

**SENGKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI
KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN
PENGADILAN TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI)**

TESIS



PUTRI KUSUMANINGPURI, SH

NPM : 0706177772

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS INDONESIA
DEPOK
JUNI 2010**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun ditunjuk telah
saya nyatakan dengan benar.

Nama : Putri Kusumaningpuri

NPM : 0706177772

Tanda Tangan :

Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Putri Kusumaningpuri

NPM : 0706177772

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis :

**SENGKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI
KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI)**

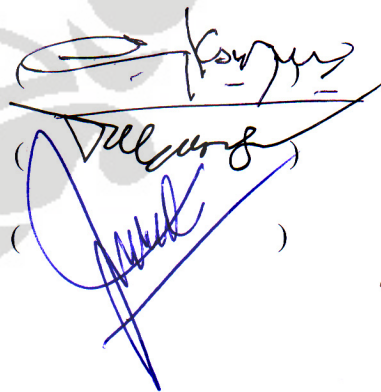
Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.

Penguji : Supardjo Sujadi, S.H., M.H.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2010

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMI

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Putri Kusumaningpuri

NPM : 0706177772

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non Exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

SENKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI) beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 2010

Yang menyatakan : Putri Kusumaningpuri

ABSTRAK

Nama : Putri Kusumaningpuri
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **SENGKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI).**

Rumah dinas adalah fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk menunjang kelancaran pelaksanaan tugas dari para pejabat yang membidangi tugas – tugas penting dalam pemerintahan. Rumah dinas adalah bukan milik pribadi, tetapi disinyalir banyak pejabat dan pegawai pensiunan Bank – Bank negara tidak mau meninggalkan rumah dinas yang mereka tempati, dalam hal ini rumah dinas tersebut hanya bisa di tempati oleh pegawai yang masih aktif. Perbuatan mereka bertentangan dengan aturan hukum yang disebutkan dalam Pasal 12 ayat 1 UU No.4/1992 yaitu penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik. Disebutkan pula dalam Pasal 3 PP 44/1994 yaitu penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah. Adapun permasalahan yang diteliti adalah dapatkah pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) menempati rumah dinas di kompleks PT. Bank Bumi Daya (BBD) Jalan Haji Nawu, Apakah perbuatan menempati rumah dinas oleh pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) merupakan perbuatan melawan hukum, serta apakah putusan Pengadilan Negeri No.144/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL dan putusan Pengadilan Tinggi No.297/PDT/2003/PT.DKI sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode penelitian ini menggunakan metode normatif. Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) tidak dapat menempati rumah dinas di kompleks BBD Jalan Haji Nawu, Perbuatan para tergugat dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, serta putusan Pengadilan Negeri No.144/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL dan putusan Pengadilan Tinggi No.297/PDT/2003/PT.DKI telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Kata kunci: Sengketa rumah dinas di PT. Bank Mandiri (Persero)

ABSTRACT

Name : Putri Kusumaningpuri
Study Program : Public Notary
Title : **DISPUTED OFFICIAL HOUSE OF PT BANK MANDIRI (PERSERO) IN SUB-DISTRICT OF CIPETE (ANALYSIS OF THE HIGH COURT'S JUDGMENT NUMBER 297/PDT/2003/PT.DKI)**

Official houses are facilities provided by the government to smooth out the roles of officials who are in charge of important duties in the government. Official houses are not personal possessions, but there are indications that many retired officials and employees of the State's Banks are not willing to leave the official houses that they occupy. In this case, official houses may only be occupied by active employees. Their act is in contradiction to the legal rules referred to in Article 12 paragraph 1 of Law No. 4/1992, i.e. occupation by non-owners shall only be legal upon approval or consent of owners. It is also referred to in Article 3 of Government Regulation 44/1994 that occupation of a house without the owner's approval or consent shall be declared as rightless or illegal occupation. The researched problem is whether retired employees of PT Bank Mandiri (Persero) may occupy official houses at PT Bank Bumi Daya (BBD) Complex on Jalan Haji Nawu, whether the act of retired employees of PT Bank Mandiri (Persero) to occupy official houses is an illegal act, and whether the District Court's Judgment No.144/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL and the High Court's Judgment No.297/PDT/2003/PT.DKI have been in accordance with the applicable laws and regulations. The method of this research is normative research. The conclusion of this research is whether the retired employees of PT Bank Mandiri (Persero) may occupy official houses at BBD Complex on Jalan Haji Nawu, whether the act of the defendants may be classified as an illegal act, and whether the District Court's Judgment No.144/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL and the High Court's Judgment No.297/PDT/2003/PT.DKI have been in accordance with the applicable laws and regulations.

Key Word: Disputed Official House Of PT. Bank Mandiri (Persero)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur bagi **Allah SWT.** yang Maha Kuasa, Pengasih lagi Maha Penyayang yang telah berkenan melimpahkan Rahmat & Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilaksanakan sebagai bagian dari kewajiban Penulis sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Indonesia. Tesis ini berjudul **“SENGKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI)”**.

Pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Dosen Pembimbing tesis Penulis, **Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.**, atas waktu, tenaga dan pikiran yang telah dicurahkan dalam penulisan tesis ini.

Disamping itu juga tidak lupa Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya.
2. Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. beserta jajarannya.
3. Seluruh Dosen Pengajar di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh Staf Administrasi Sekretariat di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Kedua Orang Tua Penulis tercinta, yang telah membesarkan dan mendidik Penulis dengan penuh kasih sayang. Segala pencapaian yang Penulis

dapatkan hingga saat ini tidak akan ada tanpa restu dan do'a dari Orang Tua Penulis.

6. Ibu Notaris Toety Juniarto, S.H., yang telah memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis selama kuliah di Universitas Indonesia.
7. Kedua kakak penulis yaitu Kirana Ekoputri, S.H., dan Ahmad Rizal Ramdhani, S.H., yang selama ini selalu memberikan motivasi, bantuan dan dukungan moril kepada Penulis selama kuliah di Universitas Indonesia.
8. Stefanus Doddy, seseorang yang selalu memberikan rasa cinta dan kasih sayangnya memberikan perhatian serta dorongan dan motivasi kepada Penulis selama kuliah di Universitas Indonesia.
9. Sahabat-sahabat Penulis, Ade, Ravina, Yuni, Dewi, Luci, Mba Eveline, Mba Icha, Mba Dina, Agung, Bemfie, Harris, Ilham, dan yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu.
10. Seluruh kawan-kawan angkatan 2007 Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan dan rekan-rekan kerja Penulis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari segala kekurangan dan keterbatasan yang Penulis miliki, sehingga penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Karenanya Penulis dengan berbesar hati menerima kritik dan saran guna perbaikan tesis ini.

Akhir kata, Penulis berharap semoga Allah SWT memberikan balasan yang lebih kepada mereka semua dan semoga tesis ini dapat menjadi sumbangsih pada almamater dan dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Depok, Juni 2010

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMI.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	7
D. Sistematika Penulisan	8
BAB II SENGKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI)	
A. Landasan Teori dan Peraturan	10
B. Duduk Perkara	40
C. Putusan Pengadilan yang Menjadi	
Objek Penelitian	47
D. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	52
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.¹ Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi tubuh bumi yang ada dibawahnya serta ruang yang ada diatasnya, namun dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.² Sedangkan hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis dan ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.³

Tanah yang tersedia dapat dimiliki, oleh masyarakat Indonesia dapat berstatus sebagai tanah Negara, tanah ulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak. Selain dapat dimiliki oleh warga negara sebagai individu dapat juga dimiliki oleh badan-badan hukum yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yaitu Bank-Bank Negara, Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan dan Badan-badan Sosial.⁴

Pengaturan oleh ketentuan Hukum Tanah Nasional salah satu aspeknya adalah Hak Penguasaan atas Tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah:

¹ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 17.

² Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 4 ayat (2).

³ *Ibid.*, hlm. 31.

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP Nomor 38 Tahun 1963, Pasal 1.

“Serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dimiliki. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan.”⁵

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa saja yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;

⁵ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 203.

- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.⁶

Hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional (HTN) pada dasarnya meliputi:

1. Hak-hak atas tanah primer

Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Jenis-jenis hak atas tanahnya adalah :

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal. Turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian hak atau Perjanjian dengan pemiliknya yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan.

2. Hak Atas Tanah Sekunder

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 75.

Hak yang bersumber dari pemiliknya (diperoleh dari pemiliknya) dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak Atas Tanah yang sekunder disebut pual Hak baru yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.

Jenis-jenis hak atas tanahnya adalah:

a. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun

b. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian hak atau Perjanjian dengan pemiliknya yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan. Khusus Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut, tata cara pemberiannya telah diatur secara khusus dalam Pasal 24 dan Pasal 44 PP No. 40 Tahun 1996. HGB dan Hak Pakai yang diberikan di atas tanah Hak Milik dalam Peraturan Pemerintah tersebut disebut: Hak Baru dan pemberian hak baru tersebut wajib didaftarkan di kantor pertanahan dan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Hak atas tanah sekunder lainnya disebutkan dalam Pasal 53 UUPA merupakan hak atas tanah yang sifatnya sementara, yaitu:

c. Hak Sewa Atas Tanah

Hak sewa ialah hak yang memberikan wewenang menggunakan tanah milik pihak lain dan penyewa wajib membayar sewa (uang sewa) kepada pemilik tanah, pembayaran sewanya dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar dimuka (yang disebut kontrak). Perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis yang mengatur wewenang, kewajiban, apa yang tidak boleh dilakukan, jangka waktu sewa, dan berakhirnya jangka waktu sewa.

d. Hak Usaha Bagi Hasil

Terjadinya Hak Usaha Bagi Hasil berdasarkan perjanjian bagi hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil” mulai berlaku tanggal 7 Januari 1960. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut penggarap. Berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah miliknya yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang disetujui sebelumnya. Jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya 3 tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun.

e. Hak Gadai Atas Tanah

Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya selama uang gadai belum dikembalikan (ditebus), maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh yang memberikan uang gadai tersebut (pemegang gadai). Selama berlangsungnya gadai, pemegang gadai berwenang memakai atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

f. Hak Menumpang

Hak menumpang diatur oleh Hukum Adat (yang tidak tertulis) setempat, yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain.

Dalam uraian yang telah disebutkan sebelumnya, disebutkan tanah di wilayah Indonesia dapat dimiliki oleh masyarakat Indonesia sebagai individu dapat juga dimiliki oleh badan-badan hukum yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yaitu Bank-bank Negara, Koperasi Pertanian dan Badan-badan Sosial.

Pembangunan Rumah Dinas, adalah merupakan bukti nyata dari bangunan yang didirikan di atas tanah negara. Rumah dinas adalah fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk menunjang kelancaran pelaksanaan tugas dari para pejabat yang membidangi tugas-tugas penting dalam pemerintahan.

Mengingat rumah dinas adalah bukan milik pribadi, tetapi disinyalir banyak pejabat yang enggan meninggalkan rumah dinas meskipun di tempat lain sudah pernah membeli rumah. Hal seperti inilah yang sering menimbulkan terjadinya sengketa.

Agar lebih jelas dalam pembahasannya, penelitian ini menggunakan contoh kasus yaitu terjadinya sengketa rumah dinas antara PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk, sebagai penggugat dengan 9 orang pensiunan pegawai PT. Bank Bumi Daya (BBD) sebagai tergugat. Disebutkan bahwa PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk, merupakan badan usaha milik negara (selanjutnya disebut BUMN) yang bergerak dalam bidang usaha perbankan yang kini sebagian besar asset/aktivanya berasal dari hasil merger/penggabungan usaha dari beberapa bank pemerintah antara lain PT. Bank Bumi Daya (BBD), PT. Bank Dagang Negara (BDN), PT. Bank Pembangunan Nasional (BAPINDO), dan PT. Eksport Impor Indonesia (Bank Exim). Bahwa pada tanggal efektif, semua aktiva yang dimiliki oleh Bank bergabung dengan sendirinya beralih demi hukum kepada PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk. Salah satu asset/aktiva milik PT. Bank Bumi Daya yang beralih menjadi asset/aktiva PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk, adalah kompleks Rumah Dinas/instansi yang dikenal sebagai Komplek Perumahan Bank Bumi Daya, terletak di Jalan Haji Nawi, Cipete. Oleh karena adanya merger, maka PT. Bank Bumi Daya menawarkan kepada para karyawannya untuk memilih mengikuti program seleksi pegawai atau program pensiun sukarela (PPS). Dan kesembilan orang pegawai BBD yang menempati rumah dinas tersebut, memilih program Pensiun Sukarela. Dan karenanya sudah tidak lagi berstatus pegawai aktif, maka mereka harus meninggalkan rumah dinas tersebut.

