

## **BAB III**

### **RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN**

#### **A. Ringkasan Putusan**

Pertimbangan hukum dalam perkara perbuatan melawan hukum atas Tuntutan Ganti Rugi Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr, yang mana penggugat merupakan ahli waris pemilik tanah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Cianjur yang diajukan atas perbuatan tergugat 1 Kepala Desa Cipanas, tergugat 2 Badan Perwakilan Desa Cipanas, turut tergugat 1 Camat Kecamatan Pacet, dan turut tergugat 2 Pemerintah Republik Indonesia. Berdasarkan kasus yang dimulai pada tanggal 5 September 1974, Ny. Tjung Seng Yun (alm) telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan Penginapan Nirwana berdasarkan Surat Jual Beli yakni dari Nyonya Aguslina yang dijual kepada Tjoeng Seng Joen dan disetujui oleh Kepala Desa Cipanas saat itu.

Ny.Tjung Seng Yun mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan yang ditandatangani oleh Bupati Cianjur. Selain izin Mendirikan Bangunan Nirwana, Ny.Tjung Seng Yun selanjutnya mengurus izin penginapan Nirwana, sebagaimana izin yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, penginapan Nirwana telah mendapatkan Kartu Pengawasan. Dalam Pasal 3 Surat Perjanjian tersebut dituliskan bahwa “ terhadap Perjanjian Tanah

tersebut tidak akan berakhir”, serta didalam Pasal 4 bahwa “dapat mengajukan tanah tersebut menjadi hak milik adat”.

Adapun Penginapan Nirwana tersebut telah dibeli dan saat ini telah dikuasai dan dimiliki oleh Para Peggugat sebagai ahli waris yang sah dari Penginapan Nirwana, Toko Kecil, dan Toko Cipanas jaya.

Kepemilikan Para Peggugat atas 3 (tiga) tanah dan bangunan tersebut di dasarkan pada surat jual beli yang sah serta atas izin yang di tandatangani oleh Kepala Desa Cipanas.

Dalam pokok perkara, tanpa sepengetahuan Para Peggugat, Tergugat I telah melakukan perjanjian dengan pihak lain untuk melakukan program revitalisasi pembangunan terhadap ketiga objek tanah dan bangunan milik Peggugat. Bahwa dengan akan dibangunnya ruko dan terbitnya sertifikat tersebut, maka Para Peggugat merasa telah dirugikan dengan di adakannya program revitalisasi pembangunan ruko oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Sehingga Para Peggugat menganggap bahwa seharusnya mendapat ganti kerugian terlebih dahulu sebelum dilakukan program revitalisasi pembangunan di atas tanah dan bangunan milik Para Peggugat.

Dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri (PN) Cianjur dalam Provisi menyatakan bahwa Para Peggugat mengajukan tuntutan Provisi agar Majelis Hakim memutuskan dengan se adil - adil nya dengan memperhatikan:

1. Terbukti adanya kejadian yang sangat mendesak dan harus dilakukan tindakan dalam proses perkara yang dirujuk/terkait dengan masalah yang berhubungan dengan tindakan sementara yang harus dipatuhi oleh

Tergugat sebelum perkara pokok memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

2. Memperhatikan syarat-syarat yang diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dimana Hakim tidak boleh mengabulkan suatu tuntutan provisi (Putusan yang bersifat *serta merta*) kecuali dalam hal - hal atau syarat-syarat yang bersifat limitatif sebagai berikut :<sup>41</sup>
  - a. Tuntutan Provisi harus didasarkan atas bukti Surat Tulisan Tangan (*hauptschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
  - b. Tuntutan tersebut berhubungan dengan gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Tuntutan tersebut diajukan sehubungan dengan gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa telah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang *beitikat baik*;
  - d. Dalam hal tuntutan provisi tersebut diajukan sehubungan adanya gugatan pokok mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Dalam hal tuntutan provisi itu menurut pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi ketentuan Pasal 332 Rv;

---

<sup>41</sup> Silalahi, Astri Ester. "Perlindungan Hukum terhadap Debitor yang Telah dijatuhi Putusan Serta Merta dalam Kepailitan." *PREMISE LAW JURNAL* 9 (2015).

