



UNIVERSITAS INDONESIA

**Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat
Oleh Notaris Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang
Telah Berakhir Masa Berlakunya**

**(Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 12/G/2007/PTUN-
BDG)**

TESIS

KARINA MINARDI

0906582702

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JULI 2011



UNIVERSITAS INDONESIA

**Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh
Notaris Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir
Masa Berlakunya**

(Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG)

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

KARINA MINARDI

0906582702

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JULI 2011

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Karina Minardi

NPM : 0906582702

Tanda Tangan : 

Tanggal : 06 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Karina Minardi

NPM : 0906582702

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya (Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H

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

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 06 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul : **Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya (Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG).**

Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu penulis dengan senang hati akan menerima kritik dan saran untuk memperbaiki Tesis ini.

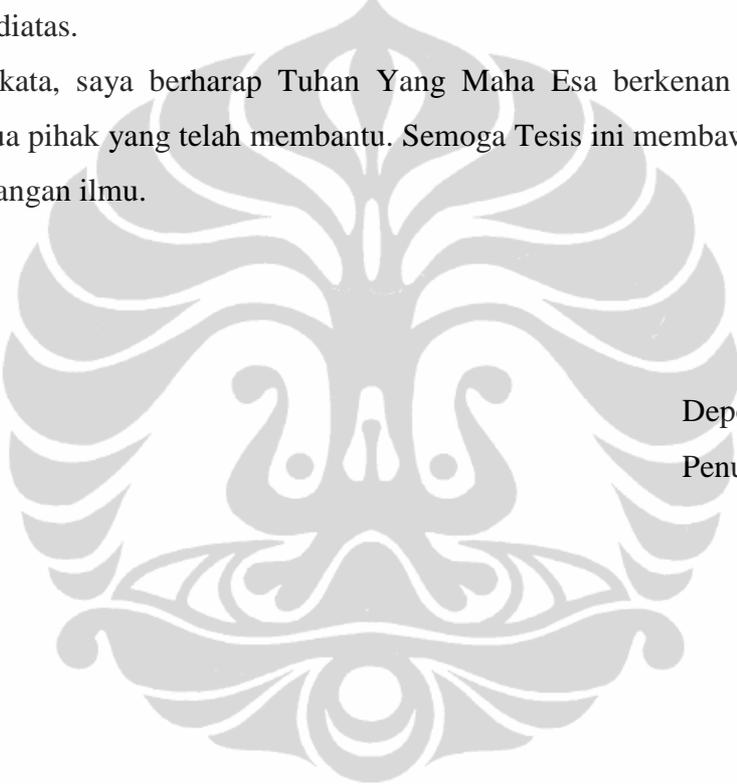
Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku pembimbing Tesis yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan Tesis dengan sabar, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah memberikan izin penulisan Tesis kepada penulis.
3. Bapak Lieyono, S.H., dan Ibu Purnamawati, S.H., selaku notaris, serta Bapak Soetan Budhi S.Sjamsoesdin, S.H., yang telah meluangkan waktunya bagi penulis dalam melakukan wawancara dalam memperoleh data-data.
4. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan kuliah dan membagi pengalamannya dengan penulis.
5. Seluruh staff sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia : Bapak Zaenal, Bapak Parman, Bapak Bowo, Bapak Haji yang telah membantu penulisan selama kuliah.

6. Suami, orangtua dan keluarga penulis yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
7. Emy Oktavia dan Maharani Kartika selaku sahabat penulis yang telah bersama-sama dengan penulis dalam berjuang menyelesaikan kuliah.
8. Rekan-rekan lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan kepada penulis.

Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan nama dan gelar tersebut diatas.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.



Depok,
Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Karina Minardi

NPM : 0906582702

Program Studi: Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis : Tesis

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 :

Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya (Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan 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 : 06 Juli 2011

Yang menyatakan



(Karina Minardi)

ABSTRAK

Nama : Karina Minardi

Program Studi : Magister Kenotariatan

JUDUL : “Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya” (Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG).

Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat masyarakat disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan dan pada akhirnya tanah juga dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia. Jumlah penduduk Indonesia semakin bertambah banyak, akan tetapi jumlah luas tanah yang tetap ada tidak bertambah. Luas tanah yang tersedia akhirnya tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah. Adapun cara manusia memperoleh kebutuhannya akan tanah yaitu dengan jual-beli, penukaran, hibah ataupun pemberian dengan wasiat. Yang akan dibicarakan dalam tesis ini ialah mengenai keabsahan akta hibah yang dibuat oleh notaris terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan apakah tindakan membuat akta hibah itu dikatakan lalai apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris? Menurut penulis, akta hibah bangunan dan pemindahan hak yang dibuat notaris sehubungan dengan berakhirnya sertipikat Hak Guna Bangunan adalah sah dan tetap berlaku karena tanah sudah menjadi tanah negara dan bagi penerima hibah nantinya akan mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut. Terhadap tanah yang haknya telah habis maka yang berwenang membuat aktanya ialah seorang notaris. Tidak ada kelalaian dalam pembuatan akta hibah tersebut karena semua tindakan dan perbuatannya masih dalam kewenangannya sebagai seorang notaris.

Kata kunci : keabsahan, akta hibah

ABSTRACT

Name : Karina Minardi
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : "Analysis of Law Against the Validity of Grant Deed Issued By Notary on the Right to Claim Expired Period of Availability Property" (State Administrative Court Decision Number: 12/G/2007/PTUN-BDG)

Land is where most people settle as a community as well as the source of life for those who make a living through agriculture and plantation and eventually also used as a last reside for a person who died. The population of Indonesia grew excessively, but the amount of available land that remains is not increased. The available land area eventually is not balance with the population growth. As for how people acquire their need for land is by sale, exchange, grant or gift by testament. Case which will be discussed in this thesis is about the analysis of law against the validity of grant deed issued by notary on the right to claim expired period of availability property and whether the act of issuing a grant certificate is considered to be an omission when reviewed by Law Number 30 Year 2004 on the Notary Position? According to the writer, the grant deed of the property and transfer of rights made in relevance of the right to claim expired property is valid and remains valid since the land has become State Property and for the grant recipients, applying for rights over the land is necessity. Against land which claiming rights have been expired, the competent authorities who have the right to issue a deed is a notary . There is no omission in issuing the grant deed since all acts and deeds are still in an authority as a notary.

Key words: validity, grant deed

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	5
1.3 Metode Penelitian	6
1.4 Sistematika Penulisan	7
2. PEMBAHASAN	9
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Pengertian Hibah	9
2.1.2 Dasar Hukum Hibah	11
2.1.3 Subjek Pemberi dan Penerima Hibah	12
2.1.4 Persyaratan Hibah	13
2.1.5 Pelaksanaan Hibah	16
2.1.6 Fungsi Hibah	17
2.1.7 Penarikan Kembali Hibah	20
2.1.8 Ketentuan Harta Yang Dapat D hibahkan.....	21
2.1.9 Hibah dalam Kompilasi Hukum Islam.....	23
2.1.10 Jenis-Jenis Tanah Negara	25
2.1.11 Hak Penguasaan Tanah Oleh Negara	29

2.1.12 Jenis Hak Penguasaan Atas Tanah	32
2.1.13 Macam-Macam Hak Atas Tanah	34
2.2 Subjek Penelitian	35
2.2.1 Kasus Posisi	35
2.2.2 Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Seorang Notaris Terhadap Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir.	39
2.2.3 Apakah Notaris Yang Membuat Akta Hibah Dalam Kasus Ini Dikatakan Lalai Apabila Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?.....	42
2.3 Analisis.....	43
2.3.1 Analisis Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Seorang Notaris Terhadap Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir.....	44
2.3.2. Analisis Mengenai Notaris Yang Membuat Akta Hibah Dalam Kasus Ini Dikatakan Lalai Apabila Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?	53
3. PENUTUP	
3.1 Kesimpulan.....	59
3.2 Saran.....	59
DAFTAR REFERENSI.....	61

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Manusia itu sejak lahir terikat dengan tanah yakni sebagai tempat berlindung dan umumnya tetap berkaitan dengan tanah sepanjang hidupnya, bahkan setelah matipun berhubungan dengan tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat masyarakat disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan dan pada akhirnya tanah juga dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis yaitu permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang mempunyai batas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Tanah yang diberikan kepada masyarakat dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh hukum agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya hanya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-12., (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 18.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria sendiri, dikenal beberapa hak-hak atas tanah yakni:

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Usaha,
3. Hak Guna Bangunan,
4. Hak Pakai,
5. Hak Sewa,
6. Hak Membuka Tanah,
7. Hak Memungut Hasil Hutan

Dewasa ini, terlihat adanya peningkatan kebutuhan masyarakat akan tanah dan bangunan perumahan; semuanya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Diketahui bahwa tanah mempunyai arti yang penting sekali dalam hidup manusia, karena sebagian besar daripada kehidupan masyarakat tergantung pada tanah.

