



PUTUSAN

NOMOR 423/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **EDDY GUNAWAN**, Agama Islam, Lahir di Cianjur, 12 Oktober 1950, Alamat Toko Apel Salon, Kp. Babakan Situ Rt / Rw.001 / 007, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur ;
2. **KRISTIAN. H**, Agama Budha, Lahir di Bogor 25 Januari 1955, Alamat Toko Elly, Kp. Balakang Kidul Rt / Rw 002 / 001 Desa Sindanglaya, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur ;
3. **JUN LUNG**, Agama Katolik, Lahir di Pontianak 14 Juli 1978, Alamat Toko Gunung Agung, Kp. Babakan Situ Rt/Rw. 003/006, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur ;
4. **HAJI SYAPRIL**, Agama Islam, Lahir di Bukit Tinggi 28 April 1947, Alamat Toko Niagara, Kp. Cilendsar Rt / Rw. 03 / 02 Desa Gadog, Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur ;
5. **HENGKI GUNAWAN**, Agama Islam, Lahir di Cianjur 9 Januari 1965, Alamat Toko Sumberjaya, Kp. Pasir Cina Rt / Rw. 03 / 04 Desa Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur ;
6. **SUNG ISANG**, Agama Budha, Lahir di Pontianak 26 Maret 1966, Alamat Rumah Makan Cahaya Minang, Jl. Raya Cipanas Rt/Rw. 001 / 007 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur ;
7. **NENENG HEGARWATI**, Agama Kristen, Lahir di Cipanas 12 Juni 1954, Alamat Toko Tiki, Kp. Babakan Situ Rt / Rw. 002 / 007 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur ;
8. **HULLY CAHYADI**, Agama Budha, Lahir di Cianjur 11 September 1978, Alamat Toko Hepi 1 Kp. Balakang Rt / Rw. 02 / 01 Desa Sindang Laya, Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur ;
9. **SANDRA LIANA**, Agama Budha, Lahir di Bandung 9 Desember 1943, Alamat Toko Hepi 2 Kp. Balakang Rt / Rw. 001 / 007 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur ;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 1 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **AGUS HURIP SANTOSA**, Agama Kristen, Lahir di Cianjur 9 Agustus 1964, Alamat Toko Lima, Jl. Prof Surya Sumantri No.53 Rt / Rw. 001 / 004 Desa Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kabupaten Cianjur ;
11. **YANIWATY**, Agama Katolik, Lahir di Cianjur 20 Juli 1951, Alamat Toko Bali Jeans, Kp. Balakang Rt / Rw 002 / 001 Desa Sindanglaya, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur ;
12. **LUCAS LUKMAN SANTOSO**, Lahir di Cianjur 3 Desember 1964, Alamat Jalan Prof. Moch Yamin No 81 RT / RW 002 / 009 Kelurahan Sayang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur ;

Dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada INU JAJULI, SH. MH dan R. ANNE CHOERUNISA, SH. Keduanya Advokat pada Kantor Pengacara INU JAJULI dan REKAN yang berkedudukan kantor di Jl. DR. Muwardi Nomor 178 Cianjur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 14/Ijr-Law/SKK/Perd/IX/2017, tanggal 15 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 20 September 2017 Nomor 209/SK/Pdt/2017/PN Cjr. untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi, sekarang Para Pembanding ;**

Lawan

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq.GUBERNUR JAWA BARAT cq. BUPATI CIANJUR cq. CAMAT CIPANAS cq. KEPALA DESA CIPANAS**, Yang beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 73, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi, sekarang Terbanding I ;**
2. **KETUA BADAN PERMUSYAWARATAN DESA (BPD) DESA CIPANAS**, Yang beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 73, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sekarang Terbanding II ;**
3. **DIREKTUR CV. AGUNG PUTRA**, Berkedudukan di Kampung Sela Awi Rt 001 / Rw 001 Desa Pasir muncang Kecamatan Caringin Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi, sekarang Terbanding III ;**
4. **NOTARIS JAJA SUPRIATNA, S.H. M.Kn.**, Yang beralamat di Jalan Raya Cimacan No.75, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I Konvensi, sekarang Turut Terbanding I ;**
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq. GUBERNUR JAWA BARAT**, Yang beralamat di Jalan Diponegoro No.22 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II Konvensi, sekarang Turut Terbanding II ;**

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 2 dari 65

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

6. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq. GUBERNUR JAWA BARAT cq. BUPATI CIANJUR**, Yang beralamat di Jalan Siti

Jenab Nomor 31 Cianjur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III Konvensi, sekarang Turut Terbanding III** ;

7. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN AGRARIA dan TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. BADAN PERTANAHAN PROVINSI JAWA BARAT cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) CIANJUR**, Yang beralamat di Jalan Raya Bandung Kabupaten Cianjur, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV Konvensi, sekarang Turut Terbanding IV** ;

8. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq. GUBERNUR JAWA BARAT cq. BUPATI CIANJUR cq. CAMAT CIPANAS**, Yang beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 4, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V Konvensi, sekarang Turut Terbanding V** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca dan meneliti surat-surat sebagai berikut :

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 27 September 2018 Nomor 423 / PEN / PDT / 2018 / PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;

Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur, Nomor 33 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr tanggal 11 Juli 2018 ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpsi sekarang Para Pembanding dalam surat gugatannya tanggal 12 September 2017. yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 22 September 2017, dalam register perkara perdata No. 33 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr sebagaimana telah dirubah dengan perubahan gugatan tanggal 1 Februari 2018 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POSITA :

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 3 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini ialah perbuatan melawan hukum atas pembangunan pertokoan diatas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan Situ RT. 01 dan RT.02 / RW. 07 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur. dengan luas +/- 2.544m² (dua ribu limaratus empat puluh empat meter persegi), dengan batas batas :

utara : Toko Milik sdr Alm. Thomas ;

Timur : Jalan Raya Cipanas;

Barat : Hotel Nirwana dan Hunian Penduduk;

Selatan : Tanah Kas Desa (TKD) Pasar Induk Cipanas;

2. Bahwa Para Penggugat sudah sejak lama menempati objek tanah seperti terurai di atas yakni sejak puluhan tahun bahkan sudah ratusan tahun sebelum Desa Cipanas Berdiri. Para Penggugat sejak dahulu beranggapan tanah tersebut Tanah Negara (TN) karna Tergugat I sampai gugatan ini dibuat belum mempertlihatkan alas haknya;
3. Bahwa Para Penggugat sudah memiliki Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Bangunan yang menjadi objek dalam perkara ini, dari Turut Tergugat III;
4. Bahwa singkatnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, memiliki keinginan membangun Pertokoan modern diatas tanah objek sengketa dan mengganti / merubuhkan bangunan toko toko milik Para Penggugat dan mengganti dengan Bangunan Baru sesuai gambar yang diperlihatkan saat sosialisasi. Proyek Revitalisasi ini akan dibangun dan dimodali oleh Tergugat III lalu menjualnya kembali kepada Para Penggugat atau Kepada Pihak Lain dengan harga yang ditentukan sendiri oleh Tergugat III +/- Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar duaratus ribu rupiah) / (per) Toko atas keinginan Tergugat III ini Para Penggugat menolaknya;
5. Bahwa untuk melaksanakan keinginan dari tergugat I, II dan III membangun Pertokoan Modern maka telah dibuat Akta Notaris yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I nomor 04 tanggal 08 Maret 2017. Tentang Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan (kontrak) antara Pemerintahan Desa Cipanas (yang ditandatangani Tergugat I dan tergugat II) dengan CV. AGUNG PUTRA (yang ditandatangani Tergugat III) tentang Bangunan Guna Serah Proyek Revitalisasi Pertokoan Datas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas. Hal ini melawan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 4 dari 65

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

2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern dalam Pasal 5 ayat 2 hypermarket dan pusat perbelanjaan: a. Hanya boleh berlokasi pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor; dan b. Tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lokal atau lingkungan di dalam kota/ perkotaan. Pasal 5 ayat 3 supermarket dan department store: a. Tidak boleh berlokasi pada sistem jaringan jalan lingkungan; dan b. Tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lingkungan di dalam kota/ perkotaan. Rencana pembangunan pertokoan modern yang akan dibangun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ada diwilayah dalam kota Cipanas dan bukan berada di jalan alteri/kolektor sehingga telah bertentangan dengan ketentuan aturan sebagaimana yang tersebut diatas. Bahwa Revitalisasi / membangun Pertokoan Modern yang bertentangan dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 adalah Perbuatan Melawan Hukum *Onreumatigedaad*;

6. Bahwa perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat III tersebut tidak sah karena tidak sesuai dengan Pasal 1335 KUHPerdara, *suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum*. Senyatanya pembangunan Proyek Pertokan Moderen itu berdiri di tengah tengah Perkotaan dan dekat dengan pasar tradisional yang dilarang oleh Oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 karenanya Akta nomor 04 tanggal 08 Maret 2017 yang dibuat dihadapat Turut Tergugat I mohon agar Majelis Hakim membatalkanya atau dinyatakan Batal Demi Hukum;
7. Bahwa penunjukan langsung pelaksanaan proyek ini sebagaimana surat Perintah Melaksanakan Kegiatan/Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 melanggar Perpres 54 tahun 2010 Pasal 38 diperbarui Perpres Nomor 70 tahun 2012 Menyebutkan : *penunjukan langsung dapat dilakukan dalam hal :*
 - a. Keadaan tertentu, dan/atau
 - b. Pengadaan barang khusus/pekerjaan konstruksi khusus/jasa lainnya yang bersifat khusus.

Proyek Revitalisasi dalam perkara ini tidak masuk dalam kriteria khusus, oleh karenanya Perbuatan Tergugat I, dan II yang menunjuk langsung Tergugat III untuk melaksanakan Proyek revitalisasi sebagaimana surat

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 5 dari 65

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

Perintah Melaksanakan Kegiatan/Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*. Bahkan terindikasi merugikan keuangan Negara. Sebagaimana diatur dalam UU 31/1999 terakhir dirubah melalui UU 20/2001 Pasal (3) "*setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan,kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatannya atau kedudukannya yang dapat merugikan kerugian Negara dipidana dst...*";

8. Bahwa Perbuatan Tergugat I, yang menunjuk langsung Tergugat III yang melaksanakan proyek bernilai belasan milyar tanpa melalui proses lelang atau Tender adalah perbuatan melawan hukum *onrechmatigedaad*;
9. Bahwa Para Penggugat sudah memiliki Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Bangunan yang menjadi objek dalam perkara ini, dari Turut Tergugat II. Oleh karena sudah memiliki IMB maka Para Penggugat membangun diatas tanah tersebut secara permanen (tembok) dengan nilai kalau dikalkulasikan sebanyak +/- 14 toko, sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah). Maka demi keadilan sudah sepantasnya Penggugat mendapatkan ganti kerugian terlebih dahulu dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebelum bangunan tersebut dibongkar. Menyuruh pindah / mengosongkan / membongkar bangunan padahal Para Penggugat memiliki IMB tanpa ganti rugi adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*;
10. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) hal itu dikarnakan Para Penggugat sudah terlebih dahulu memiliki IMB atas bangunan yang sekarang akan terkena Proyek revitalisasi (objek sengketa). IMB adalah wajib dimiliki sebelum proyek ini dilaksanakan dan harus dipatuhi sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung "setiap orang yang ingin mendirikan bangunan gedung harus memiliki ijin mendirikan bangunan" dari Pemerintah Daerah. Halmana harus melalui proses sebagaimana pasal 14 ayat (1) dan (2) PP 36/2005 permohonan IMB harus dilengkapi dengan Pasal 15 ayat (1) PP 36 tahun 2005:

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 6 dari 65

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)



- a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian-perjanjian pemanfaatan tanah.
- b. Data pemilik bangunan gedung
- c. Rencana teknis kegiatan gedung
- d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Perbuatan Tergugat I dan III yang ingin mendirikan bangunan tanpa memiliki IMB adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*:

11. Bahwa Tergugat I sudah menerbitkan surat Perintah Melaksanakan Kegiatan/Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 yang pada intinya memerintahkan kepada Tergugat III yang secara tegas berdomisili/beralamat di BOGOR. Perbuatan ini telah melawan UU No. 25 Tahun 2007: BAB XIII Pasal 30 Ayat 5 :Penyelenggara Penanaman Modal yang yang ruang lingkupnya lintas Kabupaten /kota menjadi urusan Pemerintah Provinsi "Bahwa proyek ini berada di wilayah Kabupaten Cianjur sementara Tergugat III yang merupakan Pemodal berasal/tinggal/beralamat di Bogor oleh karenanya merupakan lintas kabupaten dimana menjadi urusan Provinsi, ijinnya atau ijin prinsipnya harus dari Turut Tergugat II (Gubernur Provinsi Jawa Barat). Namun sampai gugatan ini dibuat Tergugat I. Tergugat II dan Tergugat III tidak memiliki Ijin Prinsip yang sah secara undang-undang yakni ijin prinsip dari Turut Tergugat II. Membangun / revitalisasi tanpa ijin yang sah menurut undang-undang adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*;
12. Bahwa adalah wajar apabila Turut Tergugat II memberikan teguran kepada Tergugat III dikarenakan Tergugat III tidak memiliki ijin dari Turut Tergugat II. seharusnya ijin/ ijin prinsip dikeluarkan oleh Turut Tergugat II karena urusan ini adalah urusan Turut Tergugat II termasuk ijin ijinnya. Secara tegas diatur dalam UU No. 25 Tahun 2007: BAB XIII Pasal 30 Ayat 5 :Penyelenggara Penanaman Modal yang yang ruang lingkupnya lintas Kabupaten /kota menjadi urusan Pemerintah Provinsi " sudah tegas bahwa Tergugat III adalah Pengusaha/pemodal proyek revitalisasi objek dalam perkara ini yang berasal dari kota Bogor;
13. Bahwa telah terbit ijin dari Turut Tergugat III nomor 590/3160/PEM tentang Persetujuan Izin Penataan dan Pembangunan Pertokoan Cipanas di atas

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 7 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan Tanah Kas Desa Cipanas tertanggal 21 Juli 2017 dari Turut Tergugat III tapi sampai gugatan ini dibuat belum ada ijin-ijin lainnya seperti :

13.1. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

13.2. Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL),

13.3. *Hinder Ordonantie* (H.O.) atau Ijin tempat usaha/kegiatan kepada pribadi atau badan hukum yang menjalankan suatu bidang usaha yang berpotensi menimbulkan bahaya, Kerugian dan Gangguan Masyarakat serta Kelestarian Lingkungan.