Dalam kenyataannya, para pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) tersebut, tidak mau meninggalkan atau mengosongkan rumah dinas/instansi yang bukan lagi menjadi hak mereka. Hal ini tentunya menjadi masalah bagi PT. Bank Mandiri (Persero) karena pegawai yang masih aktif juga akan segera menempati rumah dinas/instansi tersebut. Maka PT. Bank Mandiri (Persero) menempuh jalur hukum untuk menyelesaikan masalah sengketa rumah dinas/instansi ini dengan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Alasan - alasan di atas tersebut yang membuat saya sebagai penulis memilih masalah sengketa rumah dinas/instansi di PT. Bank Mandiri (Persero) sebagai bahan dalam tesis saya, dengan judul “SENGKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI).

B. Pokok Permasalahan

Agar dalam pembahasan lebih terfokus atau terarah dan tidak meluas, maka perlu dilakukan pembatasan dalam pokok-pokok permasalahan yang tertuang dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Dapatkah pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) menempati rumah dinas di kompleks BBD Jalan Haji Nawawi?
2. Apakah perbuatan menempati Rumah Dinas oleh pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) merupakan perbuatan melawan hukum?
3. Apakah putusan Pengadilan Negeri No.144/Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi No. 297/PDT/2003/PT.DKI, sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis yang mencoba mendeskripsikan hasil analisis terhadap studi kasus sengketa rumah dinas di PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk dan memberikan solusi terhadap permasalahan yang terjadi dalam kasus sengketa tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, hal ini dikarenakan penelitian ini mencoba menelaah data sekunder yang diperoleh oleh peneliti dalam penelitian kepustakaan/studi dokumen berkaitan dengan studi kasus yang menjadi objek penelitian ini. Pendekatan yuridis normatif yang digunakan dalam penelitian ini tidak hanya ditujukan untuk menyajikan data yang berkaitan dengan kasus sengketa rumah

dinas yang menjadi studi kasus penelitian ini, namun juga ditunjukkan untuk melakukan analisis terhadap data tersebut.⁷

Pengumpulan data dalam tesis ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Studi dokumen tersebut dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder berupa:

- a. Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini antara lain adalah:
 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. LN No. 104. TLN No. 2043 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemiliknya.
- b. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan berupa buku-buku, makalah-makalah yang ditulis oleh para ahli hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.
- c. Bahan hukum tertier yang digunakan dalam penelitian ini berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan oleh penulis ditunjukkan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan kasus sengketa yang menjadi objek penelitian, terutama data yang berkaitan dengan proses pemberian rumah dinas serta aspek penggunaan tanah dalam Hukum Tanah Nasional menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

D. Sistematika Penulisan

Sistematika dari suatu penulisan merupakan suatu uraian mengenai susunan penulisan itu sendiri secara teratur dan rinci, sehingga didapat gambaran secara menyeluruh dan jelas dari penelitian yang dilakukan.

Agar dapat mempermudah penyusunan tesis ini, pembahasannya menggunakan sistematika yang terbagi dalam tiga bab, dimana masing-masing bab saling melengkapi satu sama lain dan merupakan bagian yang tidak

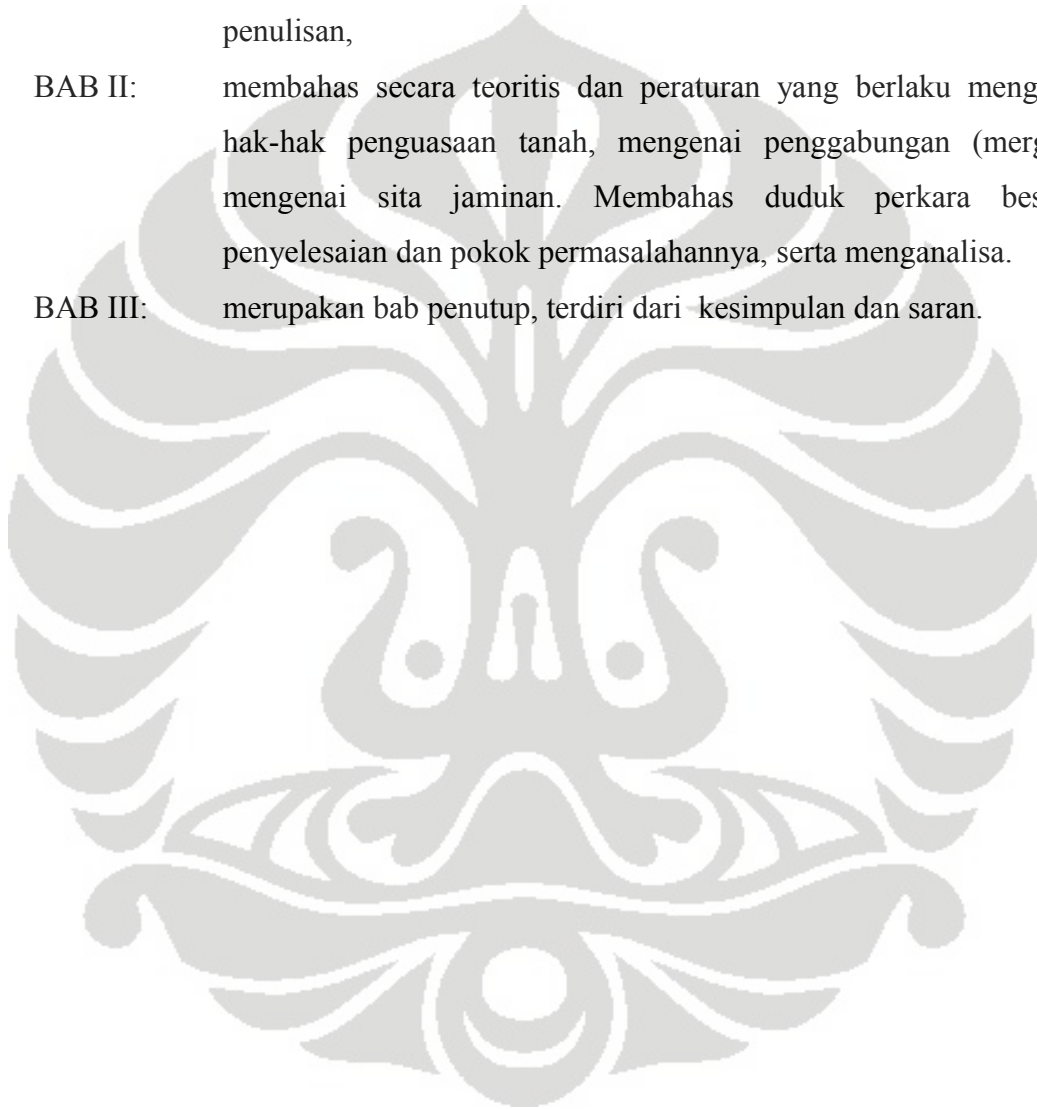
⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan 3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm. 69.

terpisahkan masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-sub bab yang selengkapnya adalah sebagai berikut:

BAB I: merupakan bab pendahuluan yang berisikan latar belakang masalah, yang terjadi sengketa rumah dinas di PT. Bank Mandiri (Persero), pokok permasalahan, metode penulisan dan sistematika penulisan,

BAB II: membahas secara teoritis dan peraturan yang berlaku mengenai hak-hak penguasaan tanah, mengenai penggabungan (merger), mengenai sita jaminan. Membahas duduk perkara beserta penyelesaian dan pokok permasalahannya, serta menganalisa.

BAB III: merupakan bab penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran.



BAB II
SENKETA RUMAH DINAS PT. BANK MANDIRI (PERSERO) DI
KELURAHAN CIPETE (ANALISA TERHADAP PUTUSAN
PENGADILAN TINGGI NOMOR 297/PDT/2003/PT.DKI)

A. Landasan Teori dan Peraturan

1. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Setiap Hukum Tanah selalu mengatur berbagai jenis hak penguasaan atas tanah sesuai dengan konsepsi hukum yang dipakai di Negara yang bersangkutan. Demikian pula dalam UUPA diatur berbagai hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional berdasarkan tata susunan menurut hirarkinya sebagaimana disebutkan di bawah ini:

a. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA)

Dalam pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia”. Rumusan tersebut menyatakan adanya hubungan hukum antara Bangsa Indonesia (dalam arti seluruh rakyat Indonesia) dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia.

Orang-orang yang termasuk bangsa Indonesia atau rakyat Indonesia disebut Warga Negara Indonesia (WNI). Dan setiap Warga Negara Indonesia tidak dibedakan menurut asal keturunannya (meliputi yang asli atau keturunan asing) maupun tidak dibedakan menurut jenis kelaminnya (pria dan wanita).

Setiap Warga Negara Indonesia sebagai bagian dari Bangsa Indonesia mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhan yang khusus.⁹ Hal tersebut dapat diperoleh dengan hak milik sebagai hak atas tanah yang tertinggi

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria*, pasal 9 ayat (2).

maupun dengan hak-hak atas tanah yang lain, sesuai dengan keperluannya.

b. Hak Menguasai Dari Negara (Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA)

Negara adalah “Organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia”, demikian dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA. Bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan Bangsa Indonesia antara lain meningkatkan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk melaksanakan tujuan tersebut Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia agar dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia atas nama Bangsa Indonesia, melalui peraturan perundang-undangan yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Yang dimaksud dengan “hubungan hukum” di atas tersebut yaitu hak menguasai negara. Hak ini tidak memberi kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, tetapi sifatnya semata-mata kewenangan publik, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA.

Atas dasar Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Negara Republik Indonesia diberikan kewenangan untuk mengatur persediaan, perencanaan, penguasaan dan penggunaan tanah, serta pemeliharaan tanah, atas seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia dengan tujuan agar dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kewenangan tersebut dilaksanakan oleh Negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atau berkedudukan sebagai badan penguasa (Pasal 2 UUPA).

Penguasaan Negara atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia bersumber pula pada Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA) yang meliputi kewenangan Negara dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bagian-bagian tanah bersama.
3. Menentukan dan mengatur hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Pelaksanaan sebagai kewenangannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain dalam bentuk Hak pengelolaan

Hak Pengelolaan dapat dirumuskan sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat kepada suatu lembaga pemerintah, atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah, atau pemerintah daerah untuk:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberitaan hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan peraturan pemerintah perundangan yang berlaku.¹⁰

¹⁰ Ramli Zein, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), hlm.57.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA)

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah dan terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.

Sebelum berlakunya UUPA, Hak ulayat masyarakat hukum adat mencakup tanah-tanah ulayat yaitu tanah kosong atau tanah-tanah yang belum dikuasai dan belum digunakan warga setempat.

Sejak berlakunya UUPA sepanjang mengenai tanah-tanah hak secara yuridis dikonvensi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA, sedangkan terhadap tanah-tanah ulayat termasuk Tanah Negara yang tercakup dalam lingkup Hak Bangsa Indonesia atas tanah (Pasal 1 ayat (1) UUPA).

Berdasarkan Pasal 3 UUPA terhadap Hak ulayat yang masih ada diakui eksistensinya oleh UUPA sepanjang Hak ulayat itu masih hidup. Sedangkan pelaksanaannya dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan UUPA serta kepentingan pembangunan yang diselenggarakan dewasa ini.

Hak ulayat masyarakat Hukum Adat diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999, yang mulai berlaku pada tanggal 24 Juni 1999. Peraturan tersebut tidak termasuk untuk wilayah Papua diatur dalam Undang-undang otonomi khusus Papua yaitu Undang-undang No. 21 Tahun 2001 Pasal 43.

d. Hak-hak Perorangan Atas Tanah (Pasal 4 UUPA)

Hak perorangan atas tanah merupakan hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang member wewenang untuk berbuat sesuatu atas tanahnya yang bersumber secara langsung atau tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Hak-hak perorangan atas Tanah dapat digolongkan menjadi:

1. Hak-hak atas tanah, pada dasarnya meliputi:

1.1 Hak-hak atas tanah primer

Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Jenis-jenis hak atas tanahnya adalah:

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan parsalg. Turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. Subyek hukum tanah hak milik hanya khusus untuk perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia.