Jumlah penduduk Indonesia semakin bertambah banyak, akan tetapi jumlah luas tanah yang tetap ada tidak bertambah. Luas tanah yang tersedia akhirnya tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah.

Adapun cara-cara manusia dalam memperoleh tanah antara lain dengan jual-beli, penukaran, penghibahan atau pemberian dengan wasiat. Dalam hal ini hal yang akan penulis sampaikan adalah perihal penghibahan. Menurut ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat KUHPer) yang dimaksud dengan pengertian hibah adalah : Suatu persetujuan dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.²

² R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan ke-28 (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 1996), hal. 436.

Sebagai suatu perjanjian, hibah itu seketika mengikat dan tak dapat dicabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak. Jadi berlainan sekali sifatnya dari suatu hibah wasiat atau pemberian dalam suatu testament, yang baru memperoleh kekuatan mutlak, apabila orang yang memberikan benda sudah meninggal, dan sebelumnya ia selalu dapat menarik kembali.

Dalam Kompilasi Hukum Islam di Indonesia Buku Ke I Bab ke IV membahas mengenai hibah yaitu Pasal 210, 211, 212, 213, 214 Kompilasi Hukum Islam. Dalam hal ini pengertian hibah menurut Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam yaitu pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Hukum adat khususnya pada hukum waris adat adanya pengertian tentang hibah wasiat ialah terutama untuk mewajibkan para ahli waris untuk membagi-bagi harta warisan dengan cara yang layak menurut anggapan pewaris.³

Menunjuk kepada pengertian hibah yang Penulis sampaikan diatas maka diketahui bahwa di Indonesia terdapat tiga sistem hukum yang mengatur tentang hibah, yaitu hukum adat, hukum Islam dan hukum perdata barat (BW). Semuanya sama-sama diakui oleh dan sah berlakunya serta boleh dianut oleh setiap Warga Negara Indonesia, selama belum ada hukum nasional yang berlaku dan yang bersifat unifikasi hukum.

Ketiga sistem hukum tersebut bagi setiap anggota masyarakat Indonesia menyebabkan masyarakat di Indonesia boleh memilih salah satu dari ketiga hukum itu. Hukum yang dipilih dalam penulisan ini lebih cenderung kepada hukum perdata.

Dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, seseorang yang hendak mengadakan persetujuan hibah mempunyai kebebasan untuk membuatnya, misalnya dengan akta di bawah tangan.

Berdasarkan uraian diatas, Penulis ingin mengangkat mengenai kasus hibah yang dilakukan oleh Isman Lautdiharga, selaku Direktur dari dan oleh

³ R. Soepomo, *Bab-bab Tentang Hukum Adat*, Cetakan ke-14 (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 1994), hal. 86.

karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Sumber Urip Langgeng berdasarkan akta Hibah Nomor 37 tertanggal 16 April 2003 yang dibuat dihadapan Ny. Harjanti Tono, S.H, notaris di Tangerang. Perseroan Terbatas PT Sumber Urip Langgeng memiliki aset perseroan berupa sebidang tanah seluas 1.216 M² (seribu dua ratus enam belas meter persegi) yang bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa. Sertipikat tersebut memiliki jangka waktu sampai dengan tanggal 13 Januari 2003.

Namun kemudian pada tanggal 16 April 2003, Isman Lautdiharga dalam kedudukan sebagai direktur dari Perseroan Terbatas PT Sumber Urip Langgeng yang berkedudukan di Jakarta, dengan mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Perseroan melakukan hibah kepada Ny. Rumina berupa sebuah bangunan berikut segala hak yang ada pada tanah dimana bangunan tersebut berdiri yakni sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa, Kota Tangerang tersebut diatas, sebagaimana ternyata dalam akta Hibah Bangunan dan Pemindahan Hak No. 37 tertanggal 16 April 2003 yang dibuat dihadapan Ny. Harjanti Tono, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang.

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa atas nama Ny. Rumina berasal dari pemberian hak sesuai dengan Surat Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Tangerang tanggal 7 Agustus 2003 Nomor 93.550.2.28.05-2003 atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa yang sudah berakhir haknya tanggal 13 Januari 2003 dan haknya tidak diperpanjang lagi.

Penghibahan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Bab X dari Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693. Apa yang dapat dihibahkan menurut ketentuan Pasal 1667 KUHPer yang menyebutkan bahwa hibah hanya dapat mengenai benda-benda yang sudah ada, sedangkan apabila hibah itu meliputi benda-benda baru ada kemudian, maka sekedar mengenai itu, hibahnya batal.

Hibah adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada imbalan apapun. Dengan kata lain pemberian dengan cuma-cuma dan tidak

bersyarat. Dalam hibah hak kepemilikan atas tanah dan bangunan, orang yang mempunyai hak atas tanah dan bangunan menyerahkan hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunannya untuk selama-lamanya kepada seseorang dan sejak itu hak atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah kepada yang menerima hibah tersebut, sama halnya dengan jual beli dan tukar menukar.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Pemerintah berupaya mengatur kembali penguasaan tanah-tanah negara dimana tanah-tanah negara penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain ada pada waktu berlakunya peraturan pemerintah tersebut telah diserahkan kepada suatu kementerian jawatan atau daerah swatantra.

Atas dasar latar belakang ini, maka penulis tertarik untuk membahas penulisan tesis dengan judul : **“Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya” (Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor: 12/G/2007/PTUN-BDG)**

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Dalam penulisan ini akan dibahas beberapa pokok permasalahan yang berkaitan dengan penulisan tesis ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah keabsahan akta hibah yang dibuat oleh seorang Notaris terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir?
2. Apakah notaris yang membuat akta hibah dalam kasus ini dikatakan lalai apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?

1.3 METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif atau kepustakaan yaitu penelitian menggunakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari nara sumber atau disebut dengan data sekunder.⁴ Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif dengan menggunakan data-data yang diperoleh penulis,

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini dalam menjawab permasalahan dalam penelitian, menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis.⁵ Maksudnya adalah bahwa penelitian hukum normatif ini ditujukan untuk memberikan gambaran yang sejelas-jelasnya mengenai keabsahan akta hibah yang dibuat oleh seorang notaris terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya. Sedangkan didalam putusannya Hakim membatalkan mengenai akta hibah tersebut.

Data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui kegiatan studi dokumen yang terkait dengan topik penulisan tesis ini. Data sekunder terdiri atas 3 (tiga) bahan yaitu:

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu:
 1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 12/G/2007/PTUN-BDG.
 2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
 3. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu: buku-buku, makalah, dan bahan pustaka lain yang berhubungan dengan hibah.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1985), hal. 14.

⁵ *Ibid.*, hal 15.

c. Bahan hukum tertier, merupakan bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan bagi bahan hukum primer dan sekunder, yaitu:

1. Kamus Bahasa Indonesia
2. Kamus Hukum

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen serta didukung dengan hasil wawancara sebagai data penunjang. Selain itu, data yang dipergunakan dalam sebuah penelitian itu terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang berasal langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini digunakan data primer dan data sekunder. Data sekunder dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.

Pengumpulan data telah membantu penulis memperoleh data yang diperlukan untuk menjawab masalah dalam penulisan tersebut. Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan data primer berupa wawancara dengan:

1. Bapak Lieyono, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berkedudukan di Jakarta Utara, berkantor di Jalan Taman Nyiur Blok N-11 D, Sunter, Jakarta Utara.
2. Ibu Purnamawati, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berkedudukan di Pontianak, berkantor di Jalan Gajahmada Nomor 41, Pontianak, Kalimantan Barat.
3. Bapak Soetan Budhi S.Sjamsedin, S.H., ia adalah seorang dosen pengajar di Universitas Tarumanagara.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan ini dimulai terlebih dahulu dengan tujuan untuk memberikan gambaran secara garis besar tentang apa yang akan penulis kemukakan dalam setiap bab. Sistematika penulisan ini terdiri dari 3 (tiga) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini merupakan objek penelitian yang memberikan penjelasan mengenai isi tesis yang terbagi dalam 3 sub bab. Sub bab I berisikan tentang landasan teoretis mengenai pengertian hibah, dasar hukum hibah, subjek pemberi dan penerima hibah, persyaratan hibah, pelaksanaan hibah, fungsi hibah, penarikan kembali hibah, ketentuan harta yang dapat dihibahkan, hibah dalam Kompilasi Hukum Islam, jenis-jenis tanah Negara, hak penguasaan tanah oleh negara, jenis hak penguasaan tanah dan macam-macam hak atas tanah. Dalam sub bab II akan diuraikan mengenai subjek penelitian yakni identitas para pemberi dan penerima hibah. Dalam sub bab III ini penulis akan menguraikan dan memberikan analisis serta interpretasi lebih jauh mengenai permasalahan yang diangkat dalam tesis ini dengan menggunakan hasil yang diperoleh dari wawancara dan teori yang ada.

BAB III : PENUTUP

Pada bab ini, penulis akan menguraikan kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang ada dan saran sebagai alternatif permasalahan.

