTAH KABUPATEN CIANJUR, yang di dalamnya terdiri dari para PNS yang mempunyai kemampuan di bidang hukum.

2. Bahwa selain itu pula, Terbanding I / Tergugat I menolak dengan tegas terhadap adanya alasan keberatan Para Pembanding / Para Pengugat pada halaman 6 s.d. 10 pada point A, point B dan point C dalam memori bandingnya karena suatu alasan keberatan Para Pembading dahulu Para Penggugat yang terlalu dipaksakan serta Para Pembading dahulu Para Penggugat terhadap adanya keberatan tersebut jelas – jelas telah menunjukkan bahwa Para Pembading dahulu Para Penggugat telah menutupi kelemahan – kelemahan dan **KETIDAKMAMPUANNYA** dalam membuat alasan keberatan dalil – dalil dalam Memori Bandingnya tersebut, karena sebagaimana telah Terbanding I / Tergugat I uraikan di atas Para Pembading dahulu Para Penggugat lagi – lagi telah mengulang – ulang mengenai keberadaan dalil – dalil quo tersebut. Akan tetapi tidak ada salahnya dalam Kontra Memori Banding ini akan Terbanding I / Tergugat I sampaikan kembali hal – hal sebagai berikut :

- a) Bahwa terhadap adanya alasan keberatan Para Pembanding / Para Pengugat pada halaman 6 s.d. 10 pada point A, point B dan point C dalam memori bandingnya hal ini telah menunjukkan bahwa **KUASA HUKUM DARI PARA PENGGUGAT BARU DAPAT MEMBACA DAN MEMAHAMI UNDANG – UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2014 SECARA PARSIAL TIDAK SECARA HOLISTIC**, sebab di dalam ketentuan Pasal 5 Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dalam BAB II TENTANG KEDUDUKAN DAN JENIS DESA PADA BAGIAN KESATU TENTANG KEDUDUKAN telah dengan jelas menyebutkan bahwa bahwa **“Desa Berkedudukan di Wilayah Kabupaten/Kota”**.
- b) Bahwa berdasarkan point 1 tersebut di atas, maka ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 5 Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa hal ini telah menegaskan bahwa kedudukan desa merupakan sebagai bagian dari Pemerintah Daerah.



- c) Bahwa selain itu pula, dalam ketentuan Pasal 31 ayat (2) Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang pada pokok telah menyatakan bahwa **“Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota Menetapkan Kebijakan Pelaksanaan Pemilihan Kepala Desa ...”**, serta kemudian dalam ketentuan Pasal 37 ayat (5) yang pada intinya telah menyatakan pula bahwa **“Bupati / Wali Kota Mengesahkan Calon Kepala Desa terpilih dalam bentuk Keputusan Bupati / Wali Kota”**.
- d) Bahwa selain telah diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (5) Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa bahwa terkait dengan pengangkatan dan pemberhentian kepala desa telah diatur pula dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2015 Tentang Pengangkatan Dan Pemberhentian Kepala Desa yaitu sebagaimana telah diatur dalam Pasal 3 ayat (1) yang telah menyatakan bahwa **“Calon Kepala Desa terpilih disahkan pengangkatannya dengan Keputusan Bupati/Walikota”** serta Pasal 4 ayat (2) yang telah menyatakan bahwa **“Pelantikan Calon Kepala Desa terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk”**.
- e) Bahwa dengan mendasarkan kepada point 1 s.d. point 3 di atas, maka adanya alasan keberatan Para Pembanding / Para Pengugat pada pada halaman 6 s.d. 10 pada point A, point B dan point C dalam memori bandingnya, sungguh suatu dalil yang menunjukan bahwa Para Pembanding / Para Penggugat telah menutupi kelemahan – kelemahan dan **KETIDAKMAMPUANNYA dalam** membuat alasan keberatan dalil – dalil dalam Memori Banding a quo tersebut, sebab:
- 1) **KALAU PUN DESA BUKAN BAGIAN DARI PEMERINTAH DAERAH LANTAS BAGIAN DARI PEMERINTAH APAKAH DESA TERSEBUT...???,**
 - 2) **KALAU PUN DESA BUKAN BAGIAN DARI PEMERINTAH DAERAH LANTAS SIAPAKAH YANG LEBIH BERHAK DAN LEBIH BERWENANG UNTUK MENERBITKAN SURAT KEPUTUSAN PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN KEPALA DESA ...???,**



Bahwa perlu Terbanding I / Tergugat I pertegas kembali agar Para Pembanding / Para Penggugat tidak salah / keliru dalam memberikan argumentasi hukumnya bahwa **“kedudukan desa merupakan sebagai bagian dari Pemerintah Daerah hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 5 Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa”**.