Jangka waktunya tidak terbatas dan dapat dikuasai secara terus menerus. Pemegang haknya dapat menjadikan hak milik sebagai jaminan pelunasan hutang. Pemegang haknya dapat memindahkan hak milik kepada pihak lain melalui jual-beli atau hibah yang dapat dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan daerah setempat.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Yang menjadi subyek hukum dari Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.

Jangka waktu hak guna usaha diatur dalam Pasal 29 UUPA, kemudia ditegaskan dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 11 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996. Hak guna usaha diberikan pertama kali dengan jangka

waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 25 tahun.

Hak guna usaha dapat diberikan di atas tanah negara, dengan luas minimum 5 (lima) hektar, dengan ketentuan jika luasnya 25 hektar atau lebih untuk usaha dibidang perkebunan harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman (Pasal 28 ayat (2) UUPA).

Pemegang hak dapat menjadikan hak guna usaha sebagai jaminan pelunasan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pemegang Hak dapat memindahkan hak guna usaha kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal suatu Perseroan Terbatas atau hibah yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan daerah setempat.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 tahun atau 30 tahun. Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, Subyek hukum dari Hak Guna bangunan ini adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pemegang hak dapat menjadikan hak guna bangunan sebagai pelunasan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pemegang hak juga dapat memindahkan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain melalui jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal suatu Perseroan Terbatas, hibah yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan daerah setempat.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang berlangsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian hak atau Perjanjian dengan pemiliknya yang bukan sewa menyewa atau perjanjian pengolahan. Subyek hukum dari Hak pakai adalah Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pemegang hak dapat membebani hak pakai dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang. Hak Pakai juga dapat dialihkan kepada pihak lain karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal Perseroan Terbatas (inbreng).

1.2 Hak Atas Tanah Sekunder

Hak yang bersumber dari pemiliknya (diperoleh dari pemiliknya) dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak Atas Tanah yang sekunder disebut pula Hak baru yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis-jenis hak atas tanahnya adalah:

a. Hak Guna Bangunan

Pengertiannya telah diuraikan sebelumnya

b. Hak Pakai

Pengertiannya telah diuraikan sebelumnya, khusus Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut, tata cara pemberiannya telah diatur secara khusus dalam Pasal 24 dan Pasal 44 PP No. 40 tahun 1996. HGB dan Hak Pakai yang

diberikan di atas tanah Hak Milik dalam Peraturan Pemerintah tersebut disebut: Hak Baru dan pemberian hak baru tersebut wajib didaftarkan di kantor pertanahan dan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Hak atas tanah sekunder lainnya disebutkan dalam Pasal 53 UUPA merupakan hak atas tanah yang sifatnya sementara, yaitu:

c. Hak Sewa Atas Rumah

Hak sewa ialah hak yang memberikan wewenang menggunakan tanah milik pihak lain dan penyewa wajib membayar sewa (uang sewa) kepada pemilik tanah, pembayaran penyewa dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar dimuka (yang disebut kontrak). Perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis yang mengatur wewenang, kewajiban, apa yang tidak boleh dilakukan, jangka waktu sewa, dan berakhirnya jangka waktu sewa.

d. Hak Usaha Bagi Hasil

Terjadinya Hak Usaha Bagi Hasil berdasarkan perjanjian bagi hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil” mulai berlaku tanggal 7 Januari 1960. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut penggarap. Berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah miliknya yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang disetujui sebelumnya. Jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya 3 Tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun.

e. Hak Gadai Atas Tanah

Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai

daripadanya selama uang gadai belum dikembalikan (ditebus), maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh yang memberikan uang gadai (pemegang gadai). Selama berlangsungnya gadai, pemegang gadai berwenang memakai atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

f. Hak Menumpang

Hak menumpang diatur oleh adat (yang tidak tertulis) setempat, yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah perkarangan orang lain.

2. Hak Atas Tanah Wakaf (Pasal 49 UUPA Jo PP No. 28 Tahun 1977)

Hak atas tanah wakaf adalah hak penguasaan atas satu bidang tanah tertentu, yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya (pesantren atau sekolah berdasarkan agama) sesuai dengan ajaran hukum agama Islam. Demikian maka fungsi wakaf adalah untuk mengekalkan manfaat tanah yang diwakafkan, sesuai dengan tujuan wakaf yang bersangkutan. Dengan dijadikannya tanah Hak Milik suatu wakaf, Hak Milik yang bersangkutan menjadi hapus. Tetapi tanahnya tidak menjadi Tanah Negara, melainkan memperoleh status yang khusus sebagai tanah wakaf, yang diatur oleh Hukum Agama Islam.

Dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA dinyatakan, bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Oleh karena itu UUPA memerintahkan pengaturan perwakafan tanah Hak Milik dengan PP, karena pada waktu itu tidak ada pengaturannya yang tuntas dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Keadaan tersebut memudahkan terjadinya penyimpangan dari hakikat dan tujuan wakaf sendiri.

Peraturan Pemerintah yang diperintahkan pembentukannya oleh UUPA tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun

1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik. Ditegaskan pada Pasal 4 PP 28/1977, bahwa tanah yang dapat diwakafkan terbatas pada tanah yang berstatus hak milik. Tanah Hak Milik yang diwakafkan itu pun harus bebas dari segala beban ikatan, Jaminan sita dan sengketa.

3. Hak-hak Jaminan Atas Tanah (Hak Tanggungan)

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk menjamin pelunasan hutang tertentu kepada kreditor tertentu yang kedudukannya diutamakan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, HGU, HGB sesuai dengan ketentuan Pasal 25, 33 dan 39 UUPA, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) menurut Pasal 23 UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Pada saat berlakunya UUPA (Tanggal 24 September 1960) belum terbentuk UU Hak Tanggungan. Yang telah diatur dalam Pasal 51 UUPA barulah lembaganya Hak Tanggungan dan objeknya yaitu HM, HGU dan HGB yang ditunjuk secara khusus dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di atas.

Terhitung mulai tanggal 9 April 1996 dinyatakan berlaku Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang “Hak Tanggungan Atas Tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah” yang disingkat “UUHT”. Hadirnya UUHT adalah dalam rangka memenuhi perintah Pasal 51 UUPA. Dalam penjelasan umum UUHT disebutkan bahwa Undang-undang ini merupakan pelaksanaan UUPA yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenan dengan Lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:

- 1) Obyek Hak Tanggungan
- 2) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan
- 3) Tata cara pemberian pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan

- 4) Eksekusi Hak Tanggungan
- 5) Pencoretan Hak Tanggungan
- 6) Sanksi Administrasi

2. Penggabungan (Merger)

a. Istilah dan Pengertian Merger

Istilah merger berasal dari kata “merge”, yang berarti “menggabungkan” atau “memfusikan”.¹¹ Dengan istilah merger ini dimaksudkan adalah sebagai suatu “fusi” atau “absorsi” dari suatu benda atau hak kepada benda atau hak lainnya.¹²

Menurut pengertian umum di bidang hukum, merger berarti sebagai penggabungan (*fusion*) atau penyerapan (*absorption*) suatu benda atau hak ke dalam benda atau hak lainnya, dan pada umumnya terjadi bilamana salah satu daripadanya mempunyai kedudukan yang lebih lemah atau kurang penting dibandingkan dengan yang lainnya. Biasanya yang lemah atau kurang penting akan kehilangan eksistensinya setelah diserap atau setelah bergabung.¹³

Secara umum dapat dikatakan bahwa dalam hal ini, fusi atau absorsi tersebut dilakukan oleh suatu subyek yang kurang penting dengan subyek lain yang lebih penting. Subyek yang kurang penting tersebut kemudian membubarkan diri.¹⁴ Dengan demikian merger perusahaan berarti dua perusahaan melakukan fusi, dimana salah satu diantaranya akan lenyap (dibubarkan).¹⁵

Merger sebagai penggabungan usaha dari dua atau lebih perusahaan yang pada akhirnya bergabung ke dalam salah satu perusahaan yang telah ada sebelumnya. Merger adalah absorsi suatu perusahaan oleh perusahaan lainnya. Perusahaan yang mengambil alih (*the acquiring firm*) tetap memakai nama dan identitasnya. Setelah merger terjadi maka

¹¹ John M. Echols, Hassan Shadily, Kamus Inggris Indonesia, Cet. XXIII, (Jakarta: PT. Gramedia, 1996), hal. 378.

¹² Munir Fuady, Hukum Tentang Merger, (Bandung: PT. Citra aditya Bakti, 1999), hal.2

¹³ Henry Cambell Black, Black’s Law Dictionary, (St. Paul: West Publishing Co, 1979), hal. 891

¹⁴ Fuady, op. cit.

¹⁵ Ibid., hal. 2

perusahaan yang diambil alih itu berhenti eksistensinya sebagai suatu *business entity* yang mandiri.¹⁶

Selanjutnya kita lihat pengertian penggabungan (merger) dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan hukum pelaksanaan penggabungan (merger). Undang-Undang Perbankan dalam penjelasan Pasal 28 menyatakan merger (penggabungan usaha) adalah penggabungan dari dua bank atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu bank dan melikuidasi bank-bank lainnya. Di dalam PP-28/1999, Pasal 1 angka 2 menyatakan Merger adalah penggabungan dari 2 (dua) Bank atau lebih, dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu Bank dan membubarkan Bank-Bank lainnya tanpa melikuidasi terlebih dahulu.

Sedangkan di dalam UUPT, yang menggunakan istilah dalam bahasa Indonesia yang baku yaitu Penggabungan, tidak mengatur apa yang dimaksud dengan Penggabungan. Pengertian penggabungan (merger) kita temui di dalam PP-27/1998 Pasal 1 angka 1 yang menyatakan Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh suatu perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan perseroan lain yang telah ada dan selanjutnya perseroan yang menggabungkan diri menjadi bubar.

Pengertian Merger (Penggabungan) sebagaimana diuraikan di atas berbeda dengan pengertian Konsolidasi (Peleburan) dan Akuisisi (Pengambilalihan). Setelah merger terjadi maka perusahaan yang diambil alih itu berhenti eksistensinya sebagai *business entity* yang mandiri. Sedangkan pada konsolidasi, yang terjadi adalah terbentuknya perusahaan yang baru sama sekali. Dalam suatu konsolidasi, baik perusahaan yang mengambil alih maupun perusahaan perusahaan yang diambil alih (*the*

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Aspek Hukum Merger, Konsolidasi dan Akuisisi Dalam Upaya Penyehatan Perusahaan*, (Makalah yang disampaikan dalam Seminar BPHN, Jakarta, 10-11 September 1997), hal. 5

acquired firm) berakhir eksistensi yuridisnya dan menjadi bagian dari perusahaan yang baru itu.¹⁷

Sedangkan akuisisi terjadi dalam hal suatu perusahaan membeli sebagian besar atau seluruh saham perusahaan “Target” dengan tujuan terutama untuk mengontrol jalannya perusahaan tersebut. Di dalam penjelasan Pasal 28 UU-Perbankan dinyatakan, Konsolidasi (peleburan usaha) adalah penggabungan dari dua bank atau lebih dengan cara mendirikan bank baru dan melikuidasi bank-bank yang ada, sedangkan akuisisi adalah pengambilalihan kepemilikan suatu bank.

Sedangkan di dalam PP-27/1998, Pasal 1 angka 2 dan angka 3 menyatakan bahwa Peleburan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua perseroan atau lebih untuk meleburkan diri dengan cara membentuk satu perseroan baru dan masing-masing perseroan yang meleburkan diri menjadi bubar, sedangkan Pengambilalihan adalah perbuatan hukum yang dilakukan badan hukum atau orang perorangan untuk mengambilalih baik seluruh ataupun sebagian besar saham perseroan yang dapat mengakibatkan beralihnya pengendalian terhadap perseroan tersebut. Sedangkan di dalam PP-28/1999, Pasal 1 angka 3 dan 4 menyatakan bahwa Konsolidasi adalah penggabungan dari 2 (dua) Bank atau lebih, dengan cara mendirikan bank baru dan membubarkan Bank-bank lainnya tanpa likuidasi terlebih dahulu, dan Akuisisi adalah pengambilalihan kepemilikan suatu Bank yang mengakibatkan beralihnya pengendalian terhadap Bank. Dari apa yang diuraikan di atas terlihat bahwa tidak terdapat keseragaman istilah yang digunakan. Dan istilah yang akan Penulis gunakan dalam tesis ini adalah penggabungan (merger), peleburan (konsolidasi) dan pengambilalihan (akuisisi).