BAB II

PEMBAHASAN

2.1 LANDASAN TEORI

2.1.1 Pengertian Hibah

Hibah yang mempunyai arti pemberian atau sedekah, yang mengandung makna yaitu suatu persetujuan pemberian barang yang didasarkan atas rasa tanggungjawab sesamanya dan dilaksanakan dengan penuh keikhlasan tanpa pamrih apapun.

Pengertian hibah menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma – cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah di antara orang yang masih hidup. Oleh karena hibah ditentukan undang-undang sebagai persetujuan, dengan sendirinya hibah itu wajib menimbulkan konsekuensi hukum yakni pemberi hibah wajib menyerahkan dan memindahkan barang yang dihibahkan kepada penerima hibah.

Dari bunyi Pasal 1666 KUHPerdata mengenai hibah, terdapat kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” ini tidak berarti bahwa penghibahan tidak dapat ditarik kembali oleh si penghibah dengan tiada izin pihak lain, oleh karena tiap-tiap persetujuan hanya dapat ditarik kembali dengan kemauan kedua belah pihak (Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Pemberi hibah tidak dapat memberikan hibah kepada penerima hibah atas barang-barang yang belum ia miliki. Apabila pemberi hibah menghibahkan barang-barang yang belum ia miliki maka berdasarkan Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hibah tersebut adalah batal.

Dalam Pasal 1668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa si penghibah tidak boleh menjanjikan ia tetap berkuasa untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dihibahkan itu kepada orang ketiga. Namun, dalam Pasal 1671 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memperbolehkan si penghibah menjanjikan dapat menentukan untuk memakai sejumlah uang dari benda-benda yang dihibahkan. Kalau si penghibah meninggal dunia sebelum memakai sejumlah uang itu, maka uang itu tetap menjadi milik penerima hibah.

Dari bunyi kedua pasal tersebut diatas, dapat pula dikatakan dalam pemberian hibah, si penghibah tidak mempunyai hak penguasaan atas barang yang telah ia hibahkan tetapi si penghibah dapat memperjanjikan sesuatu atas hibah yang diberikan olehnya kepada penerima hibah selama apa yang diperjanjikan tersebut adalah untuk kepentingan si penghibah pribadi.

Pengertian hibah menurut hukum Islam adalah akad yang pokok, persoalannya adalah pemberian harta milik seseorang pada orang lain sewaktu ia masih hidup tanpa adanya imbalan.⁶

Dalam kamus istilah Islam, hibah diartikan sebagai sedekah harta diluar warisan dengan ketentuan maksimal 1/3 (sepertiga) dari hartanya.⁷ Ketentuan tersebut menimbulkan penafsiran membatasi seseorang dalam berbuat kebaikan. Sebab apabila ia telah menghibahkan 1/3 (sepertiga) hartanya, itu berarti ia tidak boleh lagi untuk menghibahkan harta yang masih

⁶ Moh.E.Hasim, *Kamus Istilah Islam*, (Bandung: Pustaka, 1987), cet.1, hal. 44.

⁷ Ahmad Roziq, *Hukum Islam di Indonesia*, ed. I, cet. IV, (Jakarta: Raja Sambung Grafindo Persada, 2003). Hal. 467.

dimilikinya. Hibah dalam maknanya yang khusus adalah hibah yang tidak mengharapkan adanya imbalan atau disebut dengan hibah mutlak.

Sedangkan hibah dengan maknanya yang umum, meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Ibra yaitu menghibahkan utang kepada orang berutang.
- b. Sadaqah yaitu menghibahkan sesuatu dengan harapan pahala di akhirat.
- c. Hadiah yaitu pemberian yang menurut orang yang diberi untuk memberikan imbalan.

Disamping itu, adapun pengertian hibah yaitu pemberian dari seseorang dengan pengalihan hak milik atas hartanya yang jelas, yang ada semasa hidupnya, kepada orang lain. Jika di dalamnya disyaratkan adanya pengganti yang jelas, maka ia dinamakan jual beli.

2.1.2 Dasar Hukum Hibah

Dalam al-Qur'an, penggunaan kata hibah digunakan dalam konteks pemberian anugerah Allah kepada utusan-utusan-Nya (para nabi) dan menjelaskan sifat Allah memberi karunia. Untuk itu mencari dasar hukum tentang hibah dapat digunakan petunjuk dan anjuran secara umum, agar seseorang memberikan sebagian rezekinya kepada orang lain.⁸

Dalam hadist diriwayatkan oleh Ahmad dan Halid bin Adi, bahwa Rasulullah telah bersabda, "Barang siapa yang mendapatkan kebaikan dari saudaranya bukan karena mengharapkan dan meminta-minta, maka hendaklah ia menerima dan tidak menolaknya, karena merupakan rezeki yang diberikan Allah kepadanya".⁹

⁸ *Ibid.*, hal 468.

⁹ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Islam)*, cetakan-37, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2007), hal. 327.

Walaupun berdasarkan al-Qur'an dan sunnah rasul tidak mewajibkan pemilik harta untuk melakukan hibah, namun Allah dan rasulullah mengajarkan kepada orang muslim untuk memiliki akhlak yang mulia, saling menolong kepada sesamanya dalam hal kebaikan.

2.1.3 Subjek Pemberi dan Penerima Hibah

Ada pendapat yang mengatakan bahwa tidak semua orang berhak menerima hibah. Artinya, ada orang-orang tertentu yang tidak berhak menerima hibah. Jikalau ternyata pewaris sewaktu masih hidup, telah memberikan hibah-hibah kepada orang-orang tertentu tersebut, maka hibah itu harus dinyatakan batal. Orang-orang tertentu itu misalnya anak zinah atau suami atau istri yang masih hidup terlama.

Dalam Pasal 1676 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatakan bahwa setiap orang boleh memberi dan menerima hibah, kecuali orang-orang yang telah dinyatakan tidak cakap menurut ketentuan Undang-Undang. Pasal 1677 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan bahwa orang yang belum dewasa tidak diperbolehkan memberi hibah, kecuali secara perjanjian perkawinan kepada bakal suami atau istri adalah suatu penentuan.

Apabila Pasal 1676 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas diikuti sebagaimana adanya, maka akan tampak unsur saling bertentangan dengan prinsip pemasukan atau inbreng. Dalam ketentuan mengenai inbreng, pemasukan hibah ke dalam harta warisan pemberi hibah hanya demi kepentingan hak mutlak ahli waris legitimaris. Artinya tidak ada pengembalian hibah atau pembatalan hibah, kecuali hibah itu melanggar hak mutlak ahli waris legitimaris. Dengan kata lain, tidak ada pembatalan hibah hanya karena pertimbangan penerima hibah sebagai orang yang tidak cakap.

2.1.4 Persyaratan Hibah

Ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi dalam hal melakukan hibah menurut hukum Islam, yaitu:

1. Ijab
2. Qabul
3. Qabdlah

Ijab adalah pernyataan yang dilakukan oleh pihak yang memberi hibah mengenai pemberian tersebut. Dalam penyampaian penghibahan ini kemungkinan yang dapat dilakukan yaitu secara lisan atau dapat juga dengan mempergunakan akta notaris.

Qabul ialah penerimaan pemberian oleh pihak yang dihibahi baik penerimaan tersebut dilakukan secara jelas dan tegas maupun secara samar-samar. Adapun wujud bentuk, maupun mekanisme penerimaan pemberian di dalam masyarakat pasti beraneka ragam.¹⁰ Sebagai contoh seorang anak yang memperoleh hibah sebidang tanah dari orangtuanya, pada saat diberikan mengatakan “saya terima”.

Penerimaan hibah menurut ketentuan hukum Islam hendaklah menerima apa yang diberikan oleh orang lain kepadanya, karena pemberian tersebut merupakan rezeki yang diberikan Allah kepadanya. Namun sejalan dengan perkembangan zaman sebagai bukti yang menguatkan adanya penghibahan tersebut biasanya dilakukan secara tertulis dengan akta otentik yang berisi mengenai pemberian hibah dan penerimaan hibah secara bersamaan atau dalam akta terpisah.

Qabdlah adalah penyerahan milik yang dilakukan oleh penghibah kepada yang dihibahi. Jadi dalam hal ini, terjadi penyerahan milik dari pemberi kepada yang diberi. Adapun wujud, bentuk dan mekanisme penyerahan milik tersebut di

¹⁰ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 295.

tengah-tengah masyarakat beraneka ragam sesuai dengan perasaan hukum yang hidup dan tumbuh didalamnya.¹¹ Sebagai contoh seseorang yang telah menghibahkan tanah miliknya kepada penerima hibah, harus menyerahkan tanah yang dihibahkannya sepenuhnya kepada penerima hibah dan ia tidak dapat lagi mengatakan tanah tersebut adalah miliknya dan tidak dapat menjual tanah tersebut kepada orang lain seperti tanah tersebut masih miliknya.