Bahwa dengan adanya dalil a quo tersebut dari Para Pembanding / Para Penggugat (Vide. halaman 6 s.d. 10 pada point A, point B dan point C dalam memori bandingnya) adalah suatu dalil yang sangat **KELIRU DAN MENYESATKAN**, sehingga sudah sepatutnya dilil Para Pembanding / Para Penggugat dalam memori bandingnya patut untuk diabaikan / dikesampingkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara a quo.

- f) Bahwa selain itu pula, Terbanding I / Tergugat I sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur yang pada pokoknya telah menyampaikan bahwa **“Tim Pemberi Bantuan Hukum Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan kapasitas pemberi kuasa adalah jabatannya bukan individual yang sampai dengan putusann ini kuasa tersebut belum dicabut, sehingga sangat jelas bahwa tidak perlu lagi mempersoalkan siapa kepala desa melainkan jabatan kepala desanya”**.

D. TERHADAP KEBERATAN IV.

Bahwa Terbanding I / Tergugat I menolak dengan tegas terhadap adanya alasan keberatan Para Pembanding / Para Pengugat pada Keberatan Ke-IV pada halaman 11, karena suatu dalil keberatan dari Para Pembanding / Para Pengugat yang sangat dipaksakan dan tidak mendasarkan kepada aturan hukum sebab :

- a) Bahwa **“Tanah garapan a quo tersebut tidak boleh di oper garapkan kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah dalam hal ini Pemerintah Desa”**. Bahwa adapun berdasarkan pada faktanya dilapangan Para Pembanding / Para Penggugat telah menyewakan kembali objek sengketa a quo kepada pihak lain tanpa se-izin dari pemilik tanah (Pemerintah Desa Cipanas) dengan biaya sewa yang



lebih tinggi dari biaya sewa yang harus dibayar oleh pihak Para Pembanding / Para Penggugat kepada Pemerintah desa Cipanas. Dan terkait hal ini tentunya para penggugat telah sangat jelas dan terang sekali menyalahi aturan ketentuan Pasal 5 ayat 2 Peraturan Desa Cipanas Nomor 08 Tahun 2001.

- b) Bahwa selain itu, terkait hal ini telah dipertegas pula dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur yaitu pada halaman 26 paragraf pertama dan paragraf terakhir yang pada pokoknya yaitu “ ... dalam **Peraturan Desa Cipanas Nomor 08 Tahun 2001 tentang Ketentuan – ketentuan Sewa Garap Tanah Kas Desa Cipanas** ditentukan bahwa setiap peralihan hak sewa kepada pihak ketiga harus diketahui oleh pihak desa sebagai pemilik tanah, namun dalam hal ini penguasaan tanah desa yang di atasnya berdiri bangunan milik Para Penggugat pernah / telah disewa oleh pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Cipanas dengan biaya sewa yang jauh lebih besar dari biaya sewa yang dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Pemerintah Desa Cipanas, maka dalam hal ini Majelis Hakim menilai ganti kerugian bangunan sebagaimana dalam petitum para penggugat terlalu berlebihan disamping karena bangunan tersebut berdiri di atas tanah desa yang disewakan kembali oleh Para Penggugat kepada pihak ketiga, sehingga dengan demikian sangat jelas dan terang bahwa Para Pembanding / Para Penggugat telah menikmati hasil dari sewa tersebut yang dapat dijadikan sebagai kompensasi atas bangunan milik dari Para Pembanding / Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat dalam point patutlah dinyatakan untuk ditolak”. Sehingga dengan demikian sangatlah beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa “... **oleh karena materi pokok gugatan dari Para Penggugat di tolak, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini, sudah sepatutnya pula gugatan para penggugat selain dan selebihnya beralasan untuk ditolak.**”