13.4. Ijin Tetangga.

13.5. Ijin dari DPRD, dan

13.6. berlawanan dengan UU No. 25 Tahun 2007 Pasal 30 ayat 5 seperti yang diuraikan dalam butir ke 3 posita.

Ijin dari Turut Tergugat III tersebut sudah disalahgunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II seolah-olah dengan surat itu dapat melakukan apapun, sering diperlihatkan dan diucapkan berkali-kali dalam setiap rapat di Desa, untuk menakut nakuti Para Penggugat yang rata-rata sudah tua, padahal surat itu sendiri sudah mensyaratkan ijin tersebut diberikan selama tidak melanggar aturan yang berlaku. Oleh karena alasan-alasan tersebut maka ijin dari Turut Tergugat III nomor 590/3160/PEM tersebut Mohon Majelis Hakim untuk membatalkannya atau dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atau batal demi hukum;

14. Bahwa dalam suratnya tertanggal 14 Agustus 2017 berjudul : *Jadwal Pelaksanaan (schedule time) Proyek Revitalisasi Kawasan Pertokoan Cipanas Diatas Lahan Kas Desa Cipanas, angka 5. Tanggal 14 Oktober Rapat Persiapan Eksekusi lahan dan Bangunan, dan angka 7 tanggal 20 Oktober Eksekusi Lahan / Bangunan* yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa Eksekusi semacam ini seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan sebagaimana di atur dalam H.I.R. Pasal 195 sd 224 atau pasal 206 s/d Pasal 258, bukan Kewenangan Kepala Desa karna tidak ada dasar hukumnya. Bahkan dalam Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 Tentang Desa tidak ada satu pasalpun yang mengatur Eksekusi oleh Kepala Desa. Eksekusi tanpa alas aturan yang sah yang sudah dijadwalkan/schedule oleh Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum *onrechmatigedaad*;

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengirimkan Teguran/Peringatan ke I dan Ke II kepada Para Penggugat yang isinya pada pokoknya mengenai

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 8 dari 65

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

Proyek Revitalisasi disekitar jalan raya Cipanas Kp. Babakansitu RT 01 dan 02 Rw 07 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur. dalam suratnya tersebut yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II selaku Ketua BPD Cipanas yang isinya antara lain sebagai berikut :
...*"akan dilakukan pengamanan asset lahan Tanah Kas Desa Cipanas berupa pemagaran lokasi dan Pemerintah Desa Cipanas akan memasarkan Rumah dan Toko (ruko - ruko) yang akan dibangun kepada pihak lain (konsumen baru)"* Hal itu merupakan Perbuatan Melawan Pasal 27 (2) UUD 1945 *"Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak"* dan 28A UUD 1945 *"setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya"* bahwa Para Penggugat dan para karyawan serta keluarga karyawan yang berjumlah banyak dengan adanya *pemagaran* tersebut akan kehilangan mata pencahariannya karna akses jalan akan dihalangi pagar padahal usaha tersebut menyangkut hak hidup kami, karyawan dan keluarga. Oleh karenanya kami menolak Pemagaran seperti yang dimaksud dalam SP 2 tersebut. Menghalang halangi / merampas hak oranglain untuk mencari nafkah demi kehidupan yang layak adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*;

16. Bahwa perbuatan Tergugat II yang selalu ikut-ikutan menandatangani surat surat dari Desa kepada Para Penggugat seolah-olah Tergugat II adalah eksekutif / pelaksana pemerintahan, ikut menandatangani : Akta Perjanjian nomor 04 tanggal 08 Maret 2017, Surat Jadwal/Schedule Eksekusi pengosongan, Surat Perintah Melaksanakan Kegiatan/Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017, Surat Peringatan SP I dan SP II, dll, padahal Tergugat II hanya Ketua Badan Permusyawaratan Desa (BPD) yang tugasnya berbeda dengan kepala Desa (Eksekutif). Perbuatan Tergugat II ikut serta melaksanakan tugas-tugas Kepala Desa / eksekutif adalah perbuatan melawan hukum *onrechmatigedaad*;

17. Bahwa salah satu Penggugat / pemilik bangunan toko Fajar sudah memiliki Akta Hibah dan Sertifikat Tanah / Sertifikat Hak Milik yang lokasinya juga berada di proyek revitalisasi. Membangun proyek revitalisasi di tanah yang sudah memiliki akta hibah / bersertifikat padahal yang punya tanah tersebut menyetujuinya untuk membangun diatas tanah miliknya adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 9 dari 65

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

18. Bahwa perbuatan melawan hukum ini sudah menimbulkan kerugian baik Materiil maupun Non Materiil yakni : kerugian materiil berupa bangunan Toko sebanyak 14 buah ruko yang dibuat permanen dengan dinding tembok yang apabila dinilai harga satu bangunan ruko tersebut bernilai Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sehingga apabila dikalkulasi maka nilai keseluruhan kerugian materiil tersebut senilai $14 \times \text{Rp. 1.000.000.000,-} = \text{Rp. 14.000.000.000,-}$ (empat belas miliar rupiah). Yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II. Segera setelah putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap *inkracht van gewijde*;

19. Bahwa kerugian lainnya adalah kerugian non Materiil rasa trauma dan rasa bimbang serta malu oleh tetangga karena tempat usaha mencair nafkah demi kehidupan akan di bongkar paksa terbukti dengan surat ancaman berupa SP 1 dan SP 2 serta perbuatan melawan hukum yang diuraikan dalam posita ini menimbulkan keresahan diantara karyawan karyawan kami yang jumlahnya banyak konsekwensi yang harus kami dapatkan yaitu memutuskan hubungan kerja dengan para karyawan (PHK) Para Penggugat jadi harus membayar pesangon yang sebetulnya akibat ulah dari Tergugat I dan Tergugat II yang hendak mengambil alih bangunan milik Para Penggugat dan hendak mengambil alih hak sewa dari Para Penggugat. Belum lagi supplier barang barang yang hilang kepercayaan kepada Para Penggugat akibat peristiwa ini memang kerugian Non Materiil ini sulit untuk dirinci namun bisa kami rasakan oleh karenanya sudah sangat wajar bila Para Penggugat Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar membayar kerugian Non Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) $\times 14$ toko = Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah). Yang dibayarkan kepada Para Penggugat dari Tergugat I. Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng segera setelah putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap *inkracht van gewijde*;

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) *Reglement Voor de Buitengewesten*;
2. Juga diatur dengan tegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 3 Tahun 2000 :

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 10 dari 65



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 pembangunan 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 banyaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan dalam Posita maka kami memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini agar menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menghentikan segala kegiatan ataupun aktifitas diatassebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan Situ RT. 01 dan RT.02 / RW. 07 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, dengan luas +/- 2.544m² (dua ribu limaratus empat puluh empat meter persegi), dengan batas batas :

Utara : Toko Milik sdr Alm. Thomas ;

Timur : Jalan Raya Cipanas;

Barat : Hotel Nirwana dan Hunian Penduduk;

Selatan : Tanah Kas Desa (TKD) Pasar Induk Cipanas;

sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Penggugat tersebut diatas sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;

4. Menghukum tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini;

DALAM PETITUM :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) milik Para Penggugat;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 11 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Notaris yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I nomor 04 tanggal 08 Maret 2017 telah Melanggar Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007, Perpres 54 tahun 2010 Pasal 38 diperbaharui Perpres Nomor 70 Tahun 2012, UU No.25 Tahun 2007, Pasal 1320 angka (4) KUH Perdata;
4. Menyatakan Akta Notaris yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I nomor 04 tanggal 08 Maret 2017 tidak memiliki kekuatan Hukum / Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang ingin membangun / revitalisasi tanpa memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah Perbuatan Melawan Hukum *onreclmatigedaad*;
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membangun / revitalisasi tanpa ijin yang sah dari Turut Tergugat II sebagaimana diatur dalam UU No. 25 Tahun 2007 adalah Perbuatan Melawan Hukum. *Onreclmatigedaad*;
7. Menghukum Turut Tergugat II untuk menegur Tergugat I dan Tergugat III;
8. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang membangun *Pusat Perbelanjaan / Toko Modern* di objek sengketa dalam perkara ini yang bertentangan dengan PERPRES No 112 Tahun 2007. adalah Perbuatan melawan hukum *onrechmatigedaad*;
9. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang merubuhkan bangunan milik Para Penggugat padahal bangunan tersebut memiliki IMB adalah perbuatan melawan hukum *onreclmatigedaad*;
10. Menyatakan penunjukan langsung pelaksanaan proyek dalam perkara ini oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III melanggar Perpres 54 tahun 2010 Pasal 38 oleh karenanya adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*;
11. Menyatakan surat perintah melaksanakan kegiatan/kerja (SPMK) nomor 600/323/IV/2017 tertanggal 07 April 2017 tanpa melalui proses lelang atau tender telah melanggar Perpres 54 Tahun 2010 Pasal 38 diperbarui Perpres Nomor 70 tahun 2012 oleh karenanya dibatalkan/batal demi hukum;
12. Menyatakan eksekusi pengosongan objek sengketa dalam perkara ini, adalah kewenangan Pengadilan yang memeriksa perkara ini, bukan kewenangan Terguat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 12 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang sudah menjadwalkan/ schedule untuk Eksekusi tanpa adanya Putusan Pengadilan adalah perbuatan Melawan Hukum. *onreematigedaad*;
14. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang Menghalang-halangi / merampas hak oranglain untuk mencari nafkah demi kehidupan yang layak dengan *memagari* toko adalah Perbuatan Melawan Pasal 27 (2) UUD 1945/ Melawan Hukum *onreematigedaad*;
15. Menyatakan Perbuatan Tergugat II yang ikut ikutan menandatangani surat yang menjadi kewenangan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, *onreematigedaad*;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar kerugian Materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) / (per) toko atau seluruhnya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) x 14 toko = 14.000.000.000,- (empat belas miliar rupiah). yang dibayar secara tanggung renteng segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar kerugian Non Materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) / (per) toko atau seluruhnya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) x 14 toko = 14.000.000.000,- (empat belas miliar rupiah). yang dibayar secara tanggung renteng segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
18. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V agar taat dan patuh terhadap isi putusan ini;
19. Menyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum, Sita Jaminan/ *Conservatoir Beslaag* terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan Situ RT. 01 dan RT.02 / RW. 07 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur. dengan luas +/- 2.544m² (dua ribu limaratus empat puluh empat meter persegi), dengan batas batas :
Utara : Toko Milik sdr Alm. Thomas ;
Timur : Jalan Raya Cipanas;
Barat : Hotel Nirwana dan Hunian Penduduk;
Selatan : Tanah Kas Desa (TKD) Pasar Induk Cipanas;
sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 13 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atau siapapun dilarang membangun di dalam objek tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara ini sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap. (*in kracht van gewijsde*);
21. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan bukti-bukti yang otentik dan kuat menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR ayat 1 Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cianjur berkenan menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, banding ataupun Kasasi;

DALAM PROVISI :

1. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat dan Tergugat III untuk menghentikan segala kegiatan ataupun aktifitas diatas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan Situ RT. 01 dan RT.02 / RW. 07 Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur. dengan luas $\pm 2.544m^2$ (dua ribu limaratus empat puluh empat meter persegi), dengan batas batas :

Utara : Toko Milik sdr Alm. Thomas ;
Timur : Jalan Raya Cipanas, ;
Barat : Hotel Nirwana dan Hunian Penduduk;
Selatan : Tanah Kas Desa (TKD) Pasar Induk Cipanas;
sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

2. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya *Ex Aequo Et Bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para tergugat Rekonvensi tersebut , Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 14 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. EKSEPSI TIDAK BERWENANG MENGADILI / EXCEPTIE VAN ONBEVEGHEID SECARA ABSOLUT

1. Bahwa sebagaimana diketahui bersama kekuasaan kehakiman (*judicial Power*) yang berada di bawah Mahkamah Agung dilaksanakan oleh beberapa lingkungan peradilan, diantaranya Peradilan Umum, Peradilan Agama & peradilan Tata Usaha Negara, hal mana kesemua lingkungan peradilan tersebut secara konstitusional bertindak menyelenggarakan peradilan guna menegakan hukum dan keadilan (*to enforce the truth and justice*) yang masing – masing memiliki kewenangan mengadili tertentu (*diversity jurisdiction*) sehingga menciptakan terjadinya kewenangan absolut / yurisdiksi absolut pada masing – masing lingkungan sesuai dengan *subject matter of jurisdiction* (masing – masing lingkungan peradilan hanya berwenang mengadili sebatas kasus yang dilimpahkan Undang – Undang kepadanya);
2. Bahwa adapun apabila memperhatikan kepada isi gugatan Nomor Nomor 33/PDT/G/2017/PN.CJR, maka telah jelas & terang yang menjadi dasar alasan Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I (Pemerintah Desa Cipanas) sehubungan dengan telah adanya tindakan Kepala Desa Cipanas yang menerbitkan Surat Perintah Melaksanakan Kegiatan / Kerja (SPMK) Nomor 600/323/IV/2017 tertanggal 07 April 2017 serta Surat Nomor 590/3160/PEM tentang Persetujuan Izin Penataan dan Pembangunan Pertokoan Cipanas di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas yang telah diterbitkan oleh Bupati Cianjur tanggal 21 Juni 2017, hal mana menurut Para Penggugat penerbitan keputusan a quo telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat karena objek tanah dan bangunan yang ditetapkan dalam kedua Surat Keputusan a quo merupakan milik Para

Penggugat (quod non) sehingga pada bagian petitum gugatannya maupun perbaikan gugatannya (vide petitum point 11 hal. 12 Gugatan Nomor 33/PDT/G/2017/PN.CJR) dan Posita gugatannya maupun perbaikan gugatannya (Vide. Posita Point 13 halaman 7 s.d. 8) Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan Surat Nomor 590/3160/PEM dibatalkan / batal demi hukum dan Surat Nomor 590/3160/PEM tanggal 21

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 15 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2017 a quo dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atau batal demi hukum;

3. Bahwa mengingat yang menjadi pangkal (permulaan) timbulnya sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I itu diakibatkan oleh adanya penerbitan Surat Nomor 590/3160/PEM tertanggal 07 April 2016 dan Surat Nomor 590/3160/PEM tanggal 21 Juni 2017 sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan demikian permasalahan yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I (Pemerintah Desa Cipanas) haruslah dikategorikan sebagai suatu Sengketa Tata Usaha Negara, bukan Perdata Umum karena :

- a. Bahwa meskipun objek yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati a quo berkaitan dengan masalah kepemilikan tanah akan tetapi tindakan menerbitkan keputusan a quo bersifat hukum publik bukan perdata, terlebih lagi Keputusan Kepala Desa Cipanas dan Bupati Cianjur yang dianggap menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat a quo pada dasarnya *merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan hak & kewajiban terhadap subjek hukum, sehingga Keputusan Kepala Desa Cipanas dan Bupati a quo patut dikategorikan sebagai suatu KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009;*

- b. Bahwa adapun terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara haruslah DIKATEGORIKAN SEBAGAI SUATU SENGKETA TATA USAHA NEGARA, hal ini mengacu kepada Pasal 1 ayat 10 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang– Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang– Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi :*“Sengketa Tata Usaha adalah Sengketa yang timbul dalam*

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 16 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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...."Hal mana yang berwenang untuk mengadili perkara / sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal – hal sebagaimana di atas, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dan Turut Tergugat III diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri Cianjur, mengingat Pengadilan Negeri Cianjur jelas tidak mempunyai kewenangan (kompetensi) untuk mengadili terhadap sengketa tata usaha Negara atau mengadili terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 134 HIR Jo. 136 HIR Jo. Pasal 132 Rv, maka mohon kiranya Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar kiranya berkenan menyatakan :

- 1) *Menerima Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;*
- 2) *Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa Dan memutus perkara a quo;*
- 3) *Menolak gugatan Para Penggugat;*
- 4) *Membebankan Biaya perkara kepada Para Penggugat;*

Bahwa namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa & memutus Gugatan Nomor 33/PDT/G/2017/PN.CJR berpendapat lain, maka bersama ini pula kami sampaikan pula EKSEPSI PROSESUAL DI LUAR KOMPETENSI atas gugatan Nomor 33 / PDT / G / 2017 / PN. CJR sebagai berikut :

B. DALAM EKSEPSI PROSESUAL DI LUAR EKSEPSI KOMPETENSI

A. GUGATAN ERROR IN PERSONA.

Bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat ataupun pihak yang dijadikan sebagai Tergugat adalah harus orang yang benar – benar memiliki kedudukan ataupun kapasitas yang tepat menurut hukum, apabila terdapat kekeliruan maka jelas hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi Cacat Formil dalam

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 17 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal error in persona. Adapun dalam gugatan ini Tergugat I dan Turut Tergugat III melihat terdapat beberapa hal yang mengindikasikan gugatan telah memenuhi unsur CACAT FORMIL dalam hal *ERROR IN PERSONA*, yaitu sbb :

I. Penggugat Tidak Mempunyai Hak dan Kapasitas Untuk Menggugat Tanah Objek Sengketa.

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat dalam Gugatan PMH Nomor : 33/Pdt/G/2017/PN.CJR bukanlah pihak yang berhak atau tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk menggugat hal ini didasarkan kepada alasan-alasan sbb :

1. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah mengklaim pihaknya adalah sebagai *pemilik tanah dan berikut bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan situ RT. 01 dan RT. 02 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan luas +/-2.544 M² dengan batas-batas :*

Sebelah Utara : Toko Milik Sdr. Alm. Thomas;
Sebelah Timur : Jalan Raya Cipanas;
Sebelah Barat : Hotel Nirwana dan Hunian Penduduk; dan
Sebelah Selatan : Tanah Kas Desa (TKD) Pasar Induk Cipanas;

(Vide. Posita point 1 halaman 4),

Adapun Para Penggugat mengklaim objek sengketa *a quo ini*, dengan mendasarkan kepada adanya *Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tanpa disertai dengan Nomor IMB-nya;*

2. Bahwa di sisi lain dokumen (surat) yang dijadikan dasar / alas hak Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, bukan merupakan dokumen yang mutlak untuk menegaskan / menunjukan bahwa Para Penggugat adalah pihak pemilik atas tanah objek sengketaa quo, karena :
 - a. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan sebagai tanda bukti untuk izin mendirikan suatu bangunan 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, sehingga tidak cukup membuktikan bahwa tanah objek sengketa merupakan milik dari Para Penggugat. Serta walaupun memang benar bahwa Para Penggugat sebagai pemilik

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 18 dari 65



dari objek sengketa a quo, adapun yang menjadi pertanyaan Tergugat I dan Turut Tergugat III kepada Para Penggugat adalah :

1. Terletak dalam Persil nomor berapakah objek sengketa a quo (tanah dan berikut bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan situ RT. 01 dan RT. 02 RW. 07 Dese Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan luas $\pm 2.544 \text{ M}^2$) yang diklaim sebagai milik Para penggugat???
2. Lantas kenapa objek sengketa a quo (tanah dan berikut bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan situ RT. 01 dan RT. 02 RW. 07 Dese Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan luas $\pm 2.544 \text{ M}^2$) tidak dibuatkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat sementara dalam posita point 2 halaman 4 Para Penggugat telah mengklaim yang pada intinya bahwa "Para Penggugat sudah sejak lama menempati objek tanah yakni sejak puluhan tahun bahkan ratusan tahun. ..."???
3. Kenapa pula baru sekarang Para Penggugat mempermasalahkan objek sengketa a quo ketika Pemerintah Desa Cipanas akan melaksanakan Program Pembangunan Revitalisasi di atas tanah Pemerintah Desa Cipanas???
- 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

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 19 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

3. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak & kapasitas untuk menggugat serta menuntut ganti rugi kepada para Tergugat karena dalam Buku Asli C Desa yang ada pada Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur telah menunjukkan bahwa tanah objek sengketa a quo bukan atas nama para Penggugat NAMUN ATAS NAMA TANAH KAS DESA / Milik Desa pada Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dan luas objeknya adalah 3,200 M² YANG TELAH DI SEWAKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA PARA PENGGUGAT, bahkan dari sejak awal PENGGUGAT PUN NYATANYA TELAH MENGETAHUI dan MENGAKUI SECARA TEGAS BAHWA *"Para Penggugat tidak mempunyai alas hak terhadap objek sengketa a quo akan tetapi Para Penggugat hanya dapat mengklaim bahwa Para Penggugat hanya memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan yang menjadi objek dalam perkara ini"* (hal ini sebagaimana terlihat dari dalil posita point 3 dan point 9 halaman 4 dan 6 dalam gugatan maupun dalam perubahan gugatan) dan terlebih lagi fakta hukumnya bahwa OBJEK SENGKETA A QUO SUDAH BERSERTIFIKAT ATAS NAMA PEMERINTAH DESA CIPANAS YANG DITERBITKAN OLEH KANTOR BADAN PERTANAHAN (BPN) KABUPATEN CIANJUR (Turut Tergugat IV);
4. Bahwa dengan mendasarkan kepada dalil di atas maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan Para Penggugat tidak berhak / berkapasitas untuk mensengketakan tanah a quo kepada para Tergugat karena :

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 20 dari 65

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

- 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 2 (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 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;
5. Bahwa kedudukan Para Penggugat yang tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) ini patut untuk dikualifikasikan sebagai cacat error in persona, hal ini selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", Sinar Grafika, Jakarta, 2005., halaman 111 bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, hal tersebut karena para Penggugat bukan merupakan pihak yang tercatat sebagai pemilik atas objek sengketa a quo, maka gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung *diskualifikasi in person*;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 21 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (*legal standing*) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 juncto putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114/1970/Perd/PTB tanggal 10 Nopember 1970 Juncto PNI Bandung Nomor 215/1967/Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Bahwa dengan demikian maka jelas dan tidak dapat dipungkiri lagi bahwa pihak Penggugat bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat mengenai objek sengketa kepada para Tergugat dan sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu;

II. Keliru Menarik Pihak (*gemis aanhoedanigheid*).

- a. Bahwa Para Penggugat telah salah memposisikan Gubernur Jawa Barat sebagai Turut Tergugat II dalam perkara a quo, karena apabila memperhatikan kepada seluruh isi dalil gugatan maka sebenarnya tidak ada satu dalil pun dalam posita Para Penggugat yang berkaitan dengan Turut Tergugat I yang telah disampaikan Para Penggugat dalam gugatan maupun dalam perubahan a quo, *sehingga dengan demikian maka jelas bahwa tidak sepatutnya Gubernur Jawa Barat untuk ditarik sebagai pihak Turut Tergugat II dalam perkara a quo ini karena :*
 1. Bahwa dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa serta dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa tidak ada satu pun ketentuan Pasal yang

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 22 dari 65

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

mengatur bahwa Gubernur Jawa Barat (Turut Tergugat II) harus menegur Tergugat I dan Tergugat III terkait dengan objek sengketa a quo (Vide. Point 7 halaman 11 Bagian Pokok Perkara);

2. Bahwa selain itu pula perlu Tergugat I dan Turut Tergugat III sampaikan agar Para Tergugat tidak KELIRU serta tidak MENGADA-ADA sehingga terkesan GUGATAN A QUO INI TERLALU DIPAKSAKAN oleh Para Penggugat, yang akhirnya gugatan a quo ini menjadi cacat formil error in persona, karena berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa bahwa mekanisme proses Pembinaan dan pengawasan administrasi pemerintahan Desa itu dilakukan oleh BUPATI/ WALIKOTA. Dan Bupati/ Walikota pun mendelegasikan kembali kepada Camat terkait mengenai Pembinaan dan pengawasan pemerintahan Desa ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 12 ayat (2) nya yaitu : “Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan administrasi pemerintahan desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati/Walikota dapat melimpahkan kewenangan kepada Camat”.

b. Bahwa terkait adanya dalil posita Para Penggugat pada point 11 dan 12 halaman 7 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan yang pada intinya telah menyampaikan bahwa “Perbuatan ini telah melawan Undang – undang Nomor 25 Tahun 2007 Bab XIII Pasal 30 Ayat (5) sehingga Turut Tergugat II wajar apabila memberikan teguran kepada Tergugat I dan Tergugat III”, adalah suatu dalil yang SANGAT KELIRU DAN MENYESATKAN karena Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yaitu sebagaimana diatur dalam ketentuan :

Pasal 91

Desa dapat mengadakan kerjasama dengan Desa lain dan/atau kerjasama dengan pihak ketiga;