Syarat-syarat untuk melakukan hibah menurut hukum Islam diatur dalam Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan:

1. Orang tersebut telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun
2. Harus berakal sehat
3. Tidak ada paksaan
4. Penghibahan sebanyak-banyaknya 1/3 (satu per tiga) dari harta bendanya kepada orang lain atau lembaga
5. Hibah diberikan dihadapan dua orang saksi.
6. Barang yang dihibahkan adalah milik penghibah sendiri.

Dalam hukum Islam menurut Sayid Sabiq, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu hibah sah adalah:¹²

1. Syarat-syarat bagi penghibah:
 - a. Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain.
 - b. Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh suatu alasan.
 - c. Penghibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (dewasa dan tidak kurang akal).
 - d. Penghibah tidak dipaksa untuk memberikan hibah.

¹¹ Sulaiman Rasjid, *Op.Cit*, hal. 105.

¹² *Ibid.*, hal. 115.

2. Syarat-syarat penerima hibah:

Bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan.

3. Syarat-syarat menyangkut benda yang dihibahkan haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Benda tersebut benar-benar ada dan merupakan miliknya pemberi hibah.
- b. Benda tersebut mempunyai nilai.
- c. Benda tersebut memiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan.
- d. Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat-syarat hibah:

1. Syarat-syarat pemberi hibah:¹³

- a. Pemberi hibah disyaratkan dewasa, yaitu mereka yang telah mencapai umur 21 tahun atau sudah pernah menikah (Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Hibah itu diberikan disaat pemberi hibah masih hidup.
- c. Penghibahan tidak mempunyai hubungan perkawinan sebagai suami-istri dengan penerima hibah, tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih membolehkan penghibahan kepada suami-istri terhadap benda-benda yang harganya tidak terlalu tinggi sesuai dengan kemampuan si penghibah.

2. Syarat-syarat penerima hibah:¹⁴

- a. Penerima hibah sudah ada pada saat terjadinya penghibahan tetapi bila ternyata kepentingan si anak

¹³ R. Subekti, *Op.Cit.*, hal.190.

¹⁴¹⁴ *Ibid.*, hal. 237.

yang ada dalam kandungan menghendaknya, maka undang-undang dapat menganggap anak yang ada dalam kandungan itu sebagai telah dilahirkan (Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

- b. Penerima hibah bukan bekas wali dari penerima hibah, tetapi apabila si wali telah mengadakan perhitungan pertanggungjawaban atas perwaliannya, maka bekas wali ini boleh menerima hibah itu (Pasal 904 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dalam hukum adat syarat-syarat hibah haruslah dilakukan secara terang; bahwa penghibahan harus dilakukan secara terang, nyata dari:

1. Dalam tindakan penghibahan, pemberian bantuan dari Kepala Desa atau Penghulu.
2. Diperlukannya surat keterangan yang menerangkan bahwa benda yang dihibahkan tersebut benar-benar milik si penghibah.

2.1.5 Pelaksanaan Hibah

Syarat-syarat hibah terdiri dari syarat objektif dan syarat subjektif. Yang dimaksud dengan syarat objektif adalah apa-apa saja yang boleh dihibahkan dan syarat subjektif adalah siapa yang boleh memberi hibah dan siapa yang tidak boleh menerima hibah dan keadaan-keadaan apa yang tidak memungkinkan diterimanya suatu hibah.

Syarat objektif hibah diatur dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai hibahnya adalah batal. Artinya adalah bahwa hibah pada benda-benda yang diperjanjikan akan keberadaannya dikemudian

hari maka hibah itu menjadi batal. Karena dalam hibah, benda yang akan dihibahkan sudah harus ada pada saat dilakukan hibah. Benda dimaksud adalah baik benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak.

Syarat subyektif hibah adalah tentang kecakapan para pihak dalam melakukan hibah. Para pihak dalam hal ini adalah pemberi hibah dan penerima hibah. Dilarang untuk memberikan hibah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu orang-orang belum dewasa dimana tidak boleh menerima hibah, kecuali bila sudah menikah ataupun bisa juga dengan orangtuanya sebagai wali.

Tentang pelaksanaan hibah Pasal 1686 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa hak milik atas benda-benda yang termaktub dalam penghibahan, sekalipun penghibahan itu telah diterima dengan sah, tidaklah berpindah kepada penerima hibah, selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut Pasal 612, 613, 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan selanjutnya. Artinya bahwa meskipun ada kesepakatan mengenai hibah itu, tidak secara otomatis benda yang dihibahkan berpindah kepada si penerima hibah. Masih harus dilakukan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal-pasal tersebut di atas yaitu:

1. Harus ada penyerahan nyata terhadap benda bergerak yang dilakukan oleh pemilik.
2. Penyerahan benda tak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan.
3. Dilakukannya pengumuman atas penyerahan tersebut.
4. Salinan akta otentik itu harus didaftar dalam buku register.

2.1.6 Fungsi Hibah

Dalam suasana hukum adat, hibah yang merupakan tindakan hukum mempunyai fungsi sebagai berikut:¹⁵

¹⁵ R. Supomo, *Op.Cit.* hal.74.

1. Fungsi korektif

Yang dimaksud di sini adalah hibah yang dilakukan oleh pemberi hibah dengan maksud sebagai tindakan terhadap kaidah-kaidah yang berlaku secara umum. Wujudnya adalah merupakan penyimpangan terhadap kelaziman dengan menggunakan perbuatan hukum yang sah. Fungsi korektif ini terutama lebih terasa pada masyarakat unilateral adalah orang-orang yang ada dalam garis keturunan pemberi hibah menurut prinsip menarik garis keturunan yang dianut.

2. Fungsi untuk menjamin kepastian hukum

Tujuannya adalah untuk mencegah perselisihan diantara penerima hibah dan para ahli waris dari pemberi hibah . Fungsi ini kita temukan pada masyarakat bilateral.

3. Selain dari pada fungsi korektif dan fungsi jaminan kepastian, maka fungsi hibah yang lain adalah jika yang menerima hibah itu adalah orang-orang yang menurut hukum adat setempat memang berhak atas warisan, maka penghibahan di sini hanya merupakan perpindahan harta benda di dalam lingkungan ahli waris.

Sedangkan fungsi hibah menurut hukum Islam dapat diistilahkan:

1. Mendapatkan pahala bagi pemberi hibah atas pemberiannya sebagaimana dimaksud dalam Qs.Al.Baqarah, 2: 274 :
 “Orang-orang yang menafkahkan hartanya pada waktu malam dan siang dengan sembunyi dan terang-terangan, maka mereka mendapat pahala di sisi Tuhannya dan mereka tidak takut dan tidak pula berduka cita”.
2. Sebagai perwujudan rasa kasih sayang dari si pewaris kepada orang yang diberikan hibah.

Fungsi hibah menurut hukum perdata yang disarikan dari pasal-pasal mengatur soal hibah:

1. Melindungi penerima hibah dari tuntutan hak kepemilikan yang berasal dari pihak ketiga karena dilakukan berdasarkan perjanjian.
2. Benda yang dihibahkan harus bebas dari beban tanggungan seperti hutang.
3. Benda yang telah dihibahkan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pemberi hibah, penerima hibah, maupun pihak ketiga.
4. Menjamin kepastian hukum yaitu untuk mencegah perselisihan diantara para ahli waris dengan orang lain yang merasa berhak mendapat pembagian harta.

Para dasarnya hibah ada 2 (dua) macam:

- a. Hibah biasa maksudnya benda-benda yang dihibahkan sudah diserahkan pada waktu pewaris masih hidup.
- b. Hibah wasiat yaitu dimana penyerahan objek hibahnya setelah pewaris meninggal dunia.

Benda yang dijadikan objek hibah ini adalah segala harta benda yang dapat dimiliki baik benda bergerak atau tidak bergerak, bertubuh ataupun tidak bertubuh. Menurut hukum Islam, setiap orang mempunyai hak untuk menerima hibah. Hibah yang diberikan kepada orang-orang yang berada dalam pengawasan walinya seperti orang yang masih dibawah umur dan juga orang yang boros, bahkan orang yang bukan beragama Islam pun dapat menerima hibah dari seorang yang beragama Islam, begitu pula sebaliknya.¹⁶

Karena hukum Islam menentukan bahwa hibah itu adalah penyerahan benda untuk selama-lamanya dengan tidak ada syarat,

¹⁶ *Ibid.*, hal. 129.

maka tidak ada persoalan mengenai pencabutan dan pembatalan hibah menurut hukum Islam.

Menurut hukum Islam suatu hibah telah sah, apabila sudah ada pemberian dari pemberi hibah untuk memberikan hibahnya dan penerima hibah untuk menerimanya, serta benda hibah itu sudah diserahkan oleh pemberi hibah dan diterima oleh penerima hibah. Dan hukum Islam tidak mempunyai keberatan mengenai cara-cara penyerahan benda-benda hibah atau benda-benda yang akan dihibahkan.