E. TERHADAP KEBERATAN V.

1. Bahwa terhadap Keberatan Ke-V Para Pembanding dahulu Para Penggugat pada halaman 11 s.d. halaman 12 adalah suatu keberatan yang persis sama dengan keberatan Ke-II halaman 6 serta suatu



keberatan yang persis sama dengan Keberatan Ke-I pada Huruf C halaman 4 s.d. 5 yang telah disampaikan oleh Para Terbanding dahulu Para Penggugat dalam memori bandingnya sehingga dengan demikian **tidak perlu ditanggapi karena hal ini tidak mendasar dan beralasan**, selain itu pula bahwa **terhadap Keberatan Ke-V ini sudah Terbanding I dahulu Tergugat I paparkan dalam Jawaban, Duplik dan Kesimpulan Tergugat I di Persidangan sebelumnya.**

2. Bahwa mendasarkan kepada hal – hal tersebut di atas maka dalam isi putusan Nomor : 53/PDT/G/2019/PN.CJR ternyata telah secara rinci menjelaskan dan menguraikan tanpa menghilangkan satupun point penting terhadap segala sesuatu hal yang berkaitan dengan perkara a quo, mulai dari gugatan, jawaban dan sanggahan, bukti – bukti formil, dan keterangan saksi yang terungkap dipersidangan telah jelas diuraikan dalam putusan a quo dan telah dijadikan suatu dasar pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan Putusan, sehingga sudah sepatutnya alasan – alasan keberatan Para Pembanding/Para Penggugat terhadap adanya pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 26 paragraf pertama dan paragraf terakhir dalam Putusan patut untuk diabaikan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara banding a quo.

Bahwa berdasarkan kepada uraian di atas, maka Para Terbanding/Para Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I seluruhnya ;
2. Menolak Permohonan Banding Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 53 / PDT / G / 2019/ PN.CJR tanggal 24 Juni 2020 untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima kontra memori Banding dari Terbanding dan menolak banding / memori banding dari Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 53 / PDT / G / 2019/ PN.CJR tanggal 24 Juni 2020 untuk seluruhnya;
3. Menolak dalil-dalil Para Pembanding untuk seluruhnya;
4. Menyatakan bahwa sertifikat hak pakai Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas yang terletak di RT. 01 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas dengan luas 3200 M² telah sah menurut hukum.
5. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk segera mengosong objek sengketa a quo;
6. Menghukum Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang bahwa Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 15 Juli 2020, pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, menurut Para Pembanding semula Para Penggugat bahwa:

1. Para Penggugat telah memiliki bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Cianjur pada tahun 1985 diberikan kepada Kakek Para Penggugat untuk menggunakan tanah dalam perkara ini seluas 1.065 meter persegi (bukti P-2) . Bahwa bukti P- 2 dikuatkan dengan bukti P-1 dan bukti P-9 dan apabila dihubungkan dengan ketentuan pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut;

Sehingga terbitnya Sertipikat Hak Pakai nomor 0014/Desa Cipanas tanggal 2 Nopember 2017, seluas 3.200 meter persegi atas nama Desa Cipanas adalah bersifat melawan hukum;

2. Bahwa tim Kuasa Hukum Tergugat I tidak memiliki kapasitas sebagai kuasa untuk menghadap di persidangan karena bukan seorang Advokat, dan hal ini bertentangan dengan ketentuan dalam Undang Undang nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;
3. Penerbitan sertipikat Hak Pakai nomor 14/Desa Cipanas tanggal 2 Nopember 2017 atas nama Desa Cipanas atas tanah seluas 3.200 meter

Halaman 37 dari 40 halaman, Putusan Nomor

463/PDT/2020/PT BDG.



persegi adalah cacat hukum karena diterbitkan secara tidak benar dan penuh rekayasa;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Kontra Memori Bandingnya pada dasarnya sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama oleh karena itu mohon putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan;