¹⁷ Ibid, hal. 5

b. Tujuan Penggabungan (merger)

Banyak hal yang menjadi pertimbangan atau tujuan dilakukannya merger. Di dalam lingkungan perbankan menurut Widigdo Sukarman, setidaknya ada lima tujuan merger antar bank. Pertama, untuk memperkuat posisi (*positioning*) dan meningkatkan kemampuan daya saing. Kedua, memperkuat market share bank, misalnya perluasan kantor cabang. Ketiga, meningkatkan aset dan memperkuat struktur permodalan. Keempat, membangun citra perusahaan (*corporate image*) yang baru dan baik, sekaligus menghilangkan citra lama yang buruk. Kelima, membantu suatu bank beroperasi secara efisien.¹⁸

Sedangkan menurut Thomas Suyatno, sekurang-kurangnya ada enam tujuan merger, yaitu Pertama, memperkuat posisi dan meningkatkan daya saing. Kedua, memperbesar market share, misalnya dengan perluasan kantor cabang, perluasan koresponden di luar negeri, perluasan jaringan pasar, dan lain-lain. Ketiga, memperkuat struktur permodalan, terutama di dalam memenuhi berbagai ketentuan Bank Indonesia mengenai rasio kecukupan modal. Keempat, membangun citra baru dan membuang citra lama yang kurang baik. Kelima, membantu dunia usaha beroperasi secara efektif dan efisien. Keenam, mengeksploitasi sinergi.¹⁹

Selanjutnya Thomas Suyatno, menyatakan bahwa berdasarkan uraian tersebut, dapat secara singkat disimpulkan bahwa tujuan pokok merger, konsolidasi dan akuisisi adalah untuk mencapai tingkat efisiensi yang optima dan menghasilkan sinergi besar untuk meningkatkan kinerja perusahaan.²⁰

¹⁸ Widigdo Sukarman, "Merger dan Akuisisi Dalam Industri Perbankan Sebagai Salah satu Strategi Pengembangan Bisnis", (Bank & Manajemen, Juli/Agustus 1997), hal.5

¹⁹ Thomas Suyatno, "Aspek Hukum Merger, Konsolidasi, Dan Akuisisi Dalam Upaya Penyehatan Perusahaan", Makalah disampaikan dalam Seminar BPHN, Jakarta, 10-11 September 1997), hal.8.

²⁰ Thomas Suyatno, *Ibid.*, hal.8.

Menurut Heru Soeprapto pada prinsipnya merger dilakukan oleh perbankan dilakukan dengan tujuan, yaitu:

- a. Sebagai salah satu strategi dalam pengembangan bisnis perbankan;
- b. Untuk mempertahankan kelangsungan usaha; dan
- c. Dalam rangka penyelamatan suatu bank.²¹

Sudiarto menyatakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dengan merger antara lain:

- a. Jumlah modal akan bertambah besar dan selanjutnya akan
- b. Mempermudah penarikan dan dari masyarakat guna pengembangan dana tersebut. Selain itu, sifat bank yang besar umumnya lebih menarik kepercayaan masyarakat daripada bank yang kecil. Dengan penggabungan usaha, bank kecil bergabung menjadi bank yang lebih besar sehingga dapat mempermudah penyerapan dana dari masyarakat.
- c. Dengan penggabungan ini, diharapkan ruang lingkup daerah operasional bank akan menjadi lebih luas.
- d. Meningkatkan pelayanan bank, dalam rangka memberikan pelayanan yang lebih baik dan lebih beraneka ragam, sehingga diharapkan kualitas pelayanan juga akan lebih meningkat.²²

Sedangkan dari sudut Pemerintah, setidaknya ada 3 (tiga) tujuan yang hendak dicapai berkaitan dengan pelaksanaan merger di lingkungan perbankan, yaitu:

- a. Melalui merger antara bank diharapkan dapat tercipta suatu sistem yang mendukung terciptanya suatu sistem perbankan yang sehat yang mendukung terciptanya kestabilan ekonomi nasional secara berkesinambungan.
- b. Dengan merger diharapkan dapat terwujudnya satu sistem perbankan yang lebih sehat, efisien dan tangguh, yang dapat

²¹ Heru Soeprapto, Keynote Speech yang disampaikan pada Seminar Merger dan Akuisisi Perbankan Indonesia, (Sigma Research Institute Inc, Jakarta, 20-21 Juni 1996), hal.4.

²² Susidarto, "Motivasi dan Hambatan Merger Bank", (Suara Karya, 16 April 1993), hal.1.

melindungi kepentingan masyarakat luas serta mampu melayani kebutuhan akan jasa perbankan.

c. Melalui merger diharapkan terciptanya struktur perbankan nasional yang kuat dan berdaya saing tinggi yang pada gilirannya mampu menghadapi tantangan dalam kancah perekonomian internasional yang semakin terbuka.²³

Keseluruhan tujuan penggabungan (merger) sebagaimana diuraikan diatas menurut pendapat penulis merupakan suatu gambaran umum dalam suatu pelaksanaan penggabungan (merger). Sedangkan tujuan apa yang hendak dicapai bagi bank-bank yang akan melakukan penggabungan (merger), antara pelaksanaan penggabungan (merger) bank yang satu dengan penggabungan (merger) bank yang lain, akan terdapat perbedaan, karena masing-masing bank mempunyai strategi bisnis dan permasalahan yang berbeda-beda.

c. **Akibat Hukum Penggabungan (Merger) Bank**

Ketentuan pasal 107 ayat 1 UUPT menentukan bahwa dalam hal terjadi penggabungan (merger) atau peleburan (konsolidasi), maka perseroan yang menggabungkan diri atau meleburkan diri menjadi bubar. Selanjutnya di dalam ayat 2 pasal 107 UUPT ditentukan bahwa pembubaran perseroan sebagaimana dimaksud dalam pasal 107 ayat 1 UUPT dapat dilakukan dengan terlebih dahulu mengadakan likuidasi atas perseroan yang menggabungkan diri atau meleburkan diri, atau dapat pula dilakukan tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi.

Dalam hal ini pembubaran perseroan tidak didahului dengan likuidasi, maka merger atau konsolidasi dapat dilakukan dengan tidak perlu dilakukan pemindahan secara yuridis atas masing – masing aktiva (assets) dari perusahaan yang diambil alih kepada perusahaan yang mengambalalih. Pemindahan yuridis itu terjadi dengan sendirinya secara

²³ Heru Suprptomo, “Kriteria Bank Bermasalah dan Alternatif Langkah-Langkah Penyelesaian oleh Bank Indonesia (Peraturan Pemerintah No. 68 Tahun 1996)”, (Makalah disampaikan pada Seminar Ketentuan dan tata Cara Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank, Jakarta, 1997), hal. 12.

hukum, sekaligus dan serentak untuk semua aktiva (assets) dan pasiva (liabilities) dari perusahaan yang diambilalih.

Bunyi lengkap pasal 107 UUPT adalah sebagai berikut :

1. Dalam hal terjadi penggabungan atau peleburan, maka perseroan yang menggabungkan diri atau meleburkan diri menjadi bubar.
2. Pembubaran perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi.
3. Dalam hal pembubaran perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak didahului dengan likuidasi, maka:
 - a. Aktiva dan pasiva perseroan yang digabungkan atau yang meleburkan diri, beralih karena hukum kepada perseroan hasil penggabungan atau peleburan; dan
 - b. Pemegang saham perseroan yang digabungkan atau yang meleburkan diri menjadi pemegang saham perseroan hasil penggabungan atau peleburan.

Sehubungan dengan ketentuan pasal 107 ayat 3 tersebut, seandainya di dalam akta perjanjian merger atau perjanjian konsolidasi tidak disebutkan klausul khusus mengenai peralihan aktiva dan pasiva perseroan yang digabungkan atau yang meleburkan diri, peralihan aktiva dan pasiva tersebut tetap terjadi demi hukum.

Dalam pelaksanaan penggabungan (merger) bank berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 2 PP-28/1999 dapat kita simpulkan bahwa penggabungan (merger) bank dilaksanakan tanpa melakukan likuidasi terlebih dahulu terhadap bank – bank yang menggabungkan diri. Dan berdasarkan ketentuan pasal 2 PP-28/1999, penggabungan (merger) bank mengakibatkan pemegang saham bank yang melakukan merger menjadi pemegang saham hasil merger dan aktiva dan pasiva bank yang melakukan merger beralih karena hukum kepada bank hasil merger. Selanjutnya penjelasan pasal 2 huruf b PP-28/1999 menyatakan bahwa yang dimaksud

dalam pengertian aktiva dan pasiva bank meliputi seluruh hak dan kewajiban bank yang tercatat dalam neraca maupun rekening administratif.

Selanjutnya dapat kita lihat lebih lanjut akibat penggabungan (merger) bank adalah sebagai berikut :

a. Bubarnya bank/bank – bank yang menggabungkan diri.

Sebagaimana telah diuraikan diatas penggabungan (merger) adalah penggabungan dari 2 (dua) bank atau lebih, dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu bank dan membubarkan bank – bank lainnya tanpa melikuidasi terlebih dahulu. Jadi dalam pelaksanaan penggabungan (merger) bank, pembubaran bank – bank yang menggabungkan diri dilakukan tanpa terlebih dahulu dilakukannya likuidasi terhadap bank – bank yang menggabungkan diri tersebut.

Mengenai bubarnya bank – bank yang menggabungkan diri tersebut dibedakan antara adanya perubahan anggaran dasar bank hasil merger yang memerlukan persetujuan Menteri Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia dan perubahan anggaran dasar bank hasil merger yang tidak memerlukan persetujuan Menteri Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, tetapi cukup dilaporkan kepada Menteri Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia

b. Aktiva dan Pasiva bank yang melakukan penggabungan (merger), beralih karena hukum kepada bank hasil penggabungan (merger).

Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa berdasarkan ketentuan pasal 107 UUPT dan pasal 2 huruf b PP-28/1999, dengan dilakukannya penggabungan (merger) bank maka segala aktiva dan pasiva bank yang melakukan penggabungan (merger), beralih karena hukum kepada bank hasil merger.

3. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

a. Arti dan Makna Sita Jaminan

Dalam hal seseorang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, pasti bukan hanya mengharapkan agar memperoleh putusan yang menguntungkan baginya, tetapi juga berharap bahwa putusan tersebut akhirnya dapat dilaksanakan. Apalah artinya kemenangan penggugat atas gugatannya namun tidak dapat dilaksanakan, karena pihak tergugat susah tidak lagi mempunyai harta kekayaan yang dapat digunakan untuk melaksanakan putusan gugatan tersebut, hanya karena seluruh harta kekayaan tergugat telah dialihkan kepemilikannya atau dijual kepada pihak ketiga lainnya.²⁴

Hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, memungkinkan orang yang sudah dikalahkan oleh putusan Pengadilan Negeri untuk naik banding, kemudian setelah banding masih ada upaya hukum kasasi, pada azasnya putusan tidak dapat dilaksanakan sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, yang akan memerlukan waktu bertahun-tahun, sehingga oleh sebab itulah diperlukan lembaga sita jamin agar harta kekayaan tergugat tidak dapat dialihkan kepemilikannya atau dijual kepada pihak lain.

Sita jaminan mengandung arti, bahwa, untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari, barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak selama proses persidangan berlangsung, terlebih dahulu disita sehingga barang-barang tersebut tidak dapat dialihkan, diperjual-belikan, ataupun dipindah tangankan hak miliknya kepada orang lain.

Secara yuridis sita jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional, artinya sita jaminan dapat dilakukan sebelum pemeriksaan pokok perkara di persidangan ataupun sebelum adanya putusan. Seolah-olah pengadilan telah menghukum tergugat lebih dahulu sebelum pengadilan menyatakan tergugat bersalah berdasarkan putusan. Oleh sebab itu penerapan dari pengabulan permohonan sita jamin haruslah

²⁴ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, cet. 4, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hal. 90-91.

dilakukan pengadilan dengan sangat hati-hati sekali, harus ada alasan yang kuat dan didukung dengan fakta-fakta yang mendasar bahwa sita tersebut perlu dilakukan.

Pada hakekatnya, sita jaminan merupakan perintah perampasan atas harta sengketa atau harta kekayaan tergugat berdasarkan surat penetapan ketua majelis hakim yang menangani perkara tersebut. Perampasan atas harta tergugat itu adakalanya bersifat permanen, artinya apabila nanti sita jaminan tersebut dilanjutkan dengan perintah penyerahan kepada tergugat berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun adakalanya sita jaminan tersebut bersifat temporer, karena oleh hakim diperintahkan untuk diangkat disebabkan gugatan ditolak.