2.1.7 Penarikan Kembali Hibah

Hukum Islam menegaskan bahwa pada prinsipnya hibah tidak dapat ditarik kembali, dalam Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam dengan sangat tegas menyatakan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah dari orangtua kepada anaknya. Hadits-hadits yang menjelaskan tercelanya menarik kembali atas harta yang telah dihibahkan, menunjukkan keharaman penarikan kembali hibah atau sadaqah yang lain, yang telah diberikan kepada orang lain. Kebolehan menarik kembali hibah hanya berlaku bagi orang tua yang menghibahkan sesuatu kepada anaknya, dimaksudkan agar orang tua dalam memberikan hibah kepada anak-anaknya memperhatikan nilai-nilai keadilan.

Dalam hal pemberi hibah adalah orang tua sedangkan penerima hibah adalah anaknya, maka menurut Kompilasi Hukum Islam hibah tersebut masih dapat dicabut. Mengenai hal ini Kompilasi Hukum Islam tidak memberikan patokan secara jelas kapan suatu hibah kepada anak diperhitungkan warisan.

Secara kasuistik dapat dikemukakan disini beberapa patokan, antara lain harta yang diwarisi sangat kecil, sehingga kalau hibah yang diterima salah seorang anak tidak diperhitungkan sebagai warisan, ahli waris yang lain tidak memperoleh bagian warisan yang berarti. Sedangkan apabila penerima hibah seorang yang hartawan dan

berkecukupan, sebaliknya ahli waris lain tidak berkecukupan, sehingga penghibahan itu memperkaya yang sudah kaya dan memelaratkan yang sudah melarat. Oleh karena itu pantas dan layak untuk memperhitungkannya sebagai warisan.

Untuk kasus misalnya seseorang meninggal dunia, sebelumnya dia memberikan hibah kepada anaknya yang pertama. Tetapi kedua orang anaknya yang lain tidak diberi hibah. Maka selama hibah itu diberikan kepada ahli waris itu akan diperhitungkan sebagai warisan. Namun kalau hibah itu diberikan kepada yang bukan ahliwaris akan dilihat bagaimana hibah itu dilaksanakan, sah atau tidak.

Yang tidak kalah penting dalam pelaksanaan hibah adalah kesaksian dua orang saksi dan dibuktikan dengan bukti otentik. Ini dimaksudkan agar kelak dikemudian hari ketika si pemberi hibah meninggal dunia, tidak ada anggota keluarga atau ahli warisnya mempersoalkannya karena itikad yang kurang baik atau tidak terpuji.

Akan halnya, Warga Negara Indonesia yang beragama Islam, yang berada di negara asing, dapat membuat surat hibah dihadapan Konsulat atau Kedutaan Republik Indonesia setempat sepanjang isinya tidak bertentangan dengan ketentuan pasal-pasal ini (Pasal 214 Kompilasi Hukum Islam). Masalah teknis pelaksanaan hibah, prinsipnya sama dengan wasiat, bedanya hibah, peralihan kepemilikan dapat dilakukan setelah penerima setuju dan menyatakan penerimaannya, sementara dalam wasiat baru berlaku setelah pewasiat meninggal dunia.

2.1.8 Ketentuan Harta Yang Dapat D hibahkan

Diantara para ulama hukum Islam ada yang berpendapat bahwa seorang pemilik harta boleh menghibahkan semua hartanya kepada orang lain, sedangkan sebagian pentahqiq lain seperti mazhab Hanafi melarang seorang pemilik harta untuk menghibahkan semua hartanya kepada orang lain meskipun di dalam kebaikan. Mereka beranggapan

orang yang berbuat demikian itu seperti orang bodoh yang wajib dibatasi tindakannya.

Dengan adanya perbedaan pendapat yang dikemukakan oleh para ahli hukum Islam tersebut, maka akan memperkaya wawasan masyarakat Islam di Indonesia dalam hal hibah. Pendapat pertama membolehkan menghibahkan seluruh harta dari ahli waris. Sedangkan mazhab Hanafi melarang untuk memberikan seluruh harta hibah karena di atas itu masih ada hak dari ahli waris.

Oleh karena dalam harta hibah tersangkut hak dari ahli waris, maka pembatasan harta hibah boleh dilakukan oleh seorang pemberi hibah kepada pihak penerima hibah tidak boleh melebihi dari 1/3 (sepertiga) bagian saja.

Dalam hal ini dapat dibedakan dua hal; jika hibah itu diberikan kepada orang lain (selain ahli waris) atau suatu badan hukum, mayoritas pakar hukum Islam sepakat tidak ada batasnya, tetapi jika hibah itu diberikan kepada anak-anak pemberi hibah, menurut Imam Malik dan Ahlul Zahir tidak memperbolehkannya.¹⁷

Kompilasi Hukum Islam menganut prinsip bahwa hibah hanya boleh dilakukan 1/3 (sepertiga) dari harta yang dimilikinya, hibah orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai waris. Apabila hibah akan dilaksanakan menyimpang dari ketentuan tersebut, diharapkan agar tidak terjadi perpecahan diantara keluarga. Prinsip yang dianut oleh Hukum Islam adalah sesuai kultur bangsa Indonesia dan sesuai pula dengan apa yang dikemukakan oleh Muhammad Ibnu Hasan; bahwa orang yang menghilangkan semua hartanya itu adalah orang yang dungu dan tidak layak bertindak hukum. Oleh karena orang yang menghibahkan harta dianggap tidak cakap bertindak hukum, maka hibah yang dilaksanakan dipandang batal, sebab ia tidak memenuhi syarat untuk melakukan penghibahan. Apabila perbuatan orang tersebut dikaitkan dengan kemaslahatan pihak keluarga dan ahli warisnya, sungguh tidak dibenarkan sebab di dalam syariat Islam

¹⁷ Sulaiman Rasjid, *Op. Cit.*, hal 164

diperintahkan agar setiap pribadi menjaga dirinya dan diri masing-masing untuk menyejahterahkan keluarga.

2.1.9 Hibah Dalam Kompilasi Hukum Islam (HKI)

Kompilasi Hukum Islam Buku II mengatur tentang hibah dari Pasal 171 sampai Pasal 214. Pengertian hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Setiap orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tak ada paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari harta bendanya kepada orang lain atau suatu lembaga untuk dimiliki. Hibah harus dilakukan dihadapan dua orang saksi dan harta yang dihibahkan itu haruslah barang-barang milik pribadi (hak milik) orang yang memberi hibah. Warga negara yang berada di luar negeri dapat memberi hibah kepada orang yang dikehendakinya dan surat hibah dibuat dihadapan Konsulat atau Kedutaan Besar Republik Indonesia ditempat orang yang memberi hibah bertempat tinggal. Surat hibah itu dapat dibenarkan sepanjang isinya tidak bertentangan dengan ketentuan perUndang-Undangan yang berlaku di Indonesia.

Ketentuan hibah dalam Kompilasi Hukum Islam telah diterima dengan baik oleh para alim ulama Indonesia dalam Lokakarya yang dilaksanakan di Hotel Kartika Chandra Jakarta pada tanggal 2 sampai dengan 5 Februari 1988. Kemudian Kompilasi Hukum Islam ini diinstruksikan oleh Presiden Republik Indonesia dengan Impres Nomor 1 Tahun 1991 kepada Menteri Agama Republik Indonesia untuk disebar luaskan mengenai perkawinan, hibah dan perwakafan bagi umat Islam supaya berpedoman kepada Kompilasi Hukum Islam. Selanjutnya Menteri Agama Republik Indonesia mengeluarkan Keputusan Nomor 154 Tahun 1991 sebagai pelaksana Impres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam kepada seluruh instansi pemerintah dan masyarakat, baik melalui orientasi, penataran maupun dengan penyuluhan hukum.

Dalam praktik pelaksanaan hibah di Pengadilan Agama, sering dijumpai kasus sengketa hibah yang dilakukan oleh seseorang kepada anak angkatnya dengan penghibahan sebagian besar atau semua harta yang dimilikinya. Ketentuan ini dilaksanakan berdasarkan hukum positif sebagaimana tersebut dalam Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dilaksanakan oleh dan dihadapan notaris dan telah mendapat harta hibah sebagaimana ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan hibah yang dilaksanakan sebelum Kompilasi Hukum Islam yang berlaku yaitu sebelum 1991. Setelah tahun 1991, para pemberi hibah yang memberikan hibah ini mengajukan tuntutan pembatalan hibah kepada Pengadilan Agama dengan dalil bahwa hibah yang diajukan itu tidak sah karena mengabaikan para ahli waris yang berhak menerima waris sebagaimana ketentuan hukum Islam ada beberapa pasal yang menyangkut hibah yang menguntungkan bagi orang yang menerima hibah itu.

Kompilasi hukum Islam memberikan solusi terbaik agar dalam penyelesaian perkara-perkara yang diajukan kepada hakim, wajib memperhatikan dengan sungguh-sungguh nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, sehingga putusannya sesuai dengan rasa keadilan.

Kompilasi Hukum Islam dalam pasal 210 ayat (1) mengatakan dalam hibah itu hanya dibenarkan $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari seluruh harta yang dimilikinya. Apabila ada kelebihan dari hibah yang telah diterimanya itu, maka dapat dijadikan bagian warisan yang diterima para ahli waris lainnya.