- f. Apabila tuntutan provisi tersebut didasarkan atas putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Apabila tuntutan provisi tersebut didasarkan atas pokok sengketa mengenai *Bezitrecht*;

Majelis Hakim mempelajari tuntutan provisi sebagaimana yang tertuang dalam surat gugatan Para Penggugat ternyata tuntutan provisi tersebut adalah mengenai permohonan berkenaan dengan ajakan untuk menghentikan segala tindakan dalam bentuk apapun terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa dalam pokok perkara gugatan aquo yang masih dibutuhkan bukti konkrit adanya tindakan sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat, dan hal ini akan diuji dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tentang kebenarannya dalam pokok perkara.<sup>42</sup>

Maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi yang demikian adalah tuntutan provisi yang tidak memenuhi syarat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, tidak ada bukti yang kuat maka tuntutan secara garis besar cacat formil (Bukti yang kurang kuat). Kemudian dalam pokok perkara yang menjadi maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada intinya adalah bahwa Ny.Tjung Seng Yun (alm) semasa hidupnya telah menikah mempunyai seorang anak perempuan yang bernama Jeniawati, yang

---

<sup>42</sup> Konstitusi, Tim Penyusun Hukum Acara Mahkamah. "Hukum Acara Mahkamah Konstitusi." Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (2010).

dahulu memiliki nama Lie Tjay Njan (alm) meninggal dunia pada tanggal 4 Pebruari 2014, dan sebelum meninggal dunia telah menikah dengan Budi Sintoro Then (almarhum) yang meninggal dunia pada tanggal 19 November 2013 dan mempunyai 6 (enam) orang ahli waris yakni Para Penggugat. Kemudian Ny.Tjung Seng Yun (alm) per tanggal 5 September 1974 semasa hidupnya memiliki :

1. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan Penginapan Nirwana berdasarkan Surat Jual beli dari Nyonya Aguslina yang disetujui oleh Kepala Desa Cipanas, batas keseluruhan saat itu dengan tanah milik desa Cipanas yang terletak di Jalan Raya Cipanas, Gang Nirwana, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur dengan luas  $\pm 705$  m<sup>2</sup>.
2. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan Toko Kecil, yang terletak di Jalan Raya Cipanas No.147, Kp Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur dengan luas  $\pm 230$  m<sup>2</sup>, berdasarkan Pemindehan Hak Garap dari Liem Pek Tjang kepada Tjoeng Sen Yoen leter C Nomor 31 Persil 190.S.11.
3. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan dikenal Toko Cipanas Jaya, yang terletak di Jalan Raya Cipanas No 161 Kp. Babakan Situ Rt 01/Rw 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan luas  $\pm 264$  m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 76/1970 antara Nyonya Warniti dengan Jeniawati (orang tua Para Penggugat).

Berdasarkan hal yang disebutkan diatas, tanah dan bangunan tersebut

dikuasai oleh Para Penggugat sampai dengan sekarang, tetapi Tergugat I menyatakan telah melakukan perjanjian pembangunan dengan pihak lain (revitalisasi) diatas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dengan dalil telah memiliki Sertifikat Hak Pakai No.00014/Desa Cipanas seluas 3200 m<sup>2</sup> tanggal 2 November 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, kemudian Tergugat I dan Tergugat II melayangkan surat teguran terhadap Para Penggugat yang menempati objek sengketa untuk membeli kembali tanah dan bangunan (objek sengketa) yang dikuasai oleh Para Penggugat dan tentu saja hal tersebut sangat merugikan Para Penggugat selaku pihak yang menguasai objek sengketa yang seharusnya Para Penggugat mendapat ganti kerugian terlebih dahulu sebelum dilakukan revitalisasi terhadap objek sengketa.

Mengingat Tergugat I dalam perkara ini tidak memberikan tanggapan atau jawaban pada saat proses persidangan, maka langkah selanjutnya dituangkan dalam pembuktian di persidangan karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum hal – hal dibawah ini harus terbukti adalah sebagai berikut:

1. Para Penggugat merupakan ahli waris dari Nyonya Jeniawati dan Budi Sintoro Then.
2. Tanah dan bangunan dalam objek sengketa terdapat di Pasa Desa Cipanas
3. Tanah dan objek sengketa saat ini bersertifikat dengan nomor 00014/Desa Cipanas tertanggal 2 November 2017
4. Bangunan yang berada di atas tanah sengketa milik Para Penggugat sebagai ahli waris dari Jeniawaati dan Tjung Seng Yun

5. Pihak Tergugat I melakukan revitalisasi Pasar Cipanas yang di atasnya berdiri bangunan yang di kuasai oleh Para penggugat
6. Bangunan yang berada di atas sengketa di sewakan oleh paa penggugat kepada pihak ketiga.

Yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dikuasai oleh Para Penggugat merupakan hak dari Para Penggugat sehingga Para Penggugat mempunyai kapasitas sebagai pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya karena tanah yang dimaksud telah terbit sertifikat Nomor 00014/Desa Cipanas tanggal 2 November 2017 yang mana tanah objek sengketa akan dilakukan revitalisasi oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Kemudian karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya mengenai pokok permasalahan seperti yang terungkap diatas yang juga merupakan bagian dari dalil eksepsi Tergugat I, kemudian akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Materi gugatan Penggugat yang dijadikan dasar gugatan adalah Para Penggugat mengakui sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa a quo yang diperoleh dari orang tua Tjung Seng Yun (nenek Para Tergugat) dan Jeniawati (orangtua Para Penggugat).
2. Untuk membuktikan dalilnya tersebut, Para Penggugat mengajukan bukti surat P-6 dan P-7 berupa Keterangan Hak Waris yang ditandatangani oleh

Notaris Anna Maria Ira Kelana, yang isinya berupa keterangan yang menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari Nyonya Jeniawati (anak dari Ny.Tjung Seng Yun) dan Budi Sintoro Then.

3. Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Foto Copy Surat Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan, Nomor 648/PIMB-1572/PU/PC/1989, tanggal 30 Oktober 1989, yang setelah diperhatikan lebih lanjut menyatakan bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Cianjur memberikan pemutihan izin mendirikan bangunan kepada Cung Seng Yun terhadap bangunan permanen pakai beton digunakan untuk penginapan yang terletak di jalan raya Babakan Situ RT 01 RW 07 Desa Cipanas Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur dengan ketentuan tidak boleh merubah bentuk, jenis dan luas bangunan tanpa izin Bupati Cianjur.
4. Para Penggugat juga mengajukan bukti surat P-2 berupa Foto Copy Surat Fatwa Tata Guna Tanah Nomor 135/FTGT/IK/12/1985, tertanggal 24 Desember 1985, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Tata Guna Tanah Kantor Agraria Kabupaten Cianjur, sesuai Foto Copy yang menyatakan bahwa Kantor Agraria Kabupaten Cianjur telah mengeluarkan Hak izin konversi penggunaan tanah seluas 1065 m<sup>2</sup> di Desa Cipanas, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur atas nama pemohon Cung Seng Yun.
5. Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa a quo termasuk dalam program revitalisasi yang diadakan oleh pemerintah Desa Cipanas yang dalam hal ini objek bangunan tersebut dikuasai oleh Para Penggugat dan

disewakan kepada pihak lain

6. Objek sengketa berdasarkan bukti surat T-1 yang diajukan oleh Tergugat I berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 00014/Desa Cipanas tanggal 2 November 2017, yang dalam hal ini menyatakan bahwa objek sengketa a quo merupakan bagian dari sertifikat hak pakai tersebut yang akan dilakukan program revitalisasi kawasan pertokoan diatas tanah desa antara pemerintah Desa Cipanas dengan CV Agung Putra sebagai pemegang proyek sebagaimana dalam bukti surat T-2 dan T-3 yang untuk itu telah pula terbit Surat Izin Mendirikan Bangunan No.503/952/IMB/DPMPTSP/2018 dari Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Cianjur dalam hal pelaksanaan program revitalisasi yang dimaksud;

Berdasarkan uraian diatas, dalam posita gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik:

1. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan Penginapan Nirwana berdasarkan Surat Jual beli dari Nyonya Aguslina yang disetujui oleh Kepala Desa Cipanas, batas keseluruhan saat itu dengan tanah milik desa Cipanas yang terletak di Jalan Raya Cipanas, Gang Nirwana, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur dengan luas  $\pm 705 \text{ m}^2$
2. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan dikenal Toko Kecil, yang terletak di Jalan Raya Cipanas No 147 Kp.Babakan Situ Rt 01/Rw 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan luas  $\pm 230$

m<sup>2</sup>, berdasarkan Pemindahan Hak Garap dari Liem Pek Tjang kepada Tjoeng Sen Yoen leter C Nomor 31 Persil 190.S.11.

3. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan dikenal Toko Cipanas Jaya, yang terletak di Jalan Raya Cipanas No 161 Kp Babakan Situ Rt 01/Rw 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan luas ± 264 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 76/1970 antara Nyonya Warniti dengan Jeniawati (orang tua Para Penggugat); Dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat.

Dapat dilihat dari dalil gugatan Penggugat tersebut diatas tidak didukung dengan bukti surat peralihannya baik itu Penginapan Nirwana berdasarkan Surat Jual beli dari Nyonya Aguslina, berdasarkan Pemindahan Hak Garap dari Liem Pek Tjang kepada Tjoeng Sen Yoen leter C Nomor 31 Persil 190.S.11 ataupun Akta Jual Beli Nomor 76/1970 antara Nyonya Warniti dengan Jeniawati (orang tua Para Penggugat), sehingga dalam hal ini Majelis Hakim tidak bisa memastikan apakah benar ada surat peralihan objek sengketa kepada Para Penggugat dan Majelis Hakim tidak pula bisa memastikan apa isi dari surat perjanjian peralihan objek sengketa.

Dalam hal ini Para Penggugat terkait dengan dalil kepemilikannya hanya mengajukan bukti surat P-1 dan P-2 yang kedua bukti tersebut tidak menggambarkan kepemilikan atas objek sengketa, kedua bukti tersebut hanya menjelaskan tentang izin mendirikan bangunan permanen yang digunakan untuk penginapan terletak di Kampung Babakan Situ RT 01/RW 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur atas nama Cung Seng Yun,

namun secara eksplisit dapat disimpulkan bahwa kepemilikan Para Tergugat terhadap objek sengketa terbatas pada bangunannya saja saat sekarang telah mengalami perubahan bentuk menjadi dua lantai yang dalam hal ini terjawab bahwasanya tanah sengketa merupakan aset milik pemerintah Desa Cipanas dan penguasaan tanah sengketa oleh Para Peggugat didasarkan pada perjanjian sewa menyewa sebagaimana dalam bukti surat T-6 berupa Daftar tanah kas desa pertokoan Desa Cipanas Kecamatan Cipanas, Kedusunan II Babakan Situ, yang dalam bukti tersebut nama Toko Kecil, Penginapan Nirwana dan toko Cipanas Jaya merupakan tanah kas desa Cipanas, sehingga Tergugat dalam hal ini dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa tanah objek sengketa adalah tanah desa yang satu hamparan dengan tanah hunian penduduk, pasar dan toko-toko sebagaimana keterangan yang disampaikan oleh saksi Tergugat I yaitu Drs. Solihin dan Nanang Zaenal Mufahhir yang mana tanah tersebut telah disertifikatkan pada tahun 2017 dengan sertifikat Hak Pakai Nomor 00014/Desa Cipanas atas nama Pemerintah Desa Cipanas meliputi antaranya Pasar Desa dan Pasar Induk Cipanas yang berasal dari Buku C Desa Cipanas persil Nomor 189.b/190 Kelas III, Babakan Situ dan Para Peggugat terdaftar dalam buku sewa tanah kas desa Cipanas (bukti T-6).

Karena Tergugat I dapat membuktikan dalilnya dan karenanya petitum kedua Para Peggugat beralasan untuk ditolak, maka berdasarkan pertimbangan sebelumnya bahwa tanah sengketa adalah milik Desa Cipanas, sudah menjadi hak Tergugat I untuk melakukan proses persertifikatan atas tanah tersebut yang tentu saja dalam hal ini tidak merugikan pihak Para

Penggugat yang menyewa diatas tanah Desa Cipanas.

Selanjutnya terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut, dalam hal ini Tergugat I mengakui bahwa bangunan sebagai milik Para Penggugat yang tentu saja akan menimbulkan pertanyaan baru apakah dengan adanya bangunan milik Para Penggugat di atas tanah milik Tergugat I akan memberikan hak untuk Para penggugat menuntut ganti kerugian atas terbitnya sertifikat hak pakai tersebut ?

Tergugat I untuk membela kepentingannya memberikan kuasa kepada Tim Pemberi Bantuan Hukum (TPBH) Pemerintah Kabupaten Cianjur yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati Cianjur Nomor 180.05/Kep.21-Huk/2019 tanggal 9 Januari 2019, kemudian Tergugat I dalam pembuktiannya mengakui bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa adalah milik Para Penggugat yang berdasarkan keterangan saksi baik itu yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Tergugat I, menyatakan bahwa bangunan tersebut telah atau pernah disewakan oleh Para Penggugat kepada pihak ketiga dengan biaya sewa Rp. 50.000.000,00 – Rp. 60.000.000,00.