Pasal 93

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 23 dari 65

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)



- (1) Kerjasama Desa dengan pihak ketiga dilakukan untuk mempercepat dan meningkatkan penyelenggaraan Pemerintahan Desa, pelaksanaan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa;
- (2) Kerjasama dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimusyawarahkan dalam Musyawarah Desa;

Bahwa dengan adanya Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat III, hal ini tentunya telah sesuai pula dengan ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yaitu ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2)*, sehingga Tergugat I berdasarkan kewenangannya telah melaksanakan Perjanjian Bangun Guna Serah (telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yng telah diamanatkan dalam ketentuan Pasal 14 ayat 1 s.d. 4 dan Ketentuan Pasal 15 ayat 1 s.d. 5) dengan Tergugat III tentang Pembangunan Revitalisasi Pertokoan di atas Tanah Kas Desa Cipanas sebagaimana yang telah diatur dalam dalam :

- Pasal 14 ayat 1 s.d. 4 (*Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*).
 - (1) Kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c, berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka :
 - a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa; dan
 - b. meningkatkan pendapatan desa.
 - (2) Kerjasama Pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;
 - b. Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan;
 - (3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban, antara lain:

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 24 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil KerjaSama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa;
 - b. membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan; dan
 - c. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang;
- (4) Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:
- a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek kerjasama pemanfaatan;
 - c. jangka waktu;
 - d. hak dan kewajiban para pihak;
 - e. penyelesaian perselisihan;
 - f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
 - g. peninjauan pelaksanaan perjanjian;
- Pasal 15 ayat 1 s.d. 5 (*Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*).
 - (1) Bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) huruf d berupa tanah dengan pihak lain dilaksanakan dengan pertimbangan:
 - a. Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa;
 - b. tidak tersedia dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut;
 - (2) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama jangka waktu pengoperasian memiliki kewajiban, antara lain:
 - a. membayar kontribusi ke rekening kas Desa setiap tahun; dan
 - b. memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna;
 - (3) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 25 dari 65

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)



- (4) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek bangun guna serah atau bangun serah guna;
- (5) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menanggung biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana.

Bahwa selain itu pula, terkait adanya dalil posita Para Penggugat pada point 11 halaman 7 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan, maka perlu *Tergugat I dan Turut Tergugat III pertegas kembali, bahwa dalil posita Para Penggugat pada point 11 dan 12 halaman 7 adalah suatu dalil sangat KELIRU* yang tidak didasarkan pada suatu aturan Hukum yang ada karena di dalam *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa* Pasal 17 telah mengatur secara nyata dan tegas yaitu : *"Pemanfaatan melalui kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan Pasal 15 DILAKSANAKAN SETELAH MENDAPAT IZIN TERTULIS DARI BUPATI/WALIKOTA"*. Sehingga terhadap adanya dalil Posita Para Penggugat pada point 11 halaman 7 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan yang padanya menyatakan bahwa *"... Penyelenggara Penanaman Modal yang ruang lingkupnya lintas Kabupaten / Kota menjadi urusan Pemerintah Provinsi..."*, adalah suatu dalil yang tidak JELAS sebab tidak hubungannya dengan Proyek Revitalisasi yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Desa Cipanas, karena dasar hukum Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat I) yang akan melaksanakan pembangunan Proyek Revitalisasi sebagaimana telah diatur dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Adapun yang menjadi pertanyaan Tergugat I dan Turut Tergugat III kepada Para Penggugat adalah :

1. Proyek pembangunan yang manakah yang Para Penggugat maksudkan dalam gugatan maupun dalam perbaikan gugatannya sehingga izin prinsipnya harus dikeluarkan oleh Gubernur Provinsi Jawa Barat???

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 26 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Proyek pembangunan yang manakah yang dimaksud oleh para penggugat sehingga Gubernur Provinsi Jawa Barat harus memberikan Teguran kepada Tergugat I dan Tergugat III???
 - c. Bahwa selain itu pula apabila memperhatikan kepada konsideran identitas para pihak pada halaman 3 dan 4 pada point 1, 2 dan point 8 dalam gugatan khususnya uraian identitas Pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat V, maka telah menunjukkan bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menarik Pihak Tergugat, karena apabila yang diposisikan sebagai Tergugat I adalah *Kepala Desa selaku Kepala Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur* dan Tergugat II adalah *Ketua BPD selaku Ketua BPD Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur* serta *Turut Tergugat V adalah Camat selaku Camat Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur*, maka jelas dari uraian identitas para pihak tersebut menunjukkan bahwa yang diposisikan sebagai Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat V adalah personnya saja (*yakni hanya Kepala Desa, Ketua BPD dan Camat*), sedangkan suatu produk administratif (baik berupa keputusan maupun kesepakatan) serta hasil kerja suatu pemerintahan desa maupun pemerintahan kecamatan serta lembaga Desa (yang berkaitan dengan objek sengketa perkara a quo) jelas tidak dapat dikatakan sebagai suatu produk / hasil dari person seorang Kepala Desa Ketua BPD ataupun Camat saja melainkan merupakan suatu produk Institusi Pemerintahan / Lembaga yang menerbitkannya, sehingga seharusnya yang digugat itu adalah Institusi Pemerintahannya dan Lembaganya (dalam hal ini Desa Cipanas, BPD Desa Cipanas dan Kecamatan Cipanas) bukan person seorang Kepala Desanya, Ketua BPD nya dan ataupun Camatnya saja;
 - d. Bahwa dikarenakan telah terjadi kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo maka sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa Dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat telah mengandung error in persona sehingga tidak dapat diterima;
- III. Para Penggugat Beranggapan Bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 27 dari 65

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

1. Bahwa gugatan maupun perbaikan gugatan para penggugat telah mengandung cacat error in persona dikarenakan Pihak Para Penggugat dalam mengajukan gugatan maupun perbaikan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini beranggapan bahwa tindakan / perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menerbitkan surat tertanggal 14 Agustus 2017 tentang Pelaksanaan Proyek Revilasisasi Kawasan Pertokoan Cipanas di atas Lahan Kas Desa Cipanas dan Surat Teguran I dan Surat Teguran II kepada Para Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (Vide. posita point 14 s.d. 16 halaman 8 dan 9). Adalah suatu dalil yang sangat keliru dan memutarbalikkan fakta yang sebenarnya, karena :
 - a. Bahwa Para Penggugat selama kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir telah Wanprestasi (Para Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa garap setiap tahunnya kepada Pemerintahan Desa Cipanas) yaitu tidak membayar sewa garap atas tanah objek sengketa a quo;
 - b. Bahwa karena Para Penggugat selama kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir telah Wanprestasi kepada Pemerintah Desa Cipanas, maka Pemerintah Desa Cipanas telah menerbitkan Surat Nomor 593.5 / 47 / Pem tanggal 6 Juni 2017 perihal Pencabutan / Pengakhiran Sewa TKD Cipanas Pertokoan Sekitar Jalan raya Cipanas Kp. Babakan Situ RW. 07 Desa Cipanas yang ditujukan kepada Para Penggugat;
 - c. Bahwa dengan adanya Surat Nomor 593.5 / 47 / Pem tanggal 6 Juni 2017 perihal Pencabutan / Pengakhiran Sewa TKD Cipanas Pertokoan Sekitar Jalan raya Cipanas Kp. Babakan Situ RW. 07 Desa Cipanas yang ditujukan kepada Para Penggugat tersebut, Para Penggugat masih tetap saja menempati objek sengketa a quo tanpa adanya izin dari pihak Tergugat I;
 - d. Bahwa karena Para Penggugat masih saja menempati objek sengketa a quo yang bukan lagi sebagai penyewa terhadap objek sengketa a quo, akhirnya pihak dari Pemerintah Desa Cipanas memberikan kebijakan kepada Para Penggugat sebelum rencana Proyek Pembangunan Revilasisasi Kawasan Pertokoan Cipanas di atas Lahan Kas Desa Cipanas dilaksanakan, Pemerintah Desa Cipanas telah mengundang Para Penggugat dengan tujuan agar Para Penggugat memahami dan mengerti terhadap adanya rencana

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 28 dari 65

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

Proyek Pembangunan Revitalisasi tersebut, hal ini sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 511.3 / 46 / Pem tanggal 14 Agustus 2017 perihal sosialisasi / pemberitahuan dan Pemasaran Proyek Revitalisasi;

e. Bahwa berdasarkan hasil pembahasan sebagaimana point 1 huruf d tersebut di atas, akhirnya pihak Pemerintah Desa Cipanas memberikan solusi alternatif yang konstruktif kepada Para Penggugat yaitu :

- 1) Selama Proyek Pembangunan Revitalisasi tersebut dilaksanakan, maka Pemerintah Desa Cipanas telah menyiapkan tempat relokasi bagi para penghuni Toko yang akan dibangun Proyek Pembangunan Revitalisasi;
- 2) Memberikan hak prioritas untuk menempati kembali Toko yang akan dibangun Proyek Pembangunan Revitalisasi;
- 3) Memberikan dana kompensasi kepada para penggugat yang besarnya disesuaikan dengan jumlah luas bangunan yang ditempati oleh para penggugat dan besaran nilai kompensasi tersebut akan dihitung oleh Tim Teknis yang menilai bangunan tersebut;

f. Bahwa setelah adanya solusi alternatif yang konstruktif yang diberikan oleh Pihak Pemerintah Desa Cipanas kepada Para Penggugat, justru para penggugat bukannya merespon hal tersebut dengan baik malahan melakukan perlawanan / tindakan yang secara hukum bahwa perbuatan para penggugat tersebut telah bertentangan dengan aturan hukum, yaitu dengan cara menempati objek sengketa a quo tanpa se-izin dari pihak Pemerintah Desa Cipanas. Bahwa terhadap adanya tindakan dari Para Penggugat yang telah menempati objek sengketa a quo tanpa se-izin dari pihak Pemerintah Desa Cipanas, maka pihak dari Pemerintah Desa Cipanas telah menerbitkan Surat Peringatan / Teguran SP Ke-I (satu), Surat Peringatan / Teguran SP Ke-II (dua) dan Surat Peringatan / Teguran SP Ke-III (tiga);

g. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Peringatan / Teguran SP Ke-I (satu) dan Surat Peringatan / Teguran SP Ke-II (dua) serta Surat Peringatan / Teguran SP Ke-III (tiga) oleh Pihak Pemerintah Desa

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 29 dari 65

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

Cipanas (Tergugat I) sebagaimana tersebut pada point 1 huruf f di atas, maka pihak Para Penggugat semakin menunjukkan itikad yang tidak baik kepada Pihak Pemerintah Desa Cipanas yaitu dengan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Nomor 33/PDT/G/2017/PN.CJR yang diajukan oleh Sdr. Eddy Gunawan dan Rekan melalui Kuasa Hukumnya INU JAJULI, SH., and PARTNERS;

h. Bahwa berdasarkan penjelasan point 1 huruf a s.d. g di atas, maka yang menjadi pertanyaan Tergugat I dan Turut Tergugat III kepada Para Penggugat adalah :

1. Atas dasar apakah Para Penggugat telah menuduh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum???

2. Unsur kesalahan (*schuldelement*) manakah yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III sehingga Para Penggugat berani menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum???

Karena :

*Baik dalam Undang-Undang maupun dalam Yurisprudensi telah mensyaratkan untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum tentunya harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dan melakukan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggungjawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Bilamana dalam hal-hal tertentu berlaku tanggungjawab tanpa kesalahan (*strict liability*), hal demikian bukan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Karena Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia mensyaratkan untuk dikategorikan perbuatan melawan hukum harus ada kesalahan, maka perlu mengetahui bagaimana cakupan unsur kesalahan itu;*

3. Bahwa dari penjelasan point 1 huruf a s.d. g tersebut di atas, siapakah yang sebenarnya yang telah melakukan perbuatan

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 30 dari 65

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)



melawan hukum??? Karena berdasarkan fakta hukumnya bahwa Para Penggugat lah yang telah secara nyata menempati objek sengketa a quo tanpa adanya izin dari Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat I);

2. Bahwa dengan demikian maka tidak seharusnya Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena :

- 1) Bahwa tanah objek sengketa a quo adalah tanah yang telah bersertifikat Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas sejak tahun 2017;
- 2) Bahwa Para Penggugat selama kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir telah Wanprestasi (Para Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa garap setiap tahunnya kepada Pemerintahan Desa Cipanas);
- 3) Bahwa karena Para Penggugat selama kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir telah Wanprestasi kepada Pemerintah Desa Cipanas, maka Pemerintah Desa Cipanas pada tanggal 6 Juni 2017 telah mengakhiri sewa Tanah Kas Desa (TKD) Cipanas Pertokoan / tidak memperpanjang sewa garap Tanah Kas Desa (TKD) Cipanas yang telah disewa garapkan oleh Pemerintah Desa Cipanas kepada Para Penggugat, sehingga secara hukum pihak Para Penggugat sudah tidak mempunyai lagi hak untuk menempati objek sengketa a quo;
- 4) Bahwa berdasarkan faktanya 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

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 31 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila merujuk kepada Putusan MA No. 480 K/Sip/1973 Jo. Putusan MA No. 1944/K/Pdt/1991 maka gugatan a quo telah memenuhi unsur error in persona.