Sita jaminan sebagai tindakan perampasan harta kekayaan tergugat bukan bersifat mutlak terlepas hak dan penguasaan yang disita dari tangan tergugat. Sita Jaminan semata-mata hanya sebagai jaminan agar gugatan penggugat tidak illusoir (hampa). Hak milik atas barang yang disita tersebut masih dimiliki oleh tergugat sampai ada putusan yang dieksekusi, penguasaan barang sitaan tersebut masih berada di tangan tergugat, tidak beralih. Dengan demikian tujuan utama dari sita jaminan adalah agar tergugat tidak dapat memindahkan atau membebankan hartanya.

b. Tata Cara Pelaksanaan Sita Jaminan

Pedoman pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) hampir sama dengan sita eksekusi (*eksekutorial beslag*) sebagaimana terdapat dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG, bedanya hanya ada pejabat yang memerintahkan sita. Pada sita eksekusi (*eksekutorial beslag*) yang berwenang untuk memerintahkan adalah Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan pada sita jaminan yang berwenang adalah Ketua sidang atau ketua Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut.

Adapun tata cara pelaksanaan sita termasuk pejabat yang diperkenankan melaksanakannya di lapangan adalah sebagai berikut²⁵:

1) Berdasarkan Perintah Ketua Majelis

Sebagai landasan utama pelaksanaan sita jaminan apabila permohonan sita jaminan dikabulkan majelis hakim, adalah Ketua Majelis Hakim mengeluarkan surat perintah pelaksanaan sita, surat perintah tersebut berupa *Surat Penetapan* (beschikking).

2) Panitera Melaksanakan Sita Jaminan

Pejabat yang berfungsi untuk melaksanakan perintah penyitaan adalah panitera Pengadilan Negeri. Dalam hal panitera berhalangan dapat diganti oleh pejabat atau pegawai lain berdasarkan penunjukan yang dilakukan oleh panitera yang bersangkutan. Tidak mutlak harus panitera, bahkan sekarang ini tugas melaksanakan penyitaan tersebut dilakukan oleh juru sita yang secara khusus bertugas untuk itu berdasarkan surat pengangkatan.

3) Pelaksanaan Sita Dilakukan Di Tempat

Pelaksanaan sita jaminan harus secara langsung di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, bahkan bila barang yang hendak disita adalah barang tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah, juru sita melakukan pengukuran atas luasnya, dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

4) Juru Sita Dibantu 2 Orang Saksi

Dalam melakukan penyitaan, juru sita harus dibantu oleh dua orang saksi, saksi-saksi tersebut bisa pegawai Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau orang lain, disebutkan dalam berita acara secara jelas nama dan tempat tinggal serta pekerjaan para saksi, berusia 21 tahun atau lebih, warga negara Indonesia, cakap dalam hukum, bisa kepala lingkungan/desa/warga tetapi tidak harus.

²⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan Dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*, Cet. 1, (Jakarta: Tanpa Penerbit, 1987), hal. 46-49.

5) Membuat berita Acara Sita

Berita acara sita adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh juru sita, sebab tanpa berita acara sita, secara formil penyitaan tidak sah, dan dianggap tidak pernah ada (*never existed*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*no legal force*), dengan kata lain otentitas penyitaan didasarkan atas berita acara sita yang berisi, penyebutan secara rinci satu persatu barang yang disita, dijelaskan secara terang jenis dan ukurannya, pembuatan berita acara sita dihadapan pihak tersita (tergugat yang kena sita), jika tidak hadir berita acara diberitahukan kepada tersita, dan berita acara sita ditanda tangani oleh juru sita dan kedua orang saksi

6) Sah Dan Mengikatnya Sita Jaminan

Permasalahan yang berkenaan dengan keabsahan dan kekuatan mengikat suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) selalu dihubungkan dengan tata cara pelaksanaan penyitaan itu sendiri. Tata cara pelaksanaan penyitaan adalah merupakan suatu rangkaian tata cara atau urutan yang harus dilakukan dalam melakukan penyitaan oleh jurusita sampai pada pembuatan berita acara penyitaan, sedangkan formalitas keabsahan dan kekuatan mengikatnya sita yang telah diletakan atas suatu harta kekayaan tergugat masih ada yang harus dilaksanakan agar sita tersebut menjadi sah dan mengikat pihak ketiga.

Syarat formalitas harus dipenuhi agar sita jaminan yang dilakukan mempunyai keabsahan dan kekuatan mengikat, sebab bila tidak maka dapat memberikan peluang kepada pihak tergugat yang tidak mempunyai itikad baik untuk mengalihkan hartanya tersebut kepada pihak ketiga. Adapun syarat-syarat formalitas yang harus dipenuhi tersebut dapat dibagi menjadi dua yaitu²⁶:

7) Pengumuman Berita Acara Sita

²⁶ Ibid., hal. 78-86.

Pengumuman berita acara sita termasuk salah satu syarat formil yang akan mendukung keabsahan dan kekuatan mengikat sita jaminan yang telah dilaksanakan. Jika syarat ini tidak terpenuhi maka secara yuridis formil sita jaminan belum sah bahkan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terutama kepada pihak ketiga.

Pengumuman berita acara sita bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat luas tentang telah diletakan penyitaan atas harta kekayaan tergugat, sehingga status barang tersebut dapat diketahui oleh masyarakat. Pengumuman berita acara sita tersebut haruslah menurut tata cara yang diatur oleh undang-undang yaitu Pasal 198 HIR atau Pasal 213 RBG, yaitu untuk penyitaan yang diletakkan terhadap barang tidak bergerak, tata cara pengumumannya dengan cara mendaftarkannya di kantor pencatatan yang ditentukan untuk jenis barang yang tidak bergerak. Di kantor pendaftaran yang bersangkutanlah berita acara sita dicatat.

Jika yang disita adalah tanah, maka apabila tanah tersebut telah bersertifikat pendaftaran berita acara sitanya harus dicatatkan di kantor pertanahan setempat, sehingga dapat dicatat di buku tanah yang ada di kantor pertanahan tersebut, kelalaian memenuhi pendaftaran berita acara sita pada kantor pertanahan setempat, mengakibatkan penyitaan tidak mengikat kepada pihak ketiga. Apabila tanah tersebut belum bersertifikat, maka pendaftaran berita acara sitanya dicatatkan dalam buku letter C di kantor Kepala Desa (kelurahan) dimana tanah tersebut berada.

Pendaftaran berita acara sita yang dianggap memenuhi persyaratan pengumuman sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda yang tidak bergerak, harus mencantumkan jam, hari bulan dan tahun pendaftaran, maka terhitung sejak jam, hari, bulan dan tahun pendaftaran berita acara sita jaminan, telah sah dan mengikat penyitaan atas barang yang disengketakan atau harta kekayaan tergugat. Dan terhitung sejak saat itu pihak tersita (tergugat) tidak boleh dan dilarang untuk memindah

tanggankan barang yang disita tersebut, baik berupa penjualan, penghibahan, atau penyerahan kepada pihak ketiga. Pelanggaran atas larangan tersebut menimbulkan akibat hukum, dari segi hukum perdata pemindahan tersebut dianggap batal demi hukum, dan dari segi hukum pidana tergugat diancam dengan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 231 KUHP.

Adanya pengumuman berita acara sita di kantor yang berwenang untuk itu, dalam hal yang disita adalah tanah di kantor pertanahan setempat, setiap orang bebas untuk melihatnya sehingga mereka mengetahui status barang tersebut. Dengan demikian bagi pihak lain yang ingin membeli atau menyewa sesuatu barang yang tidak bergerak, semestinya lebih dahulu memeriksanya di kantor pendaftaran, untuk tanah di kantor pertanahan setempat, untuk mengetahui secara pasti barang/tanah itu terkena sita atau tidak, sebab bila tidak dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang membeli barang tersebut yaitu batalnya pembelian.

Tugas mengumumkan berita acara penyitaan oleh hukum kewajiban tersebut dibebankan kepada panitera atau jurusita. Kelalaian jurusita tidak mendaftarkan berita acara penyitaan tersebut dapat merugikan pihak penggugat, sebab bila tidak dicatatkan maka tentunya pihak tergugat (tersita) dapat memindah tanggankan barang/harta yang disita, dan itu merugikan pihak penggugat. Oleh sebab itu pihak penggugat untuk kepentingannya sudah sewajarnya ikut serta mengawasi pelaksanaan pengumuman/ pendaftaran berita acara tersebut.

Selain pengumuman berita acara sita dengan cara mendaftarkan atau mencatatkan di kantor pendaftaran yang ditentukan untuk itu, masih ada lagi kewajiban yang harus dilakukan oleh jurusita. Jurusita yang melaksanakan penyitaan tersebut memerintahkan kepada kepala desa dimana barang yang akan disita tersebut berada untuk

mengumumkan adanya penyitaan terhadap suatu barang yang tidak bergerak yang dikenakan terhadap harta tergugat. Cara pengumumannya dilakukan kepala desa menurut kebiasaan setempat, yang penting sedapat mungkin diketahui secara luas oleh masyarakat, bisa melalui pengumuman di kantor kepala desa, di balai desa, dan sebagainya.

8) Pernyataan sah dan berharga

Syarat formil lainnya yang juga harus dipenuhi agar sita jaminan yang diletakkan atas barang terpekara atau harta tergugat dianggap “sah dan berharga” adalah berupa pernyataan majelis hakim yang menegaskan sah dan berharga *sita jaminan (conservatoir beslag)* yang telah dilaksanakan. Syarat formil pernyataan sah dan berharga oleh majelis hakim yang memerintahkan penyitaan, syarat formil ini lazim disebut *pernyataan berharga* atau *van waarde verklaard* yang bertujuan untuk mensahkan dan menyatakan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilakukan oleh jurusita.

Mengenai tata cara dan saat pengumuman pernyataan sah dan berharga dimaksud, dapat dilakukan dengan cara menyatakan sah dan berharga sita jaminan, di persidangan yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa oleh hakim ketua majelis, dengan menyebut tanggal, bulan dan tahun serta nomor berita acara penyitaan. Pernyataan sah dan berharga tersebut dapat dinyatakan dipersidangan tergantung dari waktu sita jaminan dilaksanakan dikaitkan dengan proses pemeriksaan perkara yang bersangkutan. Pernyataan tersebut dapat dilakukan mendahului pemeriksaan perkara, atau dilakukan oleh hakim ketua majelis pada sidang berikutnya jika pelaksanaan penyitaan dilakukan pada saat proses pemeriksaan perkara sedang berlangsung, atau dapat juga diumumkan dalam persidangan khusus, artinya pelaksanaan sita jaminan dilakukan setelah pokok perkara diputuskan oleh pengadilan. Pengumuman yang telah dilakukan

tersebut sebagaimana juga setiap peristiwa yang terjadi di persidangan haruslah dicatat oleh panitera dalam berita acara persidangan.

Pernyataan sah dan berharga sita jaminan di persidangan saja belumlah sempurna memenuhi persyaratan pengumuman. Agar persyaratan pengumuman di persidangan benar-benar sempurna atau sah dan berharga, dan ini sifatnya mutlak, maka haruslah majelis hakim menegaskan dalam amar putusannya. Jadi sita jaminan yang telah diumumkan sah dan berharga di persidangan, dinyatakan lagi secara tegas dalam amar putusan pokok perkara dengan rumusan baku berbunyi: *menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag)*.

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa sita jaminan yang diletakan atas harta tergugat baru dapat dianggap sempurna mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada semua pihak (dalam hal ini para pihak yang berperkara maupun pihak ketiga) apabila telah sempurna dipenuhinya syarat-syarat formil yaitu:

- a) Pendaftaran (pengumuman berita acara sita jaminan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu.
- b) Pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam persidangan sesuai tata cara yang ditentukan.
- c) Dan mencantumkan pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan.

Jika salah satu syarat formil tersebut diabaikan, kekuatan hukum mengikat belum melekat pada sita jaminan (*conservatoir beslag*). Dengan demikian sita jaminan tersebut tidak membawa akibat hukum apa-apa baik bagi para pihak terutama kepada pihak ketiga. Namun dalam praktek, kealpaan dan kelalaian memenuhi syarat formil pencantuman pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam amar putusan, selalu dimaafkan. Kelalaian tersebut tidak dianggap mutlak membatalkan sita jaminan, dan dapat diperbaiki, bahkan selalu diperbaiki oleh peradilan yang lebih tinggi, misalnya kesalahan di

Pengadilan Negeri, maka kelalaian tersebut akan diperbaiki dan disempurnakan oleh peradilan tingkat banding atau tingkat kasasi.