Berdasarkan bukti surat T-5 yang diajukan oleh Tergugat I berupa Peraturan Desa Cipanas Nomor 8 tahun 2001 tentang Ketentuan-ketentuan Sewa Garap Tanah Kas Desa Cipanas ditentukan bahwa setiap peralihan hak sewa kepada pihak ketiga harus diketahui oleh Pihak Desa sebagai pemilik tanah namun dalam hal ini penguasaan tanah desa yang berdiri bangunan milik Para Penggugat pernah/telah disewa oleh pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Cipanas dengan biaya sewa yang jauh lebih besar dari

biaya sewa yang dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Pemerintah Desa Cipanas. Dalam hal ini Majelis Hakim menilai ganti kerugian bangunan sebagaimana dalam petitum Para Penggugat terlalu berlebihan disamping karena bangunan tersebut berdiri diatas tanah desa yang disewakan kembali oleh Para Penggugat kepada pihak ketiga, Para Penggugat telah menikmati hasil dari sewa tersebut yang dapat dijadikan sebagai kompensasi atas bangunan milik Para Penggugat, sehingga gugatan Penggugat pada poin ketiga sudah sepatutnya ditolak.

Dikarenakan materi pokok gugatan dari Para Penggugat ditolak, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini, sudah sepatutnya pula gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya beralasan untuk ditolak.

Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya. Karena Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dan mengenai besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini dengan Memperhatikan Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang Undang dan Ketentuan Peraturan atau Putusan

## **B. Ringkasan Pertimbangan Hukum Hakim**

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Cianjur setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, dan telah pula membaca serta memperhatikan gugatan Penggugat, dengan demikian putusan Hakim sudah tepat dan benar sebagaimana dipertimbangkan diatas, dimana

Penggugat tidak bisa membuktikan bukti kepemilikan lahan sengketa.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Tergugat III, tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, sehingga berdasarkan Dalam Pokok Perkara yaitu:

a. Dalam Provisi :

Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya karena bukti yang kurang lengkap

b. Dalam Pokok perkara :

- 1) Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.691.000,00 (Empat Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah);

## **BAB IV**

### **ANALISIS KASUS**

#### **A. Tuntutan Ganti Rugi dalam putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr**

Putusan Hakim atau putusan Pengadilan merupakan sesuatu yang sangat di harapkan oleh pihak- pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya dan seadil – adilnya, untuk mendapatkan dan mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Yang mengacu pada tiga nilai dasar yang harus terdapat dalam hukum, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Ketiga hal inilah yang diharapkan terdapat dalam suatu putusan yang dikeluarkan oleh Hakim Dalam suatu putusan, pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan hukum berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara. Dalam pertimbangan hukum tersebut dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian tentang apakah alat bukti yang diajukan penggugat dan tergugat memenuhi syarat formil dan materil, berdasarkan pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang di kuasai para penggugat merupakan hak dari para penggugat sehingga para penggugat mempunyai kapasitas sebagai pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya, karena tanah yang di maksud telah terbit sertifikat nomor 00014/Desa Cipanas

tanggal 2 November 2017, yang mana tanah sengketa akan dilakukan revitalisasi oleh tergugat I dan tergugat II sebagai bentuk dari eksepsi tergugat I dan II

Bahwa para penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya.guna membuktikan dalil gugatannya para penggugat mengajukan bukti – bukti :

1. foto copi kepemilikan surat P-6 dan P-7 berupa keterangan Hak Waris yang di tandatangani Notaris Anna Maria Ira Kelana yang menyatakan bahwa para penggugat merupakan ahli waris dari Jeniawati (anak dari Ny Tjuang Sen Yun) dan Budi Sintoro Then,
2. foto kopi surat P-1 surat Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/PIMB-1572/PU/PC/1989 tertanggal 30 Oktober 1989 kepada Cung Sen Yun yang ditandatangani Bupati Cianjur perihal pemutihan izin mendirikan bangunan permanen pakai beton yang di gunakan penginapan Nirwana yang terletak di Jalan Raya babakan Situ RT 01/07 Desa Cipanas Kecamatan Pacet Cianjur
3. foto kopi P-2 Surat Fatwa Tata Guna Tanah Nomor135/FTGT/IK/12/1985 tertanggal24 Desember 1985 yang di keluarkan oleh Kepala seksi Tata Guna Tanah Kantor Agraria Kabupaten Cianjur perihal Hak Izin Konversi Penggunaan Lahan tanah kepada Cung Sen Yun sebagai pemohon.