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas maka Tergugat I dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menerima eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL.

I. Error Objecto.

1. Bahwa objek sengketa yang dipermasalahkan dalam gugatan a quo adalah *"sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan Situ RT. 01 dan RT. 02 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, dengan luas $\pm 2.544 M^2$ (Vide. Posita point 1 halaman 4), dengan batas – batas yaitu :*

- Sebelah Utara : Toko milik Sdr. Alm. Thomas;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Cipanas;
- Sebelah Selatan : Hotel Nirwana Dan
- Sebelah Barat : Tanah Kas Desa (TKD) Pasar Induk
Cipanas;

2. Bahwa akan tetapi apabila mengacu kepada dalil posita point 18 halaman 9 dalam gugatan, Para Penggugat pada intinya telah menyatakan bahwa *"Perbuatan melawan hukum ini sudah menimbulkan kerugian materiil berupa bangunan toko sebanyak 14 buah Ruko yang dibuat permanen dengan dinding tembok yang apabila dinilai harga satu bangunan ruko tersebut bernilai Rp. 1.000.000.000"*, tanpa menyebutkan batas – batas dari ke-14 buah Ruko tersebut yaitu :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan apa???
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan apa? ??
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan apa? ?? Dan
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan apa? ??

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 32 dari 65



Bahwa apabila mendasarkan kepada kedua dalil posita di atas yaitu posita point 1 halaman 4 dan posita point 18 halaman 9, maka gugatan yang diajukan oleh para penggugat terdapat adanya perbedaan objek sengketa dan luas dari objek sengketa atau terdapat ketidakjelasan dari objek sengketa. Dimana disatu sisi para penggugat hanya menyebutkan satu objek sengketa saja dengan luas $\pm 2.544 M^2$ dengan batas-batas Sebelah Utara Toko milik Sdr. Alm. Thomas, Sebelah Timur Jalan Raya Cipanas, Sebelah Selatan Hotel Nirwana dan Sebelah Barat Tanah Kas Desa (TKD) Pasar Induk Cipanas.

Sementara disisi lain para penggugat telah mendalilkan pada posita point 18 halaman 9 dalam gugatannya maupun dalam perbaikan gugatannya tidak menyebutkan luas serta batas – batas dari objek sengketa melainkan hanya menyebutkan jumlah bangunan tokonya saja yaitu sebanyak 14 buah Ruko. Adapun sekarang pertanyaannya adalah :

- Objek sengketa manakah yang dimaksud / dipermasalahkan oleh Para Penggugat???
- Apakah SEBIDANG TANAH BERIKUT BANGUNANNYA DEANGAN LUAS + 2.544 M² (Vide. Posita point 1 halaman 4) ataukah BANGUNAN TOKO SEBANYAK 14 BUAH RUKO (Vide. Posita point 18 halaman 9) yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat???
- Bahwa walaupun memang benar Para Penggugat telah mempermasalahkan tentang SEBIDANG TANAH BERIKUT BANGUNANNYA DEANGAN LUAS + 2.544 M², sebidang tanah dan bangunan yang manakah yang Para Penggugat maksudkan??? dan
- Bahwa walaupun memang benar Para Penggugat telah mempermasalahkan BANGUNAN TOKO SEBANYAK 14 BUAH RUKO, maka yang menjadi Pertanyaan Tergugat I dan Turut Tergugat III adalah di atas tanah siapakah BANGUNAN TOKO SEBANYAK 14 BUAH RUKO tersebut dibangun??? serta
- Bahwa walaupun memang benar Para Penggugat telah memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan yang menjadi objek dalam perkara ini (Vide. Posita point 3 halaman 4), Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nomor berapakah yang dimaksud oleh para penggugat???

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 33 dari 65



3. Bahwa dengan demikian, karena Para Penggugat tidak dapat menerangkan / menyebutkan batas – batas objek sengketa yang jelas dan data yang rinci serta valid (*Vide. Posita point 18 halaman 9*) serta terdapat adanya perbedaan dari objek sengketa a quo (*Vide. Posita point 1 halaman 4 dan Vide. Posita point 18 halaman 9*), maka hal tersebut dapat menimbulkan kekaburan objek sengketa (*error objecto*) karena terdapat adanya perbedaan dari objek sengketa a quosebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya maupun dalam perbaikan gugatannya, sehingga hal ini akan mengakibatkan gugatan a quo menjadi kabur (*OBSCUUR LIBEL*).

4. Bahwa dengan terdapatnya suatu ketidakjelasan di dalam menyebutkan batas – batas objek sengketa, data luasan yang rinci dan validserta terdapat adanya perbedaan dari objek sengketa a quo telah mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas, adapun sebagaimana dalam *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung telah menyebutkan bahwa :

1) Putusan MA RI Nomor 1559K/pdt/1983 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscuur libel*;

2) Putusan MA RI Nomor 1149K/Sip/1975, yang pada pokoknya menyatakan Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak Dan batas– batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima;

5. Bahwa berdasarkan *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, bahwa Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dapat dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima, sehingga oleh karena itu maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

II. Dalam Hal Permohonan Ganti Rugi Atas Tanah Objek Sengketa.

1. Bahwa dalam dalil posita & petitum point 9 halaman 6 dan point 16 halaman 12 dalam gugatan maupun dalam perbaikan gugatan ternyata Para Penggugat telah mengajukan permohonan ganti rugi materiil kepada Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), akan tetapi Para Penggugat tidak memberikan perincian berapa

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 34 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besarnya nilai nominal yang dibebankan kepada masing – masing pihak dalam hal ini Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) bahkan Para Penggugat hanya menerangkan agar dibayar secara tanggung renteng setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, akan tetapi hal tersebut jelas menimbulkan ketidakjelasan atau kekaburan mengenai besaran nilai yang dibebankan kepada masing – masing pihak Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) mengingat kedudukan maupun wewenang dari Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah berbeda – beda sehingga tidak mendasar apabila tuntutan diajukan secara tanggung renteng tanpa menyebutkan rincian dan besaran nilai yang dibebankan kepada masing – masing pihak Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III);

2. Bahwa kemudian dengan adanya petitum point 17 halaman 12 dalam gugatan maupun dalam perbaikan gugatanyaitu mengenai adanya kerugian non Materiil Para Penggugat jelas sangat tidak berdasar hukum karena kerugian non Materiil yang mana yang dirasakan oleh Para Penggugat atas adanya rencana Pembangunan Revitalisasi oleh pihak Pemerintahan Desa Cipanas di atas Tanah Kas Desa Cipanas (yang sekarang menjadi objek sengketa)??? karena faktanya dalam posita point 5 halaman 5 gugatan maupun perubahan gugatan Para Penggugat sendiri telah memahami dan mengakui bahwa Pembangunan Proyek RevitalisasiPertokoan a quo adalah dibangun di atas Tanah Kas Desa Cipanas bukan dibangun di atas tanah milik Para Penggugat. Justru Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III lah yang merasa dirugikann oleh pihak Para Penggugat yang telah secara nyata-nyata menghalang-halangi Pembangunan Proyek RevitalisasiPertokoan a quo dengan cara masih menempati objek sengketa a quo tanpa adanya izin dari pihak Pemerintah Desa Cipanas.
3. Bahwa dengan mendasarkan kepada dalil – dalil di atas maka sudah sepatutnya gugatan maupun dalam perbaikan gugatan serta tuntutan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Dalam hal sita Jaminan.

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 35 dari 65

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

1. Bahwa apabila memperhatikan kepada dalil posita mulai dari point 4 s/d point 10 dalam gugatan maupaun dalam perbaikan gugatan maka sebenarnya objek sengketa dalam perkara a quo adalah berupa tanah MILIK DESA (MD) dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dengan luas 3,200 M² yang sekarang berdasarkan fakta hukumnya (*tanah MILIK DESA (MD) dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dengan luas 3,200 M²*) sudah bersertifikat (Tanda Bukti Hak) atas nama Pemerintah Desa Cipanas dengan Sertifikat Nomor 00014 dengan luas 3.200 M² yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cianjur, akan tetapi mengapa kemudian pada Petitum pada point 19 halaman 13 Para Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa BERIKUT SEMUA BANGUNAN yang ada di atasnya (bangunan Toko), padahal kesemua bangunan tersebut merupakan fasilitas untuk kepentingan umum masyarakat Desa Cipanas Kecamatan Cipanas (*siapa saja boleh menyewa objek sengketa a quo asalkan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh pihak Pemerintah Desa Cipanas*) sehingga keberadaannya sudah barang tentu sangat dibutuhkan oleh Desa Cipanas Kecamatan Cipanas untuk meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD) guna memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat Desa Cipanas, terlebih lagi dalam Pasal 50 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, telah mengatur bahwa PIHAK MANAPUN DILARANG UNTUK DILAKUKAN PENYITAAN TERHADAP UANG DAN BARANG MILIK NEGARA/ DAERAH DAN/ATAU YANG DIKUASAI NEGARA / DAERAH YANG SIFATNYA ABSOLUT ATAU MUTLAK, sehingga sangat tidak berdasarkan hukum apabila bangunan untuk kepentingan umum tersebut dimohonkan untuk dijadikan sebagai sita jaminan dalam perkara a quo;
2. Bahwa selain itu apabila memperhatikan kepada dalil Petitum pada point 19 halaman 13 maka alasan sita yang diajukan Para Penggugat juga hanya didasarkan kepada suatu ke-khawatiran atau persangkaan secara subjektif tanpa didukung dengan fakta tentang adanya langkah – langkah Tergugat I untuk melakukan hubungan hukum yang merugikan Para Penggugat baik berupa pelaksanaan Pembangunan Proyek

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 36 dari 65

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

Revitalisasi (terbukti belum adanya aktivitas pembangunan Proyek Revitalisasi oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III) maupun pembongkaran bangunan / gedung Toko serta pemagaran di areal tanah objek sengketa a quo selama proses pemeriksaan berlangsung ataupun perbuatan hukum lainnya, hal ini ditunjukkan dengan tidak adanya satupun posita Para Penggugat yang menunjukkan indikasi objektif tentang adanya upaya Tergugat I terhadap adanya rencana pembangunan Proyek Revitalisasi oleh pihak Pemerintah Desa Cipanas, dan menurut Pasal 227 HIR dan Pasal 720 Rv, alasan itu baru objektif apabila didukung fakta atau petunjuk yang nyata, paling tidak Para Penggugat seharusnya dapat menjelaskan tentang adanya daya upaya atau tindakan dari Tergugat I yang konkret yang telah dilakukan dalam Proyek Revitalisasi a quo ini;

IV. Kontradiksi antara Posita Yang Satu dengan Posita Yang Lain.

1. Bahwa dalam gugatan maupun perubahan gugatan a quo Para Penggugat telah mendalilkan bahwa “... Proyek Revitalisasi ini AKAN DIBANGUN DAN DIMODALI OLEH TERGUGAT III lalu menjualnya kembali kepada Para penggugat atau kepada Pihak Lain dengan harga yang ditentukan sendiri oleh Tergugat III ...”, (Vide. Posita point 4 halaman 5);
2. Bahwa kemudian di dalam petitum pada point 7 halaman 4 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan Para Penggugat telah mendalilkan :
“...Surat Perintah melaksanakan Kegiatan / Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad). BAHKAN TERINDIKASI MERUGIKAN KEUANGAN NEGARA. Sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 terakhir diubah melalui Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 Pasal 3 ...”
3. Bahwa dari adanya pencantuman posita seperti itu, telah menimbulkan kejanggalan dan menjadi pertanyaan mengapa pembangunan Proyek Revitalisasi yang akan dibangun di atas Tanah Kas Desa Cipanas ini TERINDIKASI MERUGIKAN KEUANGAN NEGARA???, sedangkan dalam Posita point 4 halaman 5 dalam gugatan maupun perubahan gugatan Para Penggugat telah mendalilkan bahwa “Proyek Revitalisasi ini AKAN DIBANGUN DAN DIMODALI OLEH TERGUGAT III”, sehingga hal ini menunjukkan bahwa antara posita yang satu dengan posita yang lainnya

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 37 dari 65

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)



telah terjadi kontradiksi / saling bertentangan sehingga oleh sebab itu sudah sepatutnya apabila gugatan dinyatakan tidak diterima;

V. Petitum Gugat tidak Jelas.

1. Bahwa selain itu, seharusnya posita dengan petitum harus saling mendukung, hanya yang telah dijelaskan dalam posita yang dapat dimintakan dalam petitum dan yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan sudah barang tentu tidak dapat diminta dalam petitum¹.
2. Bahwa berdasarkan kepada klausul di atas, apabila melihat kepada bunyi petitum pada point 18 halaman 13 dalam gugatan maupun perubahan gugatan Para Penggugat yang telah menyatakan bahwa :

"Menghukum Turut Tergugat IV agar taat dan patuh terhadap isi putusan ini"

Dari bunyi petitum di atas, jelas sekali telah menimbulkan kekaburan, hal ini terlihat dari adanya dalil Petitum Para Penggugat yang telah menyatakan bahwa *"Menghukum Turut Tergugat IV agar taat dan patuh terhadap isi putusan ini"*, sedangkan di dalam positanya *tidak ada satu pun dalil posita Para Penggugat yang ada hubungannya dengan pihak Tergugat IV*, sehingga atas dasar itu maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

VI. Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas.