Dari syarat formil yang ada, maka syarat pendaftaran (pengumuman) adalah bersifat mutlak, kelalaian atas syarat inti tidak dapat ditolerir seperti kelalaian atas pencantuman pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan. Apabila syarat formil pendaftaran (pengumuman) tidak dilaksanakan oleh pengadilan negeri, maka sejak semula sita jaminan tidak mengikat dan tidak mempunyai akibat hukum apa-apa terutama kepada pihak ketiga. Sita yang demikian selamanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Jadi pada dasarnya kekuatan hukum mengikat terhadap para pihak terutama kepada pihak ketiga dari suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan, adalah pada terpenuhinya syarat pendaftaran yang ditentukan untuk itu, misalnya untuk tanah adalah di kantor pertanahan dimana tanah yang disita itu berada (setempat).

Dalam hal terjadi penyitaan dua kali terhadap barang/tanah yang sama maka untuk menentukan sita jaminan yang mana yang dianggap sah dan mengikat, maka harus kembali melihat kepada syarat formil pendaftaran (pengumuman) yaitu jam, tanggal, hari, bulan dan tahun dari pendaftaran sita jaminan tersebut. Artinya walaupun sita jaminan yang didaftarkan tersebut adalah merupakan tindakan penyitaan yang terakhir, namun yang didaftarkan terlebih dahulu adalah sita jaminan tersebut, maka sita jaminan yang didaftarkan terlebih dahululah yang sah dan mengikat.

Jangkauan kekuatan mengikat dari suatu sita jaminan adalah meliputi para pihak yang berperkara (penggugat dan tergugat), dan orang lain atau pihak ketiga yang tidak terlibat dengan perkara tersebut. Namun sifat kekuatan hukum mengikatnya terhadap pihak ketiga, tidak sampai menghapuskan atau menggugurkan hak pihak ketiga. Pihak ketiga dapat mengajukan upaya hukum yang bertujuan mempertahankan hak dan kepentingannya atas barang yang disita,

yaitu mengajukan gugatan, bantahan, atau perlawanan (*derden verset*) atas penyitaan berdasarkan hak milik. Kekuatan hukum mengikat sita jaminan kepada pihak ketiga hanya bersifat larangan untuk mengadakan transaksi pemindahan hak dari tergugat kepada pihak ketiga, baik berupa jual beli, hibah dan hak sewa-menyewa maupun berupa tindakan pengagunan.

Kekuatan mengikat dari suatu sita jaminan yang dilaksanakan tentunya membawa akibat hukum bagi pihak yang terkena sita jaminan tersebut. Ada dua akibat hukum yang dapat dikemukakan yaitu²⁷:

9) Pemindahan atau pembebanan batal demi hukum

Bentuk akibat hukum yang pertama ialah berwujud *batal demi hukum*. Apabila sita jaminan telah sah, maka terhitung sejak tanggal keabsahannya telah mengikat kepada pihak tergugat maupun pihak ketiga berupa larangan untuk:

- a. Memindahkan kepada pihak ketiga (menjual, menghibahkan atau menukarkan);
- b. Membebankannya kepada pihak ketiga berupa mengagunkan secara biasa, membebani dengan hak tanggungan, menggadaikan atau mempersewakan.

Pelanggaran atas pelarangan hukum di atas mengakibatkan tindakan pemindahan atau pembebanan yang dilakukan antara pihak tergugat dengan orang lain (pihak ketiga), menjadi *batal demi hukum*. Akan tetapi sebaliknya, jika barang/tanah yang disita belum didaftarkan (diumumkan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu, maka tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, atau tidak membawa akibat hukum bagi para pihak yang berpekar terutama pihak ketiga. Dengan demikian maka batal demi hukum tidak hanya jual beli/pemindahan haknya saja tapi termasuk tindak lanjut yang mengikuti pelanggaran pemindahan atau pembebanan. Sebagai contoh, apabila tergugat menjual tanah yang telah disita, maka jual beli

²⁷ *Ibid.*, hal. 93-99.

tersebut termasuk Akta PPAT dan sertifikatnya menjadi batal demi hukum, sehingga secara yuridis sertifikat yang timbul dari pelanggaran penjualan tersebut tidak berkekuatan hukum atau *no legal force*.

10) Mempunyai kekuatan sita eksekusi (*eksekutorial beslag*)

Akibat hukum yang lainnya adalah dengan sendirinya sita jaminan (*conservatoir beslag*) menjelma menjadi sita eksekutorial (*eksekutorial beslag*). Artinya barang sita jaminan sudah dengan sendirinya menurut hukum dieksekusi memenuhi gugatan penggugat apabila gugatan dikabulkan dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi akibat hukum yang terkandung dalam makna sita jaminan dengan sendirinya menjadi sita eksekusi merupakan kekuatan hukum yang terkandung dalam makna sita jaminan dengan sendirinya menjadi sita eksekusi merupakan kekuatan hukum memaksa kepada pihak tergugat untuk tunduk mematuhi eksekusi atas barang yang berada di bawah sita jaminan. Penjelmaan sita jaminan menjadi sita eksekusi sangat memberi keuntungan kepada pihak penggugat, yaitu selain gugatannya terjamin sejak dilaksanakan perintah penyitaan, sekaligus juga memperpendek proses pelaksanaan eksekusi. Sekiranya sita jaminan tidak ada lebih dahulu, maka untuk pelaksanaan sita eksekusi lebih dahulu baru kemudian eksekusi putusan.

11) Pencabutan Sita Jaminan

Yang dimaksud dengan pencabutan sita jaminan adalah pembatalan dan perintah pengangkatan sita yang sudah sempat dilaksanakan, dan pembatalan itu dilakukan oleh hakim baik sewaktu proses persidangan masih berjalan ataupun pada saat putusan akhir dijatuhkan. Dari pengertian tersebut, member kejelasan kepada kita bahwa hukum membuka kemungkinan untuk membatalkan dan memerintahkan pengangkatan sita jaminan yang sudah dilaksanakan. Dengan kata lain hakim berwenang untuk membatalkan dan sekaligus

memerintahkan pengangkatan sita.²⁸ Pencabutan atas sita jaminan yang telah dilaksanakan tentunya harus berdasarkan alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum. Alasan-alasan atau dasar-dasar yang sudah dibenarkan oleh hukum tersebut adalah:²⁹

a. Berdasarkan penolakan gugatan

Apabila gugatan penggugat ditolak oleh hakim, sita jaminan yang sudah sempat dilaksanakan otomatis dibatalkan dan diangkat. Hal itu sesuai dengan sifat sita jaminan yang keberadaannya dalam suatu perkara tergantung dari gugatan pokok. Sifat pembatalannya adalah *imperatif* atau memaksa, sehingga apa bila gugatan penggugat ditolak maka hakim harus mencabut sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut. Pembatalan atau pencabutan sita jaminan tersebut harus dinyatakan dalam putusan akhir dan tercantum dalam amar putusan sebagai syarat formil sahnya pencabutan tersebut, sebab bila tidak tercantum dalam amar putusan maka akan berakibat tetap melekatnya sita jaminan tersebut atas barang yang disita, dan dengan sendirinya pengangkatan sita jaminan tidak bisa dilakukan.

b. Pencabutan Dibarengi Dengan Penggantian Jaminan

Yang dimaksud adalah sita jaminan dicabut karena ada penggantian barang jaminan, dengan cara sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut dicabut dan bertentangan dengan itu sita langsung dialihkan terhadap barang lain sebagai penggantinya. Cara pencabutan tersebut harus memenuhi syarat yaitu, *pertama*, pencabutan sita jaminan tersebut harus berdasarkan adanya permohonan yang diajukan baik oleh pihak tergugat (tersita), maupun pihak ketiga. *Kedua*, pihak yang mengajukan permohonan pencabutan sita jaminan tersebut, harus menyerahkan barang lain sebagai pengganti jaminan sebelumnya. Dan ketiga, barang

²⁸ *Ibid.*, hal. 113.

²⁹ *Ibid.*, hal. 113-128.

pengganti tersebut nilainya harus cukup dan sesuai dengan nilai gugatan penggugat, bisa beberapa barang pengganti atau satu saja tapi yang terpenting nilainya tidak boleh lebih kecil.

c. Pencabutan Berdasar Penggugat Tidak Dapat Membuktikan

Dalam hal ini, penggugat dianggap tidak dapat membuktikan barang yang disita adalah milik tergugat, pada saat pemeriksaan/persidangan, sebaliknya tergugat dapat memberikan bukti dan fakta bahwa barang tersebut bukan milik tergugat.

d. Pencabutan Berdasarkan Kekeliruan

Yang dimaksud adalah bahwa atas sita jaminan yang dilaksanakan tersebut ternyata telah terjadi kekeliruan baik kekeliruan tentang hak milik (barang yang disita bukan milik tergugat), jenis barang yang disita keliru, atau batas dan letak barang yang disita salah. Sumber utama kekeliruan adalah dari pihak penggugat yang salah memberikan data barang yang akan disita.

e. Pencabutan Berdasarkan Derden Verset

Artinya bahwa terhadap sita jaminan yang dilakukan, pihak ketiga yang ternyata adalah sebagai pemilik mengajukan perlawanan atau Derden Verset guna membela dan melindungi hak dan kepentingannya yang dirugikan atas sita yang dilakukan, dan itu dibenarkan oleh Undang-Undang.

B. Duduk perkara

Pengadilan Negeri :

Penggugat berkedudukan di Jakarta adalah sebuah badan hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan Republik Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas, anggaran dasar berikut perubahannya telah disahkan dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 97 tanggal 4 Desember 1998, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 6859 dan Berita Negara Nomor 77 tanggal 24 September 1999, Tambahan Berita Negara Nomor 252 jo Akta Merger

Nomor 100 tanggal 24 Juli 1999, merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bergerak dalam bidang usaha perbankan yang ini sebagian besar aset/aktivanya berasal dari merger dari beberapa bank pemerintah antara lain PT. Bank Bumi Daya (BBD), PT. Bank Dagang Negara (BDN), PT. Bank Pembangunan Indonesia (Bapindo), PT. Bank Ekspor Impor Indonesia (Bank Exim).

Pada tanggal 31 Juli 1999, PT. Bank Bumi Daya (BBD) melakukan merger ke dalam PT. Bank Mandiri (persero) sesuai Akta Merger Nomor 100 tanggal 24 Juli 1999 dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, dimana berdasarkan ketentuan pasal 6 akta merger dimaksud disebutkan bahwa pada tanggal efektif, semua aktiva yang dimiliki oleh bank yang bergabung dengan sendirinya beralih demi hukum kepada PT. Bank Mandiri (persero).

Salah satu aset/aktiva milik PT. Bank Bumi Daya yang beralih menjadi aset/aktiva PT. Bank Mandiri adalah kompleks rumah dinas/instansi yang dikenal sebagai Komplek Perumahan Bank Bumi Daya, terletak di Jalan Haji Nawi, Cipete, Jakarta Selatan, terdiri dari 21 (dua puluh satu) buah bangunan rumah tinggal berdiri di atas 1 (satu) bidang tanah sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.228/Gandaria Utara diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tanggal 27 Desember 1994, seluas 9.385 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi No. 2300/1993 tanggal 10 Juni 1993, terdaftar atas nama PT. Bank Bumi Daya (persero) berkedudukan di Jakarta.

Dari bangunan-bangunan yang ada pada Komplek Perumahan Bank Bumi Daya tersebut diantaranya sebanyak 9 (sembilan) unit telah ditempati/dikuasai oleh Para Tergugat yaitu :

1. Sdr. M. Hendiarto, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-15, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

2. Sdr. Ronnie Rasjid, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-11, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. Sdr. M. Oesman Danudiwirjo, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-1, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
4. Sdr. Darwin Leo, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-2, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;
5. Sdr. Veithzal Rivai, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-6, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;
6. Sdr. Nizarwan Nawas, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-7, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI;
7. Sdr. Arwin Esye, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-12, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VII;
8. Sdr. Yuliar M. Nasution, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-13, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VIII;
9. Sdr. Makmun Madian, bertempat tinggal di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-14, Jakarta Selatan yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IX.