Menimbang, setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari secara cermat berkas perkara yang meliputi Berita Acara Persidangan, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 53/Pdt.G/2020/PN Cjr, tertanggal 24 Juni 2020 dan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Menimbang bahwa terhadap keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat pada angka 1 kesimpulan isi Memori Banding yang menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik obyek sengketa dengan didukung oleh bukti P-1 , P-2 dan P-9 menurut Pengadilan Tingkat Banding adalah tidak tepat karena bukti P-1 adalah pemutihan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Cianjur , dan bukti P-2 adalah Fatwa Tata guna Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Cianjur sedangkan P-9 adalah keterangan yang dibuat oleh seseorang Saksi yang tidak memiliki kekuatan pembuktian. Ketiga surat bukti tersebut tidak dapat dinyatakan bukti kepemilikan terhadap tanah yang dikuasai oleh Pembanding semula Penggugat. Hal ini dikaitkan dengan bukti lawan yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I yang menyatakan bahwa pada obyek yang sama terdapat sertifikat Hak Pakai nomor 0014/Desa Cipanas atas nama Desa Cipanas seluas 3.200 meter persegi . Bahwa oleh karena sertifikat merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan maka Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat menguatkan alasan keberatannya dalam memori bandingnya sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa selanjutnya perihal keberatan angka 2 kesimpulan Memori Banding tersebut di atas dimana Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tidak dapat mewakili kepentingan Terbanding I semula Tergugat I untuk menghadap di persidangan karena tidak memiliki kualifikasi sebagai Advokat, menurut pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding bahwa keberatan tersebut tidak beralasan karena berdasarkan Undang Undang nomor 6 tahun 2014 tentang Desa diatur bahwa kedudukan desa merupakan bagian dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Daerah (vide pasal 5), sehingga para Penerima Kuasa (Tim Pemberi Bantuan Hukum) Pemkab Cianjur mewakili kepentingan Pemberi kuasa (Tergugat I / Kades Cipanas) itu adalah dalam rangka menunaikan tugas membantu aparat Desa yang menghadapi permasalahan hukum dipersidangan, sehingga hal ini diluar ketentuan yang diatur dalam undang Undang nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat, berdasarkan pertimbangan tersebut maka keberatan ini juga tidak beralasan sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa keberatan sebagaimana angka 3 kesimpulan dari memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 0014/Desa Cipanas seluas 3.200 meterpersegi atas nama Desa Cipanas tertanggal 2 Nopember 2017 adalah cacat hukum, karena diterbitkan karena rekayasa, menurut Pengadilan Tingkat Banding keberatan ini juga tidak beralasan karena sertipikat tanah tersebut berasal dari persil 189 Dusun Babakan Situ Desa Cipanas yang digunakan untuk Pasar Desa dan Pasar Induk serta sebagian lagi disewa oleh pihak lain termasuk Para Penggugat; Oleh karena itu maka keberatan ini juga tidak beralasan sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat adalah tidak beralasan sehingga harus dikesampingkan, dengan demikian pula maka putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya harus dikuatkan selanjutnya diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka pihak Para Pembanding, semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dimana dalam tingkat banding ditetapkan sebagai amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan, pasal 1365 KUH Perdata (*Burgerlijk Wetboek /BW*); Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (*Het Herzien Indonesisch Reglement /HIR*) ;Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura; Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, ketentuan dalam perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 39 dari 40 halaman, Putusan Nomor

463/PDT/2020/PT BDG.



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat selaku Para Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 24 Juni 2020, Nomor 53/Pdt.G/2019/PN Cjr yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding dihitung sebesar Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus pada hari : **Rabu** , tanggal: **23 September 2020**, di dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, oleh Kami: **Imam Syafii, S.H.,M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dr. Subiharta, S.H.,M.Hum.** dan **Zaherwan Lesmana, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan didalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Tolopan Banjarnahor, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, dan Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II maupun masing-masing Kuasa Hukumnya.-

HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

Dr. SUBIHARTA, S.H.,M.Hum

IMAM SYAFII, S.H.,M.Hum.

ZAHERWAN LESMANA, S.H

PANITERA PENGGANTI,

463/PDT/2020/PT BDG.

Halaman 40 dari 40 halaman, Putusan Nomor



TOLOPAN BANJARNAHOR, S.H.

Perincian biaya perkara:

- Meterei	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Biaya Proses	Rp. 134.000,-

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)