1. Bahwa apabila memperhatikan kepada dalil posita Para Penggugat dalam gugatan maka yang menjadi alas hak Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sehubungan dirinya merasa sebagai Pihak pemilik objek *tanah dan berikut bangunan yang terletak di Jalan Raya Cipanas Kampung Babakan situ RT. 01 dan RT. 02 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan luas +/-2.544 M² (Vide Posita Point 1 halaman 4)*, akan tetapi apabila memperhatikan kepada : Buku Asli C Desa yang ada pada Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur telah menunjukan bahwa tanah objek sengketa a quo bukan atas nama Para Penggugat NAMUN ATAS NAMA TANAH KAS DESA / Milik Desa pada



Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dan luas objeknya adalah 3.200 M² (bahwa berdasarkan fakta hukumnya objek sengketa a quo sudah bersertifikat (Tanda Bukti Hak) atas nama Pemerintah Desa Cipanas dengan Sertifikat Nomor 00014 dengan luas 3.200 M²) bukan atas nama Para Penggugat melainkan juga merupakan Tanah Milik Desa (MD) Pemerintah Desa Cipanas sehingga jelas hak Para Penggugat atas objek gugatan mengandung ketidakjelasan;

2. Bahwa selain itu dalil Posita Para Penggugat pada point 3 halaman 4 gugatan maupun perbaikan gugatan yang telah mengklaim sebagai pemilik tanah objek sengketa juga telah mengandung ketidakjelasan karena dasar / alas hak Para Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah objek sengketa bukannya didasarkan kepada adanya bukti sertifikat tanah atas nama yang bersangkutan (Para Penggugat) **SEBAGAI SURAT TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH** sebagaimana dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, melainkan lebih didasarkan kepada data berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (yang tidak disertai dengan Nomor IMB-nya), padahal jelas – jelas berdasarkan *fakta hukumnya objek sengketa a quo sudah bersertifikat (Tanda Bukti Hak) atas nama Pemerintah Desa Cipanas dengan Sertifikat Nomor 00014 dengan luas 3.200 M²* sehingga jelas **HAK PARA PENGGUGAT ATAS OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS & PASTI;**

3. Bahwa di sisi lain apabila Para Penggugat mengklaim objek sengketa a quo adalah tanah miliknya yang sudah ditempati sejak **PULUHAN TAHUN BAHKAN SUDAH RATUSAN TAHUN** atas dasar bahwa Para Penggugat beranggapan tanah tersebut Tanah Negara (TN) karena Tergugat I sampai gugatan ini dibuat belum memperlihatkan alas haknya (Vide. Posita point 2 halaman 4), lalu mengapa Para Penggugat tidak sesegera mungkin mensertifikatkan tanah a quo atas nama dirinya???, bahkan mengapa pula Para Penggugat tidak sejak awal (justru baru pada saat ini ketika Pemerintah Desa Cipanas berencana akan melakukan Proyek Revitalisasi di atas Tanah Kas Desa Cipanas) mengajukan keberatan atau gugatan kepada Para Tergugat, sehingga dengan demikian maka semakin jelas menunjukan bahwa hak Para Penggugat atas objek gugatan mengandung ketidakjelasan;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 39 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa apabila memperhatikan ke dalam putusan MA No 565 K/Sip/1973, dinyatakan bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah berperkara tidak jelas, sehingga dengan adanya suatu ketidakjelasan hak Para Penggugat atas tanah objek sengketa a quo maka sudah sepatutnyalah gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas maka Tergugat I dan Turut Tergugat III (Para Tergugat) mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menerima eksepsi para Tergugat dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III mohon apa yang disampaikan dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya maupun dalam perbaikan gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat I dan Turut Tergugat III;
3. Bahwa dalil Para Penggugat pada posita point 2 dan 4 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan yang pada intinya telah menerangkan bahwa Para Penggugat telah mengklaim objek sengketa a quo adalah tanah miliknya yang sudah ditempati sejak PULUHAN TAHUN BAHKAN SUDAH RATUSAN TAHUN atas dasar bahwa Para Penggugat beranggapan tanah tersebut Tanah Negara (TN) karena Tergugat I sampai gugatan ini dibuat belum memperlihatkan alas haknya adalah suatu dalil pengakuan yang tidak benardan dipelintirkan karena fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah :
 - 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 *Bilblad* Nomor 6535 dan 6536 yang dahulu tanah milik Desa tersebut disebut dengan nama Tanah Bengkok

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 40 dari 65

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

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 pendapatan Desa, Tanah Kas Desa dapat di manfaatkan melalui sewa sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dan Permendagri Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan 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 izin tertulis dari Bupati / wali kota dan Gubernur;
- c) Bahwa selain itu, 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 Status 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 tanah Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas yang terletak di RT. 01 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 41 dari 65

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

- 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 Para Penggugat AGAR PARA PENGGUGAT TAHU DAN PAHAM / MENGERTI 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);
- e) Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundangan-undangan sebagaimana penjelasan tersebut di atas, maka Pemerintah Desa Cipanas guna memberikan perlindungan terhadap Tanah Kas Desanya telah melakukan inventarisasi dan pendaftaran terhadap Tanah Kas Desa Cipanas, sehingga mempunyai jaminan kepastian hukum, baik kepastian kepemilikan atas Tanah Kas Desa maupun kepastian akan objeknya atau secara fisik, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagaimana sertifikat tanah Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas yang terletak di RT. 01 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas dengan luas 3200 M²;
- f) Bahwa selain itu SURAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) TERSEBUT BUKAN MERUPAKAN SUATU PEMBUKTIAN YANG KUAT GUNA MEMBUKTIKAN SAHNYA HAK KEPEMILIKAN PARA PENGGUGAT (SECARA PERSON) ATAS TANAH OBJEK SENGKETA A QUOKARENA PEMBUKTIAN YANG KUAT MENGENAI KEPEMILIKAN ATAS TANAH HANYA DAPAT DIBUKTIKAN DENGAN TELAH ADANYA SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI SURAT TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH, hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 42 dari 65

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

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 sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa Dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat telah mengandung Ketidakjelasan sehingga tidak dapat diterima;

4. Bahwa terhadap adanya penolakan yang dilakukan oleh Para Penggugat terhadap Proyek Pembangunan Revitalisasi sebagaimana diuraikan pada posita point 4 halaman 5 dalam gugatan maupun perubahan gugatan yang intinya bahwa “... Proyek Revitalisasi ini akan dibangun dan dimodali oleh Tergugat III lalu menjualnya kembali kepada Para penggugat atau kepada Pihak Lain dengan harga yang ditentukan sendiri oleh Tergugat III yakni +/- Rp. 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Ribu Rupiah) / (per) Toko atas keinginan Tergugat III ...”, maka perlu Tergugat I dan Turut Tergugat III sampaikan bahwa dalil posita point 4 halaman 5 dalam gugatan maupun perubahan gugatan, hanya merupakan suatu asumsi subjektif / suatu perkiraan subjektif dari Para Penggugat yang sangat tidak mendasar dan beralasan karena sebagaimana yang tercantum dalam AKTA Nomor 04 tanggal 08 Maret 2017 tentang Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan (Kontrak) antara Pemerintah Desa Cipanas dengan CV. Agung Putra tentang Bangun Guna Serah Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas, tidak ada satu Pasal pun yang telah menyebutkan bahwa untuk harga per satu kiosnya adalah Rp. 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Ribu Rupiah) dan akan ditentukan oleh pihak Tergugat III (CV. Agung Putra);
5. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo agar menolak ataupun mengabaikan dalil Para Penggugat pada point 5 halaman 5 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan yang pada intinya telah menyatakan : “... AKTA Notaris yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Nomor 04 tanggal 08 Maret 2017 tentang Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan (Kontrak) antara Pemerintah Desa Cipanas dengan CV. Agung Putra (yang ditandatangani Tergugat III) tentang Bangun Guna Serah Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas. Hal ini melawan Peraturan

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 43 dari 65

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

Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern ...”, karena :

- a. Bahwa dalil Para Penggugat di atas merupakan SUATU DALIL REKAYASA karena sebenarnya *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern* TIDAK TEPAT / SANGAT KELIRU apabila dihubungkan dengan Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas, sebab cantolan dasar hukum yang digunakan dalam Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas adalah *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur*, bahwa lokasi Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas terletak pada Kawasan Budi Daya Zona B1 (*kawasan yang mempunyai daya dukung lingkungan tinggi, tingkat pelayanan prasarana dan sarana tinggi, dan bangunan gedung dengan intensitas tinggi baik vertical maupun horizontal*) serta *Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Cianjur Tahun 2011 – 2031*;
- b. Bahwa disisi lain Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanasini, akan dibangun Rumah dan Toko (RUKO) bukan *Pasar Tradisional* ataupun *Toko Modern*;
- c. Bahwa selain itu, terkait pelaksanaan Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanasini, berdasarkan fakta hukumnya telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2008* dan *Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Cianjur Tahun 2011 – 2031*, sehingga Tergugat I dan Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo agar menolak ataupun mengabaikan dalil Para Penggugat pada point 5 halaman 5 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan;
6. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas terhadap adanya dalil Penggugat pada posita point 6 halaman 5 dalam gugatan maupun dalam perbaikan gugatan yang pada intinya menerangkan

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 44 dari 65

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 "Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat III tersebut tidak sah karena tidak sesuai dengan Pasal 1335 KUH Perdata, sebab senyatanya pembangunan proyek pertokoan modern itu berdiri di tengah-tengah perkotaan dan dekat dengan Pasar Tradisional yang dilarang oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2007...", karena:

a. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I dan Turut Tergugat III sampaikan pada point 5 huruf b di atas, bahwa Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanasini, akan dibangun Rumah dan Toko (RUKO) bukan *Pasar Tradisional* ataupun *Toko Modern* yang sebagaimana yang telah disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya maupun dalam perbaikan gugatannya. Adapun terkait adanya dalil pada posita point 6 halaman 5 dalam gugatan maupun dalam perbaikan gugatan, maka perlu Tergugat I dan Turut Tergugat III sampaikan kepada Para Penggugat agar Para Penggugat TIDAK KELIRU MENCANTUMKAN DASAR HUKUM dalam gugatannya, yaitu :

- 1) Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar; (Vide. Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2007);
- 2) Toko Modern adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk Minimarket, Supermarket, Department Store, Hypermarket ataupun grosir yang berbentuk Perkulakan; (Vide. Pasal 1 ayat 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2007);

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, di dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern tidak terdapat satu Pasal pun yang mengatur tentang Rumah dan Toko (RUKO) (sebutan bagi bangunan-bangunan yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor, sementara lantai atas

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 45 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu *kompleks*), akan tetapi hanya mengatur mengenai *Pasar Tradisional dan Toko Modern* (Vide. Pasal 1 ayat 2 dan Pasal 1 ayat 5 *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2007*);

b. Bahwa terhadap adanya posita point 6 halaman 5 dalam gugatan maupun dalam perbaikan gugatan, dimana Para Penggugat secara nyata telah salah dan keliru dalam mencantumkan dasar hukum, maka Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas terhadap adanya dalil Para Penggugat dalam gugatannya maupun dalam perbaikan gugatannya;

7. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas terhadap adanya dalil Para Penggugat pada posita point 7 halaman 6 dan posita point 11 halaman 7 serta Posita Point 12 halaman 7 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan yang pada intinya menerangkan bahwa "... Surat Perintah melaksanakan Kegiatan / Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 melanggar Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Pasal 38 yang telah diperbaharui dengan Perpres Nomor 70 Tahun 2012 ...", serta terhadap adanya dalil Para Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa "... Surat Perintah melaksanakan Kegiatan / Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*). Bahkan terindikasi merugikan keuangan Negara. Sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 terakhir diubah melalui Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 Pasal 3 ..." (Vide. posita point 7 halaman 6), dan terhadap adanya dalil Para Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa "... Surat Perintah melaksanakan Kegiatan / Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 yang pada intinya memerintahkan kepada Tergugat III yang secara tegas berdomisili / beralamat di Bogor. Perbuatan ini telah melawan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Bab XIII Pasal 30 Ayat 5 ..." (Vide. Posita point 11 dan 12 halaman 7), adalah suatu dalil yang tidak benar / sangat keliruan dipelintirkan karena fakta hukum yang sebenarnya adalah :

a. Bahwa rencana Proyek Revitalisasi Pertokoan yang akan dibangun di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanasini, tidak ada hubungannya dengan *Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Pasal 38 yang telah diperbaharui dengan Perpres Nomor 70 Tahun 2012* maupun dengan *Undang-undang Nomor 31*

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 46 dari 65

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

Tahun 1999 terakhir diubah melalui Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 Pasal 3 ataupun dengan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Bab XIII Pasal 30 Ayat 5, karena yang dijadikan sebagai dasar hukum terhadap adanya Perjanjian Kesepakatan (Kontrak) antara Pemerintah Desa Cipanas dengan CV. Agung Putra tentang Bangun Guna Serah Proyek Revitalisasi Pertokoan di atas Lahan Tanah Kas Desa Cipanas adalah :

- 1) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa;
- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa; dan
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa;

Dimana dalam ketentuan Undang – undang dan Peraturan Pemerintah serta Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, *tidak ada satu pun ketentuan Pasal yang mengatur bahwa karena PEMODAL LINTAS KABUPATEN / KOTA, maka Izin Prinsipnya harus dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi, dan terlebih lagi dana yang digunakan untuk membangun Proyek Revitalisasi ini menggunakan Dana / Anggaran dari Pihak Ketiga, dan hal ini didasarkan pada :*

- 1) Bahwa berdasarkan ketentuan Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yaitu sebagaimana diatur dalam ketentuan :

Pasal 91

Desa dapat mengadakan kerjasama dengan Desa lain dan/atau kerjasama dengan pihak ketiga.