Para Tergugat dahulunya adalah pegawai aktif dari PT. Bank Bumi Daya, yang memperoleh izin untuk menempati rumah-rumah tersebut berdasarkan Surat Penunjukan Rumah Instansi (selanjutnya disebut Surat Penunjukan) yang dikeluarkan oleh direksi PT. Bank Bumi Daya. Surat Penunjukan tersebut pada intinya menyatakan rumah instansi tersebut hanya dapat dipergunakan selama yang bersangkutan menjadi pegawai aktif BBD.

Para Tergugat sejak dilakukannya merger PT. Bank Bumi Daya ke dalam PT. Bank Mandiri (persero) telah memilih untuk mengikuti Program Pensiun Sukarela (PPS) dan oleh karenanya sudah tidak lagi berstatus sebagai pegawai aktif dari PT. Bank Mandiri (persero). Dengan pensiunnya Para Tergugat sebagai pegawai PT. Bank Mandiri (eks. Bank Bumi Daya) maka hubungan hukum yang menjadi dasar bagi Para Tergugat untuk menempati rumah-rumah dinas termaksud dengan sendirinya berakhir, maka oleh karenanya Para Tergugat sudah seharusnya meninggalkan rumah-rumah yang telah mereka tempati.

Pada kenyataannya rumah-rumah dinas milik PT. Bank Mandiri/Penggugat masih dikuasai oleh Para Tergugat yang seharusnya sudah meninggalkan dan mengosongkan rumah-rumah dinas yang dimaksud. Maka Penggugat sebagai pemilik yang sah dari bangunan-bangunan termaksud merasa telah dirugikan baik secara materil maupun immateril. Berdasarkan duduk perkara tersebut, Penggugat, pada tanggal 1 April 2002 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tuntutan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas rumah-rumah dinas/instansi yang terletak di Komplek BBD Jl. Haji Nawal, Cipete, Jakarta Selatan;
- c. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menempati/menguasai rumah yang terletak di Komplek BBD Jl. Haji Nawal, Cipete, Jakarta Selatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- d. Memerintahkan Para Tergugat untuk segera mengosongkan seluruh rumah-rumah objek sengketa tersebut di atas;
- e. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp.. 16.425.000.000,- (enam belas milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) yang terdiri dari kerugian Materil sebesar Rp.. 7.425.000.000,- (tujuh milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp.. 9.000.000.000 (sembilan milyar

rupiah), dengan perincian terhadap masing-masing Tergugat sebagai berikut:

- 1) Tergugat I, sebesar Rp.. 1.875.000.000 (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah, berupa:
 - ganti kerugian materil sebesar ... Rp.. 875.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp..1.000.000.000,-;
- 2) Tergugat II, sebesar Rp.. 1.825.000.000 (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah, berupa:
 - ganti kerugian materil sebesar ... Rp.. 825.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp.. 1.000.000.000,-;
- 3) Tergugat III, sebesar Rp.. 1.850.000.000 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah, berupa:
 - ganti kerugian materil sebesar ... Rp. 850.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
- 4) Tergugat IV, sebesar Rp. 1.875.000.000 (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah, berupa:
 - ganti kerugian materil sebesar ... Rp. 875.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
- 5) Tergugat V, sebesar Rp. 1.825.000.000 (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah, berupa:
 - ganti kerugian materil sebesar ... Rp. 825.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
- 6) Tergugat VI, sebesar Rp. 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah, berupa:
 - ganti kerugian materil sebesar ... Rp. 750.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
- 7) Tergugat VII, sebesar Rp. 1.850.000.000 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah, berupa:
 - ganti kerugian materil sebesar ... Rp. 850.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-;

- 8) Tergugat VIII, sebesar Rp. 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah, berupa:
- ganti kerugian materil sebesar ... Rp. 750.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
- 9) Tergugat IX, sebesar Rp. 1.825.000.000 (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah, berupa:
- ganti kerugian materil sebesar ... Rp. 825.000.000,-;& ;
 - ganti kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
- f. Menghukum masing-masing Tergugat untuk membayar ganti kerugian atas keterlambatan mengosongkan rumah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap harinya terhitung sejak diajukannya gugatan ini;
- g. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas seluruh harta kekayaan pribadi milik masing-masing Tergugat, baik barang bergerak maupun tidak bergerak;
- h. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara;
- i. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul Perlawanan (Verzet), Banding maupun Kasasi;

Pengadilan Tinggi :

Berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 144/Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL yang dibuat oleh : RAMADHAN RIZAL, SH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa : Tergugat I, II, III IV, V, VI dan IX pada tanggal 25 Nopember 2002 telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Nopember 2002 Nomor.144Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL.

Bahwa Pemanding I, II, III, IV, V, VI dan VII semula Tergugat I, II, III IV, V, VI dan IX telah mengajukan Memori Banding tertanggal 11 Maret 2003 Nomor.144Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL dan telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak lawan masing – masing pada tanggal 21 April 2003 dan 10 Juni 2003.

Bahwa Terbanding semula penggugat telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 25 Juni 2003 dan telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak lawan masing – masing pada tanggal 14 Juli 2003.

Bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta telah memenuhi syarat – syarat lainnya yang ditentukan Undang – undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima.

Bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut, yang terdiri dari Berita Acara Sidang Peradilan Tingkat Pertama, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Nopember 2002 Nomor.144Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL, Memori Banding dari Pemanding semula Tergugat I, II, III IV, V, VI dan IX dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat serta surat – surat bukti yang diajukan dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya segala alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus dan mengadili perkara ini.

Bahwa oleh karena Pemanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding, dimana dalam memori banding tersebut tidak terdapat hal – hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Nopember 2002 Nomor.144Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL yang dimohonkan banding

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Putusan Pengadilan Negeri tanggal 12 Nopember 2002 Nomor.144Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL patut untuk dikuatkan.

Bahwa Pemanding / Tergugat adalah pihak yang kalah, ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

C. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri :

DALAM PROVISI:

- Menolak provisi dari Penggugat;

DALAM KOMPENSI:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas rumah-rumah dinas/instansi berikut tanahnya yang terletak di Komplek BBD Jalan Haji Nawi, Cipete, Jakarta Selatan;
- 3) Menyatakan perbuatan Para Tergugat menempati/menguasai rumah yang terletak di Komplek BBD Jalan Haji Nawi, Cipete, Jakarta Selatan sebagai perbuatan melawan hukum;
- 4) Memerintahkan Para Tergugat untuk segera mengosongkan seluruh rumah-rumah objek sengketa tersebut di atas;
- 5) Menghukum masing-masing Tergugat untuk membayar kerugian (dwangsom) atas keterlambatan sebesar Rp.. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak diajukannya gugatan ini;
- 6) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 244/Pdt.G/2002/PN.Jak-Sel tanggal 19 Agustus 2002 dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 7 November 2002 terhadap/atas:
 - a) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-15, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon I dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T1;
 - b) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-11, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon II dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T2;

- c) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-1, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon III dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T3;
- d) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-2, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon IV dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T4;
- e) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-6, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon V dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T5;
- f) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-7, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon VI dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T6;
- g) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-12, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon VII dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T7;
- h) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-13, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon VIII dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T8;

i) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-14, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon IX dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T9;

7) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membiayai biaya perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.. 4.309.000,- (empat juta tiga ratus sembilan ribu rupiah);

Pengadilan Tinggi :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
 - Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 November 2002, Nomor 144/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dengan memperbaiki amar putusan sepanjang tentang eksepsi dan dwangsom sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut;

DALAM KONPENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi dari Terbanding/Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Pembanding/Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas rumah-rumah dinas/instansi berikut tanahnya yang terletak di Komplek BBD Jalan Haji Nawi, Cipete, Jakarta Selatan;
- 3) Menyatakan perbuatan Para Tergugat menempati/menguasai rumah yang terletak di Komplek BBD Jalan Haji Nawi, Cipete, Jakarta Selatan sebagai perbuatan melawan hukum;

- 4) Memerintahkan Para Tergugat untuk segera mengosongkan seluruh rumah-rumah objek sengketa tersebut di atas;
- 5) Menghukum masing-masing Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom atas keterlambatan mengosongkan rumah tersebut sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 6) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 244/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel tanggal 19 Agustus 2002 dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 7 November 2002 terhadap/atas:
 - a) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-15, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon I dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T1;
 - b) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-11, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon II dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T2;
 - c) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-1, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon III dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T3;
 - d) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-2, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon IV dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T4;

e) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-6, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon V dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T5;

f) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-7, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon VI dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T6;

g) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-12, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon VII dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T7;

h) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-13, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon VIII dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T8;

i) 1 (satu) buah rumah terletak di Jl. H. Nawi, Komplek Perumahan Bank Bumi Daya Cipete No. A-14, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai Termohon IX dengan letak dan batas-batas sebagaimana dituangkan dalam gambar situasi/peta terlampir dengan kode arsiran T9;

7) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Konpensasi/Penggugat dalam Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

D. ANALISIS TERHADAP PERMASALAHAN HUKUM

Dari penulisan yang sudah dilakukan Penulis, analisa terhadap permasalahan hukum dalam studi kasus ini adalah sebagai berikut :

1. Dapatkah pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) menempati rumah dinas di kompleks PT. Bank Bumi Daya (BBD) Jalan Haji Nawi ?

Pada tanggal 31 Juli 1999 PT. Bank Bumi Daya (BBD) , melakukan merger ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) sesuai akta merger No.100 tanggal 24 Juli 1999 dibuat dihadapan Sutjipto, SH, notaris di jakarta, dimana berdasarkan ketentuan pasal 6 akta merger dimaksud disebutkan bahwa pada tanggal efektif, semua aktiva yang dimiliki oleh Bank bergabung dengan sendirinya beralih demi hukum kepada PT. Bank Mandiri (Persero).

Bahwa ketentuan akta merger tersebut adalah sah dan sejalan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1998 tentang penggabungan, peleburan dan pengambilalihan perseroan terbatas (Pasal 3 butir b) junto Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1999 tentang merger , konsolidasi dan akuisisi (Pasal 2 huruf b) yang menyatakan :

“.....aktiva dan pasiva Bank yang melakukan merger beralih karena hukum kepada Bank hasil merger...”

Salah satu dari asset / aktiva milik PT. Bank Bumi Daya (BBD) yang beralih menjadi asset / aktiva PT. Bank Mandiri (Persero) adalah kompleks rumah dinas / instansi Bank Bumi Daya di jalan Haji Nawi. Terdiri dari 21 (dua puluh satu) buah bangunan rumah tinggal berdiri di atas 1 (satu) bidang tanah sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.228 / Gandaria Utara diterbitkan oleh kantor Pertanahan Jakarta Selatan tanggal 27 Desember 1994, seluas

9.385 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi No.2300/1993 tanggal 10 Juni 1993, terdaftar atas nama PT. Bank Bumi Daya (BBD) berkedudukan di Jakarta.

Bahwa dari bangunan - bangunan yang ada pada kompleks perumahan BBD tersebut diantaranya sebanyak 9 (sembilan) unit telah di tempati oleh para tergugat yang dahulunya adalah pegawai aktif dari PT. Bank Bumi Daya yang memperoleh izin untuk menempati rumah – rumah tersebut berdasarkan surat penunjukan Rumah Instansi (Surat Penunjukan) yang dikeluarkan oleh Direksi PT. Bank Bumi Daya. Surat penunjukan tersebut pada intinya menyatakan :

“ Rumah Instansi tersebut hanya dapat dipergunakan selama yang bersangkutan menjadi pegawai aktif BBD “.

Para tergugat sejak dilakukannya merger PT. Bank Bumi Daya ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) telah memilih untuk mengikuti program pensiun sukarela (PPS) dan oleh karenanya sudah tidak berstatus sebagai pegawai aktif dari PT. Bank Mandiri (Persero), yakni masing – masing :

- a. Tergugat I, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Bumi Daya (Persero) tentang Pensiun Pegawai No. 87/P.XIII/1999 tanggal 4 Mei 1999.
- b. Tergugat II, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Bumi Daya (Persero) tentang Pensiun Pegawai No.294/P.XIII/1999 tanggal 30 Juli 1999.
- c. Tergugat III, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Bumi Daya (Persero) tentang Pensiun Pegawai No.109/P.XIII/1999 tanggal 9 Juni 1999.
- d. Tergugat IV, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Bumi Daya (Persero) tentang Pensiun Pegawai No.104/P.XIII/1999 tanggal 21 Mei 1999.