Terhadap hibah yang dilaksanakan sebelum berlakunya Kompilasi Hukum Islam, yang sekarang banyak dijadikan dasar gugatan pembatalan hibah ke Pengadilan Agama sebagaimana yang telah dikemukakan di atas bahwa para praktisi hukum di lingkungan Peradilan Agama harus menghadapi dengan penuh kearifan dan bijaksana sehingga putusan yang dijatuhkan betul-betul menjadi rasa keadilan, bermanfaat dan adanya kepastian hukum terhadap perkara yang diajukan tersebut.

2.1.10 Jenis-jenis Tanah Negara

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomi. Umpamanya: sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai; sebidang tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah seperti semula, kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.¹⁸

Tanah yang dimohon hak di atasnya itu mungkin berstatus:

Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain di atas tanah itu. Tanah itu disebut juga tanah negara bebas.¹⁹

Tanah Negara Bebas adalah tanah negara yang bebas yang tidak dimiliki oleh siapapun dan tanah yang benar-benar dalam keadaan kosong. Tanah Negara tidak bebas adalah tanah yang di atasnya ada hak dari pihak lain.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya yang disingkat UUPA) semua tanah dikawasan negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Tanah negara yang ada sekarang ini mungkin,²⁰ yaitu:

1. Sejak semula tanah negara

¹⁸ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1981), hal 103.

¹⁹ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal. 3.

²⁰ *Ibid*, hal. 4.

Tanah yang sejak semula berstatus tanah negara berarti diatas tanah itu belum pernah ada pihak tertentu yang memilikinya /yang empunya selain negara. Tanah yang dimohon itu mungkin saja adalah dari dulu sampai sekarang belum pernah ada hak pihak lain (selain negara) diatasnya. Atas permohonan seseorang, kepada orang itu oleh negara dapat diberikan suatu hak atas tanah.

Tanah negara sejak semula sampai sekarang jarang terdapat di daerah pemukiman, tetapi pada umumnya terletak di hutan-hutan yang jauh dari penduduk. Oleh sebab itu dalam rangka pembicaraan mengenai tanah negara ini hanya berkaitan dengan permohonan Hak Guna Usaha, yang biasanya melibatkan tanah luas di hutan-hutan.

2. Bekas tanah partikelir

Pemerintah Hindia Belanda dulu banyak menjual tanah kepada badan hukum atau orang tertentu; orang itu pada umumnya adalah orang Tionghua, Arab dan Belanda. Pada tahun 1958 melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir; semua tanah partikelir di Indonesia dihapuskan; karena penghapusan itu, maka tanah yang bersangkutan jadi tanah negara.

Bagi penduduk pribumi tanah partikelir itu mempunyai hak yang turun temurun (hak milik adat yang ada sebelum tanah itu dijual oleh pemerintah Belanda kepada Tuan tanah, akan diberikan dengan hak milik). Seseorang yang merasa mempunyai hak diatas tanah bekas tanah partikelir harus mengajukan permohonan hak.

Setelah bangsa Indonesia merdeka, tanah-tanah partikelir yang sebagian besar dimiliki oleh orang-orang dan badan hukum asing yaitu:²¹

1. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar seluas lebih dari 1 juta hektar.
2. Hak konsesi untuk perusahaan kebun besar seluas lebih dari 1 juta hektar.
3. Hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht untuk perumahan atas kurang lebih dari 200.000 bidang.

Tanah partikelir dapat dibedakan menjadi:

1. Tanah-tanah partikelir yang diduduki oleh orang-orang timur asing disebut tanah-tanah Tionghua.
2. Diduduki oleh rakyat asli disebut tanah-tanah usaha.
3. Tanah-tanah partikelir yang dikuasai oleh tuan-tuan tanah sendiri yang disebut tanah kongsi (tanah-tanah kongsi yang diusahakan oleh penduduk dipakainya untuk tempat perumahan diberikan hak sewa).

Pada waktu pemerintahana Hindia Belanda, tanah-tanah partikelir yang dibeli oleh pemerintah menurut *Staatblad* 1913 Nomor 702 jo *Staatsblad* 1976 Nomor 421, maka:²²

- a. Tanah-tanah usaha yang dimiliki orang-orang Indonesia asli menjadi hak milik.
- b. Yang dimiliki oleh orang-orang Timur Asing (Tionghua dan Arab) karena bukan menjadi tanah yang dihaki dengan apa yang disebut dengan *Landerijinbezitrecht*.

3. Bekas tanah hak barat

²¹ Dr. B. F. Sihombing, *Hukum Tanah Indonesia*, cetakan ke-2, (Jakarta: PT Toko Gunung Agung, 2005), hal. 75.

²² *Ibid.* Hal.76

Bekas tanah hak barat yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat HGB), atau hak pakai atau Hak Guna Usaha, jangka waktu pengajuan permohonannya telah lewat. Walaupun batas waktu pengajuan itu telah lewat, bukan berarti tidak boleh lagi diajukan permohonan agar diberikan suatu hak di atas tanah bekas hak barat itu. Sekarang juga atau kapan saja masih boleh diajukan permohonan hak di atas bekas tanah hak barat itu.

4. Bekas tanah hak

Tanah hak yaitu tanah yang di atasnya ada hak seseorang atau badan hukum. Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak yang di atasnya:²³

1. Dicabut oleh pihak yang berwenang
2. Dilepaskan secara sukarela oleh orang yang berhak
3. Habis jangka waktunya
4. Karena pemegang hak bukan subjek hak

Pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Alasannya ialah demi kepentingan umum; yang berwenang mencabut hak ialah Presiden. Dalam praktek jarang terjadi pencabutan hak, sebab acaranya terlalu panjang dan memerlukan waktu yang lama.

Pemegang hak atas tanah dapat pula melepaskan haknya. Dengan melepaskan haknya itu, maka tanah yang terlibat menjadi tanah negara. Dalam praktek, pelepasan hak atas tanah sering terjadi. Tetapi biasanya bukan asal lepas saja, tetapi ada sangkut pautnya dengan kebutuhan tanah itu. Si pemegang hak melepaskan haknya agar yang membutuhkan

²³ *Ibid.*, hal. 7.

tanah memohon hak yang diperlukannya. Si pelepas hak itu menerima uang ganti rugi dari yang membutuhkan; acara ini disebut pembebasan hak.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai mempunyai masa berlaku yang terbatas. Ada yang 30 tahun, 20 tahun dan 10 tahun. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya itu, maka hak atas tanah itu dihapus, dan tanahnya menjadi tanah negara. Bekas pemegang hak dapat memohon perpanjangan jangka waktu itu atau memohon hak yang baru di atas tanah itu.

Hak milik hanya boleh dipunyai oleh Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal. Warga Negara Indonesia rangkap/ganda dan orang asing tidak boleh mempunyai hak milik, kecuali dalam hal terjadinya pewarisan atau perkawinan atau perubahan kewarganegaraan. Orang asing adalah mungkin memperoleh warisan hak milik. Orang asing mungkin pula mendapat tanah hak milik karena percampuran harta berdasarkan hukum perkawinan. Perpindahan hak secara pewarisan atau perkawinan itu tetap sah. Hal yang sama juga terjadi jika Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha karena pewarisan atau perkawinan jatuh kepada orang asing.

Transaksi tanah dalam hukum adat, khususnya mengenai usaha perorangan dalam hubungannya dengan bidang tanah (hak-hak atas tanah) dibicarakan tentang perbuatan yang bersifat sepihak, seperti pembukaan tanah dan perbuatan dua pihak seperti transaksi tanah (jual beli, pewarisan, hibah atau pemberian, pertukaran, jual lepas, jual gadai, jual tahunan).

Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan.

2.1.11 Hak Penguasaan Tanah Oleh Negara

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tata negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui, bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Berdasarkan adanya pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret itulah serta penalaran mengenai isinya masing-masing, pembahasan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan suatu sistematika yang khas.²⁴

Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara (Pasal 28, 37, 41, 43, 49 UUPA).

Hak menguasai dari negara bersumber pada hak bangsa melalui pernyataan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang terdapat dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, yaitu:²⁵

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cetakan ke-8 (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 253.

²⁵ *Ibid.*, Hal. 258.

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam Pasal 1 ini memberikan wewenang untuk
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan, bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara tersebut pada Ayat (2) pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyatnya, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaanya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Penguasaan tanah oleh negara ini diberikan kepada:²⁶

1. Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas perbantuan, bukan otonomi. Segala

²⁶ *Ibid.*, Hal. 266

sesuatunya akan diatur dengan peraturan pemerintah, kiranya wewenang yang pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah, pada hakikatnya akan terbatas pada apa yang disebut wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.