Berdasarkan uraian fakta diatas dalam posita gugatannya, penggugat mendalilkan sebagai pemilik dari :

1. Tanah dan bangunan yang di kenal dengan Penginapan Nirwana berdasarkan Surat Jual Beli dari Ny. Aguslina yang di setuju Kepala Desa Cipanas, terletak di Jalan Raya Cipanas Gg Nirwana Kp Babakan Situ RT 01/07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur
2. Tanah dan bangunan yang di kenal dengan Toko Kecil yang terletak di Jalan Raya Cipanas No 147 Kp Babakan Situ RT 01/07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, berdasarkan hak garap dari Liem Pek Tjang kepada Tjoeng Sen Yoen leter C nomor 31 Persil 190.S.11
3. Tanah dan bangunan yang di kenal dengan Toko Cipanas Jaya yang terletak di Jalan Raya Cipanas No 161 Kp Babakan Situ RT 01/07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 76/1970 antara Ny. Warniti dengan Jeniawati (orang tua para penggugat)

Dari bukti – bukti dalam persidangan Tuntutan Ganti Rugi tersebut, dalil – dalil yang di berikan penggugat tidak di dukung dengan bukti – bukti :

Surat peralihan objek sengketa baik Penginapan Nirwana berdasarkan Surat Jual Beli dari Ny. Aguslina, Pemindahan Hak Garap dari Liem Pek Tjang kepada Tjoeng sen yoen leter C nomor 31 Persil 190.S.11 maupun Akta Jual Beli nomor 76/1970 antara Ny. Warniti dengan Jeniawati, di sisi lain bukti surat P-1 dan P-2 yang diberikan penggugat, maka hakim menilai bukti – bukti tersebut tidak menggambarkan kepemilikan atas objek sengketa, bukti tersebut hanyal menjelaskan tentang izin mendirikan

bangunan permanen yang di gunakan untuk penginapan Nirwana atas nama Cung Sen Yun.

Secara eksplisit bahwa kepemilikan para tergugat terhadap objek sengketa hanya terbatas pada bangunannya yang telah mengalami perubahan bentuk menjadi dua lantai.

Bahwa karena para tergugat dapat membuktikan dalil – dalil, maka karenanya petitum kedua para penggugat beralasan untuk di tolak. Dan selanjutnya terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa tersebut pihak tergugat mengakui bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut adalah milik dari para penggugat.

Pengakuan tergugat memunculkan pertanyaan akankah para tergugat memberikan hak untuk para penggugat menuntut ganti rugi atas terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 00014 tahun 2017 atas nama Pemerintah Desa Cipanas ?

Berdasarkan keterangan dari saksi – saksi pada persidangan baik dari para penggugat maupun tergugat masing – masing saksi menyatakan bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa telah/pernah di sewakan oleh para penggugat kepada pihak ketiga dengan biaya ssebesar Rp 50.000.000,00 hingga Rp. 60.000.000,00.

Bahwa berdasarkan dalil dari tergugat dengan pembuktian dalil sertifikat Hak Guna Pakai Nomor 00014 tahun 2017 atas nama Pemerintah Desa meliputi antaranya Pasar Desa dan Pasar Induk Cipanas (yang berasal dari Buku C Desa Cipanas Persil Nomor 189.b/190 Kelas III), Babakan Situ

; dan para penggugat terdaftar dalam buku sewa tanah kas Desa Cipanas (bukti T-6), dan mempertimbangkan bukti surat T-5 oleh tergugat berupa Peraturan Desa Cipanas Nomor 8 tahun 2001 tentang ketentuan Sewa Garap Tanah Desa, di nyatakan bahwa dalam peraturan tersebut setiap peralihan hak sewa kepada pihak ketiga harus ketahui oleh Pihak desa Cipanas sebagai pemilik tanah, sehubungan hal di maksud para penggugat telah dan pernah menyewakan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Cipanas dengan nilai sewa jauh lebih besar dari sewa penggugat kepada Pemerintah Desa Cipanas, maka majlis hakim menilai ganti kerugian bangunan sebagaimana dalam petitum para penggugat terlalu berlebihan, hal ini di dasarkan bahwa bangunan tersebut berada di atas tanah Pemerintah Desa Cipanas dan para penggugat telah menikmati hasil sewa tanah sebagai kompensasi atas bangunan dari pihak ketiga, sehingga gugatan dari para penggugat dinyatakan di tolak.

Putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr hakim dalam putusannya menolak seluruh gugatan dari Para Penggugat baik dalam provisinya maupun dalam pokok perkaranya. Putusan hakim ini didasari atas pertimbangan bahwa oleh karena tuntutan provisi Para Penggugat sudah merupakan pokok perkara dalam gugatan ini,

provisi Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah sudah merupakan pokok perkara dalam gugatan ini. Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi yang demikian adalah tuntutan provisi yang tidak

memenuhi syarat formal dan dinyatakan tidak dapat diterima karena adanya cacat formil.

#### **B. Upaya hukum yang dapat di lakukan oleh para pihak**

Penyelesaian sengketa tanah yang selama ini adalah melalui lembaga peradilan umum, karena secara umum kesalah setiap permasalahan mengenai kasus-kasus tanah di bawa oleh masyarakat pencari keadilan. Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah di Pengadilan Umum berlaku ketentuan ketentuan Perdata seperti KUHPerdata dan ketentuan lain diluarnya, seperti Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara.

Subjek sengketa diatur sesuai Pasal 2 Ayat (1) No.14 tahun 1970 yang diubah menjadi UU No.35 Tahun 1999, sekarang menjadi Pasal 16 Ayat (1) UU No.4 Tahun 2004.<sup>12</sup> pada beberapa peraturan perundang - undangan sudah terdapat ketentuan bahwa didalam penyelesaian sengketa, orang atau badan hukum perdata yang tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, dapat mengajukan upaya administratif.

Dalam kasus diatas tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum. Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang

hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata.

Sebagai tindak lanjut dari penyelesaian sengketa tersebut, terdapat dua upaya hukum yang dapat dilakukan, yaitu :

1. Upaya Hukum Biasa

a) Perlawanan/ Verzet

Yaitu upaya hukum terhadap putusan pengadilan yang dijatuhkan tanpa hadirnya Tergugat (verstek). Pada dasarnya perlawanan ini disediakan bagi pihak Tergugat yang dikalahkan. Bagi Penggugat, terhadap putusan verstek ini dapat mengajukan banding.

b) Banding

Yaitu pengajuan perkara ke pengadilan yang lebih tinggi untuk dimintakan pemeriksaan ulangan, apabila para pihak tidak puas terhadap putusan tingkat pertama. Berpedoman kepada ketentuan yang ditetapkan dalam UU No 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 sampai Pasal 15, dinyatakan :  
Tenggang waktu permohonan banding :

c) Kasasi

Pemeriksaan tingkat kasasi bukan pengadilan tingkat ketiga. Kewenangannya memeriksa dan mengadili perkara tidak meliputi seluruh perkara, bersifat sangat terbatas, dan hanya meliputi hal-hal

yang ditentukan dalam Pasal 30 UU No 14 Tahun 1985, yaitu terbatas sepanjang mengenai :

- Memeriksa dan memutus tentang tidak berwenang atau melampaui batas wewenang Pengadilan tingkat bawah dalam memeriksa dan memutus suatu perkara.
- Memeriksa dan mengadili kesalahan penerapan atas pelanggaran hukum yang dilakukan pengadilan bawahan dalam memeriksa dan memutus perkara.
- Memeriksa dan mengadili kelalaian tentang syarat-syarat yang wajib dipenuhi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Tingkat kasasi tidak berwenang memeriksa seluruh perkara seperti kewenangan yang dimiliki peradilan tingkat pertama dan tingkat banding, oleh karenanya peradilan tingkat kasasi tidak termasuk *judex facti*.

## 2. Upaya Hukum Luar Biasa

Peninjauan Kembali.

Yaitu pemeriksaan kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh

Kekuatan hukum tetap. Alasan diajukannya PK tertuang dalam Pasal 67

UU No 14 tahun 1985, yaitu :

- Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat yang diketahui setelah perkaranya diputus.
- Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat bukti yang bersifat menemukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak ditemukan (novum).
- Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari yang dituntut.
- Apabila antara pihak yang sama, mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama diberikan putusan yang bertentangan satu sama lain.
- Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata.