- e. Tergugat V, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.Bank Bumi Daya (Persero) tentang Pensiun Pegawai No.170/P.XIII/1999 tanggal 30 Juli 1999.
- f. Tergugat VI, berdasarkan Surat Keputusan Pensiun Pegawai No.351/P.XIII/1999 tanggal 1 November 1999 yang ditandatangani oleh EVP Koordinator ex BBD pada PT.Bank Mandiri (Persero).
- g. Tergugat VII, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.Bank Bumi Daya (Persero) tentang Pensiun Pegawai No.108/P.XIII/1999 tanggal 9 Juni 1999.
- h. Tergugat VIII, berdasarkan Surat Keputusan Pensiun Pegawai No.352/P.XIII/1999 tanggal 1 November 1999 yang ditandatangani oleh EVP Koordinator ex BBD pada PT.Bank Mandiri (Persero).
- i. Tergugat IX, berdasarkan Surat Keputusan Pensiun Pegawai PT.Bank Mandiri (Persero) Unit Legacy Bank I-Eks PT.Bank Bumi Daya (Persero) No.KPTS.407/P.XIII/2000 tanggal 31 Juli 2000 yang ditandatangani oleh EVP Koordinator Legacy Bank.

Dengan pensiunnya para tergugat sebagai pegawai aktif PT. Bank Mandiri (Persero) maka hubungan hukum yang menjadi dasar bagi para tergugat untuk menempati rumah-rumah dinas/instansi tersebut dengan sendirinya berakhir, maka oleh karenanya para tergugat sudah seharusnya meninggalkan rumah-rumah dinas yang mereka tempati.

Dengan demikian penulis berpendapat, pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) tidak dapat menempati rumah dinas di kompleks BBD Jalan Haji Nawi.

2. Apakah perbuatan menempati rumah dinas oleh pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) merupakan perbuatan melawan hukum?

Dalam pasal 1365 KUH Perdata dirumuskan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yakni :

- a. Ada perbuatan melawan hukum
- b. Melanggar hak subjektif orang lain
- c. Ada kesalahan

- d. Ada kerugian
- e. Adanya hubungan causal

Adapun setelah melihat teori perbuatan melawan hukum, maka suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan/melanggar hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang yang dimaksudkan setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang.

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya, yakni :

- a. Para tergugat selaku pegawai PT. Bank Bumi Daya telah mendapat fasilitas untuk menempati rumah dinas/instansi milik Bank Bumi Daya berdasarkan surat penunjukkan rumah dinas, dengan persyaratan masih berstatus pegawai aktif.
- b. Para tergugat telah berjanji di atas surat pernyataan bahwa mereka jika berhenti dari dinas Bank baik atas permohonan sendiri maupun diberhentikan oleh Bank sehingga tidak bekerja lagi, maka berjanji akan mengikat diri untuk menyerahkan rumah dinas tersebut kepada Bank Bumi Daya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan dalam keadaan baik.
- c. Para tergugat sejak dilakukannya merger PT. Bank Bumi Daya ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) telah memilih untuk mengikuti program pensiun sukarela (PPS) dan oleh karenanya sudah tidak berstatus lagi menjadi pegawai aktif dari PT. Bank Mandiri (Persero).

Berdasarkan para tergugat telah berhenti bekerja dan telah menerima hak-hak sehubungan dengan program pensiun sukarela tersebut, sehingga terhadap rumah dinas yang ditempatinya, para tergugat sudah tidak berhak lagi dan berkewajiban untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat.

Pada kenyataannya para tergugat tidak bersedia menyerahkan rumah dinas/instansi tersebut, walaupun telah diberikan peringatan sampai 3 (tiga) kali oleh penggugat, maka perbuatan para tergugat

menguasai/menempati rumah dinas/instansi yang terletak di kompleks BBD Jalan Haji Nawi adalah perbuatan melawan hukum.

3. Apakah putusan Pengadilan Negeri No.144/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi No.297/PDT/2003/PT. DKI, sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

Penulis berpendapat bahwa putusan pengadilan negeri nomor : 144/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL yang dikuatkan oleh putusan pengadilan tinggi nomor 297/PDT/2003/PT.DKI telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan fakta hukum yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa gugatan penggugat yang menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang tepat menurut hukum. Hal ini dapat dilihat karena para tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan dalam keadaan kosong rumah-rumah instansi yang dihuninya pada saat mereka yaitu para tergugat sudah tidak berstatus pegawai aktif atau pensiun, sebagaimana telah ditentukan dalam surat penunjukan rumah instansi dan akan baru menempati rumah dinas/instansi tersebut.

Perbuatan para tergugat secara nyata bertentangan dengan aturan hukum sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman (pasal 12 ayat 1) junto peraturan pemerintah nomor 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik (pasal 3) dalam undang-undang dan peraturan tersebut menyebutkan yakni :

- a. Pasal 12 ayat 1 (UU No.4/1992) menentukan
 “Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik”.
- b. Pasal 3 (PP 44/1994) menentukan :
 “Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah”.

Sebagaimana yang dimaksud pemilik yang sah atas rumah dinas/instansi yang di tempati para tergugat yaitu milik penggugat berdasarkan Akta Merger nomor 100 tertanggal 24 Juli 1999 dibuat dihadapan Sutjipto, SH. Dimana berdasarkan ketentuan pasal 6 akta merger disebutkan bahwa pada tanggal efektif, semua aktiva yang dimiliki oleh Bank bergabung (Bank Bumi Daya) dengan sendirinya beralih demi hukum kepada PT. Bank Mandiri (Persero).

Ketentuan akta merger tersebut adalah sah dan sejalan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 1998 tentang penggabungan, peleburan dan pengambilalihan perseroan terbatas (pasal 3 butir b) junto Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1999 tentang merger, konsolidasi dan akuisisi (pasal 2 huruf b) yang pada intinya menyatakan aktiva dan pasiva Bank yang melakukan merger beralih karena hukum kepada Bank hasil merger.

Oleh karena itu, yang diputuskan oleh majelis hakim di pengadilan Negeri yaitu menyatakan penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas rumah dinas di kompleks BBD Jalan Haji Nawari, Jakarta Selatan dan menyatakan perbuatan tergugat menempati/menguasai rumah dinas tersebut merupakan perbuatan melawan hukum adalah telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian berdasarkan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding yang semula tergugat dimana dalam memori banding tersebut tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri maka Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri tanggal 12 Nopember 2002 No.144/Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL . Dengan demikian majelis hakim dalam putusannya memerintahkan para tergugat untuk mengosongkan seluruh rumah objek sengketa tersebut dan menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa atas keterlambatan mengosongkan rumah tersebut sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan berdasarkan penetapan hakim ketua majelis

no.244/PDT.G/2002/PN.JAK.SEL tanggal 19 Agustus 2002 dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 7 Nopember 2002 terhadap 9 (Sembilan) unit rumah dinas yang dihuni para tergugat.



BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Setelah melihat pembahasan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan :

1. Pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) tidak dapat menempati rumah dinas/instansi di kompleks BBD Jalan Haji Nawi karena berdasarkan surat penunjukan rumah dinas/instansi yang didalamnya disebutkan bahwa rumah dinas/instansi hanya boleh dipergunakan oleh pegawai yang masih aktif. Oleh karena itu dengan pensiunnya para tergugat sebagai pegawai aktif PT. Bank Mandiri (Persero) maka hubungan hukum yang menjadi dasar bagi para tergugat untuk menempati rumah-rumah dinas/instansi tersebut dengan sendirinya berakhir.
2. Perbuatan para tergugat yang dalam hal ini pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) dapat dikatakan perbuatan melawan hukum karena berdasarkan bukti-bukti yang ada dapat diketahui para tergugat memilih program pensiun sukarela tanpa paksaan sehingga terhadap rumah dinas yang mereka tempati harus segera dikosongkan dan dikembalikan kepada penggugat. Tetapi pada kenyataannya para tergugat tidak bersedia untuk menyerahkan rumah-rumah dinas/instansi tersebut.
3. Bahwa putusan Pengadilan Negeri No.144/Pdt.G/2002/PN.JAK-SEL yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan tinggi nomor : 297/PDT/2003/PT.DKI sudah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1998 tentang penggabungan, peleburan dan pengambilalihan perseroan terbatas juncto Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1999 tentang merger, konsolidasi dan akuisisi yang pada intinya menyatakan aktiva dan pasiva bank yang melakukan merger beralih karena

hukum kepada bank hasil merger. Oleh karena itu putusan yang menyatakan penggugat adalah pemilik yang sah atas rumah dinas/instansi di komplek BBD Jalan Haji Nawu tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum dan juga berdasarkan ketentuan UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman juncto PP nomor 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik yang intinya menyatakan penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik. Dengan demikian para tergugat yang sudah pensiun harus mengembalikan rumah dinas yang mereka tempati, maka putusan majelis hakim yang menyatakan perbuatan melawan hukum, telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

B. SARAN

1. Untuk pegawai yang non aktif atau sudah pensiun, mohon segera mengembalikan dan mengosongkan rumah dinas yang mereka tempati ke PT. Bank Mandiri (Persero) dalam keadaan baik agar pegawai yang masih aktif bisa menempati rumah dinas tersebut dan dikemudian hari tidak terjadi lagi sengketa yang menyebabkan kerugian yang lebih besar diantara kedua belah pihak.
2. Mohon pelaksanaan sita jaminan atas objek sengketa yaitu 9 (sembilan) rumah dinas yang ditempati oleh para tergugat dalam hal ini pensiunan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) dilakukan sesuai prosedur yang benar dengan tidak menggunakan kekerasan.
3. Apabila ada permasalahan antara PT. Bank Mandiri (Persero) dengan pegawai yang aktif ataupun yang sudah pensiun sebaiknya diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan untuk mencapai kesepakatan bersama antara kedua belah pihak dengan tetap memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga permasalahan dan perselisihan yang timbul tidak sampai menempuh jalur hukum, yang dapat menyita waktu dan biaya yang tidak sedikit.

DAFTAR PUSTAKA

- Araf, AL dan Awan Puryadi. *Perebutan Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Laper Pustaka Utama, 2002.
- Abdurahman. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*. Cet. III. Bandung: Alumni, 1983.
- _____, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Cet. II. Bandung: Alumni, 1983.
- _____, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Agraria. Seri Hukum Agraria VI*. Bandung: Balai Pustaka, 1980.
- Chomzah, Dhanny R. *Kamus Lengkap Inggris-Indonesia, Indonesia-Inggris*. Cet. 1. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Fuady, Munir, *Hukum tentang Merger*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Hadikusuma, H. Hilman. *Hukum Adat Dalam Yurisprudensi (Hukum Tanah, Jual-Beli, Perhutangan dan lainnya)*. Cet. I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1994.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata, Permasalahan dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*. Jakarta: Tanpa Penerbit, 1987.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I, Hukum Tanah Nasional*. Edisi Revisi 2003. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet. 5. Jakarta: Penerbit: Djambatan 1984.
- Hutagalung, Arie S. *Asas-asas Hukum Agraria, (Kumpulan Kuliah Hukum Agraria)*. Universitas Indonesia. Jakarta, 1997.
- _____, *Pasar Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta: Badan Penerbit FHUI, 1998.
- Parlindungan, A.P. *Beberapa Masalah dalam UUPA*. Cet. 2. Bandung: CVMandar Maju, 1993.
- Rajagukguk, Erman. *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Cet. 1. Jakarta: Chandra Pratama, 1995.

Sjahdeni, Sutan Remy. "Merger dan Akuisisi Sebagai Tindakan Dalam Upaya Penyehatan Perusahaan". Makalah Disampaikan Pada Seminar BPHN yang Diselenggarakan oleh Rijanto & Co. Banking Consultant. Jakarta: 10-11 September 1997.

Soeprapto, Heru. "Kebijakan Sektor Perbankan Dalam Rangka Meningkatkan Daya Saing Perbankan Nasional". Makalah Disampaikan Pada Seminar Mega Merger Perbankan Indonesia, Diselenggarakan oleh Pusat Data Business Indonesia, Jakarta: 4 September 1997.

Sujadi, Suparjo. *Analisis dan Prediksi Permasalahan Pertanahan di masa Mendatang*, dalam Buku Hukum dan Pembangunan No. 4 Tahun XXXIV Oktober-Desember 2004.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 1984.