2. Badan-badan otorita
3. Perusahaan-perusahaan negara
4. Perusahaan-perusahaan daerah

Dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan apa yang dikenal dengan sebutan hak pengelolaan, menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 hak pengelolaan tersebut memberi wewenang untuk:²⁷

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

2.1.12 Jenis Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yaitu:²⁸

²⁷ *Ibid.*, Hal. 267.

²⁸ *Ibid.*, Hal 255.

1. Hak Bangsa Indonesia; yang disebut dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi yang beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara; yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, semata-mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Wewenang dan kewajiban tersebut ada yang termasuk dalam bidang hukum perdata, yaitu berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah. Ada juga yang termasuk hukum publik, berupa tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur dan memimpin peruntukan, penguasaan dan pemeliharannya.
4. Hak-hak individual; yang memiliki aspek perdata, terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
 - b. Wakaf, yaitu perbuatan menyerahkan tanah atau benda-benda lain yang dapat dimanfaatkan oleh umat Islam tanpa merusak atau menghabiskan pokoknya kepada seseorang atau suatu badan hukum agar dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umat Islam seperti mewakafkan tanah untuk pembangunan masjid, madrasah, pondok pesantren, asrama yaitu piatu, dan sebagainya.
 - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2.1.13 Macam-macam Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 2 UUPA tentang hak menguasai dari negara ini, maka atas dasar apa yang disebutkan didalam Pasal 2 Jo Pasal 4 Ayat (1) UUPA, Negara dapat mengatur dan memberikan macam-macam hak atas tanah yang dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dirinci sebagai berikut:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak milik adalah hak **turun** temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, sedangkan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Hak sewa: seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, sedangkan hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas akan tetapi ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut: hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

2.2 SUBJEK PENELITIAN

2.2.1 Kasus Posisi

Kasus yang diangkat penulis ialah mengenai akta Hibah Bangunan Dan Pemindahan Hak yang dibuat oleh Notaris Harjanti Tono, S.H., notaris yang berkedudukan di Tangerang dan bangunan mana berdiri di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan yang sertifikatnya telah lewat masa berlakunya.

Dalam kasus ini yang menjadi pemberi hibah ialah Isman Lautdiharga, selaku Direktur dari dan oleh karenanya sah mewaliki Perseroan Terbatas PT Sumber Urip Langgeng yang berkedudukan di Jakarta. Objek hibah itu berupa aset perseroan yakni sebuah bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah yang bersertipikatkan Hak Guna Bangunan seluas 1.216 m² (seribu dua ratus enam belas meter persegi) yang telah berakhir masa berlakunya.

Isman Lautdiharga, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroannya dengan mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Perseroan melakukan hibah tersebut kepada Nyonya Rumina dengan objek, yakni berupa sebuah bangunan berikut segala hak yang ada pada dan diperoleh serta dapat dijalankan oleh pihak pemberi hibah atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri yakni sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa di Kota Tangerang sebagaimana ternyata dalam akta Hibah Bangunan Dan Pemindahan Hak Nomor 37 tertanggal 16 April 2003 yang dibuat dihadapan Nyonya Harjanti Tono, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang.

Di atas tanah tersebut telah didirikan bangunan berupa beberapa rumah dan keseluruhannya dihibahkan kepada Nyonya Rumina. Sebelum dihibahkan kepada Nyonya Rumina ada bangunan-bangunan berupa rumah yang disewa oleh beberapa orang. Salah satunya ialah Oey Ang Lie yang menyewa satu bangunan rumah dan telah menetap lama, tanpa ada suatu perjanjian tertulis mengenai sewa tersebut.

Sejak dilakukannya hibah tersebut Nyonya Rumina selaku Pemegang Hak yang baru dan sah menurut hukum mendatangi dan memberitahukan kepada Oey Ang Lie bahwa penguasaan atas tanah dan bangunan sejak tanggal 16 April 2003 telah beralih menjadi miliknya dan karena itu sewa-menyewa pun beralih dari pemberi hibah kepada penerima hibah dan untuk selanjutnya penagihan sewa

akan dilakukan oleh Nyonya Rumina. Harga sewa baru yang diberitahukan kepada Oey Ang Lie ialah sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan dan besarnya harga sewa tersebut disepakati oleh Oey Ang Lie.

Pembayaran sewa mana telah dibayarkan secara tepat waktu oleh Oey Ang Lie kepada Nyonya Rumina hingga bulan Desember 2003. Namun sejak tahun 2004 Oey Ang Lie tidak lagi mau membayar uang sewa atas tanah dan bangunan tersebut. Hal ini Nyonya Rumina merasa dirugikan atas perbuatan Oey Ang Lie karena ia tidak bisa menikmati/menggunakan penguasaan hak atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana layaknya pemegang hak yang sah menurut hukum.

Nyonya Rumina berkeberatan jika tanah dan bangunan tersebut disewa oleh Oey Ang Lie karena ia telah menunjukkan itikad tidak baiknya, oleh karena itu Nyonya Rumina ingin agar Oey Ang Lie mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Keinginannya tersebut telah dimusyawarahkan secara baik-baik kepada Oey Ang Lie namun selalu gagal dan ditentang dengan berbagai alasan. Akhirnya Nyonya Rumina menggugat Oey Ang Lie atas perbuatan tidak mau membayar uang sewa dan tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang adalah perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 21 Desember 2006 dengan Nomor Perkara 442/Pdt.G/2006/PN.TNG. Dalam putusan tersebut hakim mengabulkan gugatan Nyonya Rumina dan menyatakan Oey Ang Lie telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menyatakan sah hibah dari Isman Lautdiharga selaku Direktur PT. Sumber Urip Langgeng kepada Nyonya Rumina berdasarkan akta hibah Nomor 37 tertanggal 16 April 2003 yang dibuat dihadapan Nyonya Harjanti Tono, S.H., Notaris di Tangerang.

Oey Ang Lie mengetahui bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut memiliki jangka waktu hingga tanggal 13 Januari

2003, sedangkan hibah yang dilakukan Isman Lautdiharga kepada Nyonya Rumina tanggal 16 April 2003. Dalam hal ini Oey Ang Lie melihat bahwa hibah yang dilakukan Isman Lautdiharga mengandung cacat hukum, yaitu tanpa memperpanjang dulu sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah jatuh tempo dan sampailah pada akhirnya Oey Ang Lie menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku Tergugat I dan Nyonya Rumina selaku Tergugat II ke Pengadilan Tata Usaha Bandung dengan Nomor Perkara 12/G/2007/PTUN-BDG.

Oey Ang Lie mendalilkan bahwa ia adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan di atas tanah seluas 1.216 m² (seribu dua ratus enam belas meter persegi) yang terletak di Jalan Banteng Nomor 65, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang telah dimiliki dan dikuasainya sejak tahun 1950.

Bahwa kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut telah terjadi terus menerus sejak tahun 1950 sampai saat ini dan belum pernah dialihkan kepada pihak lain, baik dengan cara menyewa, diagunkan, maupun dijual belikan. Ia pun selaku pemilik tanah selalu memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya.

Kepemilikan tanah dan bangunan yang didalilkan Oey Ang Lie adalah tidak benar karena ia hanya sebagai penyewa atas objek Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang tanggal 20 Oktober 2003, berupa penerbitan sertipikat Nomor 362/Sukarasa. Disamping itu sesuai ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bahwa terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang tidak diperpanjang mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa atasnama PT. Sumber Urip Langgeng yang tidak dimohonkan perpanjangan haknya telah menjadi tanah negara

sejak tanggal 13 Januari 2003. Pertimbangan lainnya bahwa pemberian hak tanah negara kepada Nyonya Rumina adalah suatu kekeliruan yang melanggar hukum, karena cukup alasan untuk menyatakan lahirnya objek sengketa yang berdasarkan alas hak yang mengandung cacat yuridis yang mengakibatkan objek sengketa menjadi cacat yuridis sehingga harus dibatalkan.

Akhirnya dalam putusan Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG, hakim mengabulkan gugatan Oey Ang Lie untuk seluruhnya dan menyatakan batalnya objek sengketa berupa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003 seluas 1.216 m² (seribu dua ratus ena belas meter persegi) atas nama Rumina, serta memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang untuk mencoret dalam buku tanah objek sengketa tanah berupa sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 362/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003 atas nama Rumina. Menghukum Tergugat I, yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan Tergugat II, yakni Nyonya Rumina untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.629.000,- (dua juat enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah).

2.2.2 Keabsahan akta hibah yang dibuat oleh seorang Notaris terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir

Dalam penulisan tesis ini, hibah yang dilakukan oleh pemberi hibah dan penerima hibah ialah menyangkut bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir. Untuk menunjang data maka penulis melakukan wawancara dengan dua orang notaris dan satu orang dosen pengajar dan hasil yang didapat ialah:

1. Lieyono, S.H., ia adalah seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris mana berkedudukan di Jakarta Utara, berkantor di Jalan Taman Nyiur Blok N-11 D, Sunter, Jakarta Utara..