Pasal 93

- (1) Kerjasama Desa dengan pihak ketiga dilakukan untuk mempercepat dan meningkatkan penyelenggaraan Pemerintahan Desa, pelaksanaan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa.
- (2) Kerjasama dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimusyawarahkan dalam Musyawarah Desa.

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 47 dari 65

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 dengan adanya Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat III, hal ini tentunya telah sesuai pula dengan ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yaitu ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2)*, sehingga Tergugat I berdasarkan kewenangannya (Vide. Undang – undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa Pasal 91 dan Pasal 93 ayat (1) dan (2) telah melaksanakan Perjanjian Bangun Guna Serah (telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam ketentuan Pasal 14 ayat 1 s.d. 4 dan Ketentuan Pasal 15 ayat 1 s.d. 5) dengan Tergugat III tentang Pembangunan Revitalisasi Pertokoan di atas Tanah Kas Desa Cipanas sebagaimana yang telah diatur pula dalam :

- Pasal 14 ayat 1 s.d. 4 (*Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*).
 - (1) Kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c, berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka :
 - a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa; dan
 - b. meningkatkan pendapatan desa.
 - (2) Kerjasama Pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;
 - b. Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan;
 - (3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban, antara lain:
 - a. membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil Kerjasama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 48 dari 65

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)



- b. membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan; dan
- c. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang;
- (4) Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek kerjasama pemanfaatan;
 - c. jangka waktu;
 - d. hak dan kewajiban para pihak;
 - e. penyelesaian perselisihan;
 - f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
 - g. peninjauan pelaksanaan perjanjian;
- Pasal 15 ayat 1 s.d. 5 (*Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*).
 - (1) Bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) huruf d berupa tanah dengan pihak lain dilaksanakan dengan pertimbangan:
 - a. Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa;
 - b. tidak tersedia dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut;
 - (2) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama jangka waktu pengoperasian memiliki kewajiban, antara lain:
 - a. membayar kontribusi ke rekening kas Desa setiap tahun; dan
 - b. memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna;
 - (3) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota;
 - (4) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek bangun guna serah atau bangun serah guna;
 - (5) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menanggung biaya yang berkenaan dengan persiapan dan

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 49 dari 65



pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana;

Maka perlu Tergugat I dan Turut Tergugat III *pertegas kembali, bahwa dalil posita Para Penggugat* pada point 7 halaman 6 serta dalil posita pada point 11 dan 12 halaman 7 adalah suatu dalil yang sangat KELIRU yang tidak didasarkan pada suatu aturan Hukum yang ada karena di dalam *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa* Pasal 17 telah mengatur secara nyata dan tegas yaitu : "Pemanfaatan melalui kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan Pasal 15 DILAKSANAKAN SETELAH MENDAPAT IZIN TERTULIS DARI BUPATI/WALIKOTA". Serta dalam hal pelaksanaan pembangunan Proyek Revitalisasi ini dilaksanakan bukan menggunakan Dana / Anggaran dari ADD maupun APBDesa pada Desa Cipanas MELAINKAN menggunakan Dana / Anggaran dari Pihak Ketiga dan secara regulasi tidak menyalahi aturan hukum yang ada karena hal ini didasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 1 huruf a dan b serta Pasal 14 ayat 2 huruf b *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*. Sehingga terhadap adanya dalil Posita Para Penggugat pada posita point 7 halaman 6 dan posita point 11 dan 12 halaman 7 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan adalah suatu dalil yang tidak JELAS sebab dari ketiga aturan hukum yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut TIDAK ADA HUBUNGANNYA DENGAN PROYEK REVITALISASI YANG AKAN DILAKSANAKAN OLEH PEMERINTAH DESA CIPANAS, karena dasar hukum Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat I) yang akan melaksanakan pembangunan Proyek Revitalisasi ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Adapun yang menjadi pertanyaan Tergugat I dan Turut Tergugat III kepada Para Penggugat adalah :

- 1) Apa hubungannya *Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Pasal 38 yang telah diperbaharui dengan Perpres Nomor 70 Tahun 2012* dengan Proyek pembangunan Revitalisasi yang akan dibangun oleh pihak ketiga di atas Tanah Kas Desa Cipanas???
- 2) Apa hubungannya *Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 terakhir diubah melalui Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 Pasal 3* dengan Proyek pembangunan Revitalisasi yang akan dibangun oleh pihak

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 50 dari 65



ketiga di atas Tanah Kas Desa Cipanas karena Proyek Revitalisasi ini dilaksanakan bukan menggunakan Dana / Anggaran dari ADD maupun APBDesa pada Desa Cipanas MELAINKAN menggunakan Dana / Anggaran dari Pihak Ketiga???

- 3) Apa hubungannya *Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Bab XIII Pasal 30 Ayat 5* dengan Proyek pembangunan Revitalisasi yang akan dibangun oleh pihak ketiga di atas Tanah Kas Desa Cipanas karena aturan hukum yang mengatur terkait regulasi Perjanjian Bangun Guna Serah telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang telah diatur secara nyata dan tegas dalam *Pasal 17 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desayaitu : “Pemanfaatan melalui kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan Pasal 15 DILAKSANAKAN SETELAH MENDAPAT IZIN TERTULIS DARI BUPATI/WALIKOTA”???*

b. Bahwa dikarenakan telah terjadi kekeliruan dalam mencantumkan aturan hukum / dasar hukum dalam gugatan maupun dalam perubahan gugatan Para Penggugat maka sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa Dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

8. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas terhadap adanya dalil Para Penggugat pada posita point 13 halaman 7 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan yang pada intinya menerangkan bahwa “terbitnya izin dari Turut Tergugat III Nomor : 590/3160/Pem belum ditunjang oleh izin-izin yang lainnya” karena sebenarnya fakta hukum yang terjadi adalah :

- a. Bahwa semua izin-izin yang dipertanyakan oleh para penggugat sudah ada / sudah lengkap, lantas atas dasar kepentingan apa Para Penggugat menanyakan izin-izin yang lainnya dalam hal pelaksanaan pembangunan proyek revitalisasi ini???
- b. Bahwa disamping itu, semua proses perizinan terkait pelaksanaan pembangunan proyek revitalisasi di atas Tanah Kas Desa Cipanas ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas terhadap dalil posita Penggugat pada point 17 halaman 9 dalam gugatan maupun perbaikan gugatan yang seolah – olah telah mendalilkan bahwa Tergugat III dengan ikut-

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 51 dari 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ikutan menandatangani Surat-surat dari Desa Kepada Para Penggugat adalah suatu PMH yang merugikan Para Penggugat, karena : bahwa Para Penggugat tidak PAHAM dan MENGETI terhadap Tugas dan Fungsinya BPD, bahwa dengan dilibatkannya BPD Desa Cipanas dalam pelaksanaan proyek revitalisasi ini merupakan sudah menjadi Tugas Pokok dan Fungsinya dari BPD Desa Cipanas yaitu dalam hal Pengawasan karena BPD Desa Cipanas merupakan Representatif dari Masyarakat Desa Cipanas (Baca oleh Para Penggugat Undang-undang Tentang Desa);

10. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III berpandangan dalil Para Penggugat pada posita point 18 dan 19 pada halaman 9 yang menuntut ganti rugi kepada para Tergugat secara tanggung renteng adalah sangat tidak jelas sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena : Bahwa Para Penggugat tidak memberikan perincian berapa besarnya nilai nominal yang dibebankan kepada masing – masing pihak dalam hal ini para Tergugat padahal kedudukan maupun wewenang dari masing-masing Para Tergugat adalah berbeda-beda sehingga sangatlah tidak mendasar apabila tuntutan diajukan secara tanggung renteng tanpa merinci besaran nilai yang dibebankan kepada masing – masing pihak Tergugat;

11. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak terhadap adanya posita Penggugat pada point 25 dalam gugatan yang pada intinya telah mengajukan sita jaminan terhadap tanah berikut bangunan yang berada di atas tanah sertifikat Nomor 00014 dengan luas 3,200 M² (objek sengketa), karena :

- a. Bahwa tanah objek sengketa a quo telah diinventarisir sebagai aset Desa Cipanas, sebagai tanah MILIK DESA (MD) dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dengan luas 3,200 M² yang sekarang berdasarkan fakta hukumnya (*tanah MILIK DESA (MD) dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dengan luas 3,200 M²*) 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, akan tetapi mengapa kemudian pada Petitum pada point 19 halaman 13 Para Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa BERIKUT SEMUA BANGUNAN yang ada di atasnya (bangunan Toko), padahal kesemua bangunan tersebut merupakan fasilitas untuk kepentingan umum masyarakat Desa Cipanas Kecamatan Cipanas (*siapa*

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 52 dari 65

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

saja boleh menyewa objek sengketa a quo asalkan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh pihak Pemerintah Desa Cipanas) sehingga keberadaannya sudah barang tentu sangat dibutuhkan oleh Desa Cipanas Kecamatan Cipanas untuk meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD) guna memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat Desa Cipanas, terlebih lagi dalam Pasal 50 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, telah mengatur bahwa PIHAK MANAPUN DILARANG UNTUK DILAKUKAN PENYITAAN TERHADAP UANG DAN BARANG MILIK NEGARA/ DAERAH DAN/ATAU YANG DIKUASAI NEGARA / DAERAH YANG SIFATNYA ABSOLUT ATAU MUTLAK, sehingga sangat tidak berdasarkan hukum apabila bangunan untuk kepentingan umum tersebut dimohonkan untuk dijadikan sebagai sita jaminan dalam perkara a quo;

- b. Bahwa apabila memperhatikan kepada dalil posita mulai dari point 4 s/d point 10 dalam gugatan maupaun dalam perbaikan gugatan maka sebenarnya objek sengketa dalam perkara a quo adalah berupa tanah MILIK DESA (MD) dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dengan luas 3,200 M² yang sekarang berdasarkan fakta hukumnya (tanah MILIK DESA (MD) dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dengan luas 3,200 M²) 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, akan tetapi mengapa kemudian pada Petitum pada point 19 halaman 13 Para Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa BERIKUT SEMUA BANGUNAN yang ada di atasnya (bangunan Toko), padahal kesemua bangunan tersebut merupakan fasilitas untuk kepentingan umum masyarakat Desa Cipanas Kecamatan Cipanas (*siapa saja boleh menyewa objek sengketa a quo asalkan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh pihak Pemerintah Desa Cipanas*) sehingga keberadaannya sudah barang tentu sangat dibutuhkan oleh Desa Cipanas Kecamatan Cipanas untuk meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD) guna memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat Desa Cipanas, terlebih lagi dalam Pasal 50 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, telah mengatur bahwa PIHAK MANAPUN DILARANG UNTUK DILAKUKAN

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 53 dari 65

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

PENYITAAN TERHADAP UANG DAN BARANG MILIK NEGARA/ DAERAH DAN/ATAU YANG DIKUASAI NEGARA / DAERAH YANG SIFATNYA ABSOLUT ATAU MUTLAK, sehingga sangat tidak berdasarkan hukum apabila bangunan untuk kepentingan umum tersebut dimohonkan untuk dijadikan sebagai sita jaminan dalam perkara a quo;

- c. Bahwa selain itu apabila memperhatikan kepada dalil Petitum pada point 19 halaman 13 maka alasan sita yang diajukan Para Penggugat juga hanya didasarkan kepada suatu ke-khawatiran atau persangkaan secara subjektif tanpa didukung dengan fakta tentang adanya langkah – langkah Tergugat I untuk melakukan hubungan hukum yang merugikan Para Penggugat baik berupa pelaksanaan Pembangunan Proyek Revitalisasi (terbukti belum adanya aktivitas pembangunan Proyek Revitalisasi oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III) maupun pembongkaran bangunan / gedung Toko serta pemagaran di areal tanah objek sengketa a quo selama proses pemeriksaan berlangsung ataupun perbuatan hukum lainnya, hal ini ditunjukkan dengan tidak adanya satupun posita Para Penggugat yang menunjukkan indikasi objektif tentang adanya upaya Tergugat I terhadap adanya rencana pembangunan Proyek Revitalisasi oleh pihak Pemerintah Desa Cipanas, dan menurut Pasal 227 HIR dan Pasal 720 Rv, alasan itu baru objektif apabila didukung fakta atau petunjuk yang nyata, paling tidak Para Penggugat seharusnya dapat menjelaskan tentang adanya daya upaya atau tindakan dari Tergugat I yang konkret yang telah dilakukan dalam Proyek Revitalisasi a quo ini;

12. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Petitum point 19 halaman 13 yang pada intinya mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), hal ini mengingat:

- a. Bahwa Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan sebagaimana yang telah Para Tergugat uraikan pada bagian eksepsi diatas, sehingga apabila mengacu kepada Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, MA juga mencoba memasukan syarat formil gugatan sebagai syarat yang perlu diperhatikan dalam pengabulan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, hal mana diperingatkan agar hakim sebelum menjatuhkan putusan yang demikian, harus meneliti dengan seksama apakah gugatan yang diajukan tidak mengandung cacat formil;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 54 dari 65

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

b. Adapun selain itu apabila mengacu kepada SEMA No. 13 Tahun 1964 (10 Juli 1964) dimana SEMA ini mempertegas dan memperingatkan kembali insntuksi MA tanggal 15 Februari 1950, No.348K/5216/M:

- 1) agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 2) bahkan sedapat mungkin jangan mengabulkannya, meskipun memenuhi syarat;
- 3) namun apabila sempat dikabulkan, hendaknya putusan itu jangan dilaksanakan atau ditunda pelaksanaan sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*);

c. Kemudian SEMA Nomor 03 Tahun 1978 (1 April 1978) telah memberikan penegasan diantaranya menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun syarat– syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG terpenuhi;

d. Selanjutnya berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan :

"Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut : antara lain Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan";

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";

e. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan :

"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 55 dari 65

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

dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut”;

Sehingga dengan mengacu kepada hal – hal di atas, maka sudah sepatutnya dalil yang diajukan Para Penggugat pada point 19 halaman 12 ditolak dan diabaikan oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

13. Bahwa dalil Para Penggugat pada dalam Provisi point 4 halaman 11 yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- setiap harinya kepada Para Penggugat adalah dalil yang sudah sepatutnya diabaikan, karena dalil – dalil Para Penggugat yang telah menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat jelas – jelas merupakan dalil yang tidak benar bahkan sebaliknya karena Para Penggugat selama kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir telah Wanprestasi kepada Pemerintah Desa Cipanas, maka Pemerintah Desa Cipanas pada tanggal 6 Juni 2017 telah mengakhiri sewa Tanah Kas Desa (TKD) Cipanas Pertokoan / tidak memperpanjang sewa garap Tanah Kas Desa (TKD) Cipanas yang telah disewa garapkan oleh Pemerintah Desa Cipanas kepada Para Penggugat, sehingga secara hukum pihak Para Penggugat sudah tidak mempunyai lagi hak untuk menempati objek sengketa a quo, dan berdasarkan faktanya yang terjadi di lapangan, 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 di lapangan 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 apabila merujuk kepada Putusan MA No. 480 K/Sip/1973 Jo. Putusan MA No. 1944/K/Pdt/1991 maka gugatan a quo telah memenuhi unsur error in persona;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 56 dari 65

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dengan ini Tergugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili gugatan Nomor 33/PD/.G/2017/PN CJR, agar menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima & menyatakan dalil – dalil yang dikemukakan Tergugat I dan Turut Tergugat III adalah sah dan beralasan hukum.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Para Penggugat bukan pemilik yang sah atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan pertokoan;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;
5. Membebaskan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari tuntutan ganti rugi dan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Cianjur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Pengadilan Negeri Cianjur telah menjatuhkan putusan Nomor 33/Pdt.G/2017/PN.Cjr tanggal 11 Juli 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi ;

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 57 dari 65

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

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.156.000,00 (tiga juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 33/Pdt.G/2017/PN.Cjr tanggal 23 Juli 2018 yang dibuat oleh .Panitera Pengadilan Negeri Cianjur yang menerangkan bahwa Para Pembanding, semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cianjur, Nomor 33/Pdt.G/2017/PN Cjr tanggal 11 Juli 2018, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 26 Juli 2018, 27 Juli 2018, 24 Juli 2018, 30 Juli 2018, 08 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding, semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 8 Agustus 2018 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 9 Agustus 2018, 13 Agustus 2018, 16 Agustus 2018, 19 Agustus 2018, 23 Agustus 2018, 30 Agustus 2018 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa Terbanding III, semula Tergugat III Konvensi telah mengajukan Kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 23 Agustus 2018 dan telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 29 Agustus 2018 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa Terbanding I, semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Turut Terbanding III, semula Turut Tergugat III Konvensi telah

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 58 dari 65

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

mengajukan Kontra memori banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 29 Agustus 2018 dan telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2018 secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa telah membaca Risalah surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 33/Pdt.G/2017/PN.Cjr bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat masing-masing pada tanggal, 30 Agustus 2018, 9 Agustus 2018, 13 Agustus 2018, 9 September 2018 secara patut dan seksama ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca, mempelajari serta meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari surat-surat, berita acara persidangan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 33/Pdt.G/2017/PN.Cjr tanggal 11 Juli 2018, yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim tingkat banding, berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap didepan persidangan, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding di dalam mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding, semula Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi dalam memori bandingnya tertanggal 5 Agustus 2018 telah mengajukan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa apa apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 59 dari 65

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 mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Bandung yang memeriksa perkara ini berkenan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur dan mengadili sendiri dengan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat serta menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III dikarnakan :

- Adanya rasa ketidakadilan atas perlakuan Tergugat I sebagai Kepala Desa Cipanas yang memperlakukan warganya yang telah berpuluh-puluh tahun bahkan ratusan tahun (diterangkan saksi) tinggal di lokasi, namun harus pergi/diusir paksa tanpa ada ganti rugi dan tanpa ada kesalahan apapun kesemuanya dilakukan Terbanding I /Tergugat I demi memenuhi hasrat seorang pengusaha dari Bogor (Tergugat II) yang tiba tiba datang ke kota Cipanas Cianjur dan ingin merebut penguasaan tanah dari Pemohon Banding /Penggugat dengan dalil revitalisasi / mendirikan Pertokoan/toko toko secara komersil, dan mengusir para Penggugat (penghuni lama) apabila Para Penggugat tetap ingin tinggal harus membayar kepada Tergugat III dengan harga yang seenaknya (1,7 milyar/toko). Para Penggugat (yang rata rata sudah berusia lanjut) yakin hukum yang baik adalah hukum yang berkeadilan dan berperikemanusiaan.
- Fakta adanya hasrat dari Terbanding I/Tergugat I (kepala desa) dan Terbanding II/Tergugat II(ketua BPD) yang mendukung penuh dan memanjakan Terbanding III /Tergugat III (Pengusaha) dikarnakan adanya aliran dana yang telah masuk ke rekening bersama tersebut sebesar satu milyar hal mana seperti yang diterangkan Saksi Obar dibawah sumpah demikian juga saksi Wawan (saksi dari Terbanding III/Tergugat III) saat ditanya oleh Prinsipal Terbanding III/Tergugat III saat ditanya saksi membenarkan adanya aliran dana serta membenarkan bahwa diantara para pemborong proyek Terbanding III/Tergugat III lah yang paling serius, hal mana dibuktikan dengan

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 60 dari 65

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

menyetorkan sejumlah uang yang disimpan dalam rekening bersama atas nama Termohon I/Tergugat I dan Termohon III/Tergugat III.

- Fakta dipersidangan telah terbukti proyek revitalisasi itu banyak masalahnya dan Pelanggaran maka sudah sepantasnya untuk dibatalkan diantaranya :

a. Bahwa telah terbukti dipersidangan dan tidak dibantah oleh para Terbanding/para Tergugat tentang adanya Fakta Tergugat I sudah menerbitkan surat Perintah Melaksanakan Kegiatan/Kerja (SPMK) tertanggal 07 April 2017 yang pada intinya memerintahkan kepada Tergugat III yang secara tegas berdomisili/beralamat di BOGOR. Perbuatan ini telah melawan UU No. 25 Tahun 2007: BAB XIII Pasal 30 Ayat 5 :Penyelenggara Penanaman Modal yang yang ruang lingkupnya lintas Kabupaten /kota menjadi urusan Pemerintah Provinsi “Bahwa proyek ini berada di wilayah Kabupaten Cianjur sementara Tergugat III yang merupakan Pemodal berasal/tinggal/beralamat di Bogor oleh karenanya merupakan lintas kabupaten dimana menjadi urusan Provinsi, ijinnya atau ijin prinsipnya harus dari Turut Tergugat II (Gubernur Provinsi Jawa Barat). Namun sampai sekarang Terbanding I dan Terbanding III/Tergugat I. dan Tergugat III tidak memiliki Ijin Prinsip yang sah secara undang-undang yakni ijin prinsip dari Turut Terbanding II/Turut Tergugat II. Membangun / revitalisasi tanpa ijin yang sah menurut undang-undang adalah Perbuatan Melawan Hukum *onrechmatigedaad*.

Terbukti dipersidangan Tergugat I dan Tergugat III dengan diam (tidak membantah) fakta bahwa Proyek Revitalisasi bermasalah ini tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB adalah wajib dimiliki sebelum proyek ini dilaksanakan dan harus dipatuhi sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung “setiap orang yang ingin mendirikan bangunan gedung harus memiliki ijin mendirikan bangunan dari

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 61 dari 65

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

Pemerintah Daerah. Hal mana harus melalui proses sebagaimana pasal 14 ayat (1) dan (2) PP 36 TAHUN 2005 :

- a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian-perjanjian pemanfaatan tanah.
- b. Data pemilik bangunan gedung
- c. Rencana teknis kegiatan gedung
- d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. (tidak ada).

Menimbang, bahwa Terbanding III, semula Tergugat III Konvensi telah mengajukan Kontra memori bandingnya tertanggal 23 Agustus 2018 telah mengajukan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat III/ Terbanding III seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding semula Penggugat untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 33 / PDT / G / 2017/ PN.CJR tanggal 11 Juli Mei 2018 untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk segera mengosong objek sengketa a quo;
5. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima kontra memori Banding dari Terbanding dan menolak banding / memori banding dari Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 33 / PDT / G / 2017/ PN.CJR tanggal 11 Juli 2018;
3. Menolak dalil-dalil Pembanding untuk seluruhnya;

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 62 dari 65

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

4. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk segera mengosong objek sengketa a quo;
5. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding I, semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi dan Turut Terbanding III, semula Turut Tergugat III Konpensasi telah mengajukan Kontra memori bandingnya tertanggal 29 Agustus 2018, yang mengajukan keberatan pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Terbanding I / Tergugat I dan Turut Terbanding III / Turut Tergugat III seluruhnya ;
- Menolak Permohonan Banding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 33 / PDT / G / 2017/ PN.CJR tanggal 11 Juli 2018 untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk segera mengosong objek sengketa a quo;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima kontra memori Banding dari Terbanding I / Tergugat I dan Turut Terbanding III / Turut Tergugat III dan menolak banding / memori banding dari Para Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 33 / PDT / G / 2017/ PN.CJR tanggal 11 Juli 2018 untuk seluruhnya;
- Menolak dalil-dalil Pembanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat untuk segera mengosong objek sengketa a quo;
- Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa keberatan memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak ada hal-hal baru yang dapat melumpuhkan atau membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama tersebut, karena seluruhnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar serta beralasan hukum oleh

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 63 dari 65

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

majelis Hakim tingkat pertama, maka oleh karenanya memori banding dan kontra banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi lebih lanjut oleh majelis Hakim tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 11 Juli 2018, Nomor 33/Pdt.G/2017/PN.Cjr, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tetap sebagai pihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, ketentuan dalam Undang-undang R.I. Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 11 Juli 2018, Nomor 33/Pdt.G/2017/PN.Cjr, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa, tanggal 11 Desember 2018 oleh kami DALIZATULO ZEGA, S.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan KAREL TUPPU, S.H.M.H. dan HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari :Kamis, tanggal, 20 Desember 2018 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H. dan CHRISNO RAMPALODJI, S.H.M.H Hakim-Hakim Tinggi anggota tersebut berdasarkan Surat

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 64 dari 65

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

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Desember 2018 No.423/PEN/PDT/2018/PT.BDG, serta dibantu oleh IWAN DARMAWAN, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.

DALIZATULO ZEGA, S.H.

CHRISNO RAMPALODJI, S.H.M.H ..

PANITERA PENGGANTI,

IWAN DARMAWAN, S.H

Perincian biaya perkara :

Redaksi Putusan Rp. 5.000,-

Materai Rp. 6.000,-

Pemberkasan Rp. 139.000,-

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

Putusan Nomor 423/PDT/2018/PT.BDG, halaman 65 dari 65

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)