Berdasarkan hasil wawancara dengan Lieyono, S.H., beliau menyatakan bahwa akta hibah yang dibuat notaris masih berlaku dan sah. Penerima hibah yang memperoleh sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas bekas sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tinggal mengajukan permohonan pembaruan hak di Kantor Pertanahan setempat. Nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dibuatkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang sekaligus menjadi perpanjangannya atas nama penerima hibah atau yang berhak. Bukti bahwa penerima hak itu yang berhak adalah dengan adanya akta notaris yang mengenai hibah bangunan dan pemindahan hak. Jadi fungsi dari akta hibah yang dibuat oleh notaris selain sebagai bukti pemindahan kepemilikan melalui hibah juga sebagai bukti kepada Kantor Pertanahan untuk meminta permohonan hak atau perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir.

Beliau juga mengatakan bahwa terhadap objek Hak Guna Bangunan yang masih berlaku dan Hak Guna Bangunannya belum lewat waktu maka yang berhak membuat akta ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Sedangkan terhadap objek berupa Hak Guna Bangunan yang telah lewat waktu maka dibuat dengan akta notariil oleh notaris. Bahwa benar akta yang dibuat oleh notaris Harjanti Tono, S.H., karena tanah yang walaupun Hak Guna Bangunannya berakhir maka terhadap bangunan yang berdiri di atasnya tetap dapat dihibahkan. Hal ini dikatakan melanggar bila ia membuat akta dengan kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Format dalam akta PPAT mengenai hibah maupun jual-beli ialah menyangkut tanah dan bangunan, sedangkan dalam format notaris hanya bangunannya saja karena tanah tersebut telah mati dan menjadi tanah negara. Jadi setelah hibah dilakukan di notaris maka penerima hibah hanya mendapat bangunan saja, setelah itu barulah ia dapat mengajukan permohonan hak atas tanah negara yang di atasnya ada bangunan yang didapatnya dari hibah.

2. Purnamawati, S.H., ia adalah seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris mana berkedudukan di Pontianak, berkantor di Jalan Gajahmada Nomor 41, Pontianak, Kalimantan Barat. Beliau menyatakan bahwa terhadap suatu hibah harus dilihat dulu tanah apa yang dihibahkan dan siapa pihak yang menerima hibah. Kalau menyangkut tanah negara maka tanah itu tidak dapat dihibahkan. Menurut beliau akta hibah yang dibuat notaris Harjanti Tono, S.H., mengandung cacat hukum. Bahwa benar hibah menyangkut bangunan saja, namun tidak pemindahan hak karena tanahnya sudah berakhir. Jadi yang harus dibuat notaris adalah mengenai pernyataan pelepasan hak oleh pemberi hibah dan dilakukannya permohonan perpanjangan dan pengoperan hak oleh penerima hibah.

Dalam kasus ini beliau melihat bahwa PT. Sumber Urip Langgeng harus melepaskan haknya terlebih dahulu selaku pemegang Hak Guna Bangunan dan Nyonya Rumina yang nantinya akan memohon perpanjangan hak baru atas tanah bekas hak tersebut. Mengenai akta hibah bangunan dan pemindahan hak ialah tidak tepat dan disini ada cacat hukum; dalam hal ini notaris harusnya membuat akta hibah bangunan dan pernyataan pelepasan hak atas tanah. Jika sertipikat Hak Guna Bangunan tidak lewat masa berlakunya dan pemberi hibah akan menghibahkan tanahnya itu barulah benar bila dibuatkan akta hibah bangunan dan pemindahan hak, dimana status kepemilikan tanah itu berpindah ke penerima.

Alasan penggunaan pemindahan hak dirasa tidak tepat karena didalam Pasal 1 Akta hibah Nomor 37 dikatakan bahwa mulai hari ini apa yang dihibahkan dan dipindahkan dalam akta ini beralih kepada pihak kedua menurut keadaannya pada hari ini dan karenanya pihak kedua tidak dapat mengajukan tuntutan apapun dikemudian hari tentang adanya cacat-cacat, baik yang terlihat

maupun tersembunyi. Ada kalimat “apa yang dihibahkan dan dipindahkan” disini tanah tersebut sudah menjadi tanah negara, karena tidak diperpanjangnya sertipikat Hak Guna Bangunan sehingga pada dasarnya tanah negara tidak boleh dilakukan transaksi apapun seperti jual-beli, sewa-menyewa dan sama halnya dengan hibah.

3. Soetan Budhi S.Sjamsedin, S.H., ia adalah seorang dosen pengajar di Universitas Tarumanagara. Menurut beliau Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya secara de jure sudah beralih menjadi tanah negara apabila si pemegang hak tidak memperpanjang lagi. Akan tetapi secara de facto tanahnya masih tetap menjadi milik yang menguasai dan biasanya dianggap sebagai penguasa atas tanah atau pemilik hak.

Hukum Agraria Indonesia menganut asas kebenaran formal, maka menurut beliau pengalihan hibah yang dilakukan pada tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya tidak dapat dilaksanakan. Jadi akta notaris yang telah dibuat itu tidak sah, baik akta itu dibuat mengenai hibah bangunan pun tidak bisa dilakukan, karena tanah dimana bangunan didirikan telah menjadi tanah negara.

Tanah negara tidak dapat dipindahtangankan karena dikuasai langsung oleh negara. Begitu pun sama dengan hibah atas tanah yang sertipikat Hak Guna Bangunannya telah habis dan tidak diperpanjang karena hibah itu memberikan segala hak yang ada pada apa yang diterimanya itu. Kalau hibah atas tanah negara tentu tidak boleh karena tanah tersebut bukan termasuk objek hibah.

2.2.3 Apakah Notaris yang membuat akta hibah dalam kasus ini dikatakan lalai apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?

Berikut adalah hasil dari wawancara mengenai tindakan dari notaris yang membuat akta hibah:

1. Lieyono, S.H., ia adalah seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris mana berkedudukan di Jakarta Utara, berkantor di Jalan Taman Nyiur Blok N-11 D, Sunter, Jakarta Utara. Beliau mengatakan bahwa notaris tersebut tidak melakukan kelalaian, melainkan akta yang telah dibuat adalah benar karena menggunakan akta notaris. Bila dilihat dari akta hibah bangunan dan pemindahan hak itu ialah benar, karena walaupun tanah sudah menjadi tanah negara, bangunan di atasnya tetap dapat dihibahkan.
2. Purnamawati, S.H., ia adalah seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris mana berkedudukan di Pontianak, berkantor di Jalan Gajahmada Nomor 41, Pontianak, Kalimantan Barat. Menurut beliau notaris telah lalai karena tidak memperhatikan jangka waktu sertipikat Hak Guna Bangunan sebelum membuat akta hibahnya. Disini notaris melanggar kewajiban yang seharusnya diembannya, selain itu akta yang dibuat notaris mengandung cacat hukum dimana akta yang dibuat ialah pemindahan hak dimana seharusnya yang harus dibuat adalah pelepasan hak. Disini tindakan notaris dapat dilaporkan ke Majelis Pengawas Daerah dan diberikan sanksi sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.
3. Soetan Budhi S.Sjamsedin, S.H., ia adalah seorang dosen pengajar di Universitas Tarumanagara. Menurut beliau notaris telah lalai karena menghibahkan bangunan yang berdiri di atas tanah negara; jadi ia bisa dikenakan pasal Undang-Undang Jabatan Notaris. Untuk lebih lanjut mengenai sanksi terhadap pelanggaran oleh notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, beliau menyatakan bahwa tidak begitu mengetahui isi dan sanksi perihal sanksi dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

2.3. ANALISIS

2.3.1. Analisis Keabsahan akta hibah yang dibuat oleh seorang Notaris terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir

Dari kasus yang telah dijelaskan di bab sebelumnya, maka penulis dapat memberikan analisis bahwa penulis tidak setuju dengan putusan hakim Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG yang isinya memenangkan Oey Ang Lie dan menyatakan batalnya objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003, atas nama Rumina selaku penerima hibah, putusan mana yang diputus oleh hakim Mula Haposan Sirait, S.H.

Penulis menganggap putusan hakim tersebut tidak tepat karena jika dilihat dari pengertian dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyerahkan dengan cuma-cuma dan secara mutlak memberikan suatu benda pada pihak yang lainnya, pihak mana menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tak dapat dicabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.²⁹ Adanya klausula tak dapat dicabut kembali, artinya suatu hibah yang telah diberikan tidak dapat dibatalkan sehingga putusan hakim yang menyatakan batalnya objek hibah ialah tidak sesuai dengan pengertian sebagaimana di Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Disamping itu jika dilihat dari pembatalan suatu hibah baru dapat dilakukan apabila dipenuhinya unsur-unsur yang dimaksud dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:³⁰

1. Pemberian hibah tidak dilakukan sebagaimana disyaratkan, misalnya tidak diberikan berdasarkan akta otentik, pemberi hibah

²⁹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-31 (Jakarta: Intermasa, 1985), hal. 165.

³⁰ R, Subekti, *Op.cit.*, hal. 104.

dalam keadaan sakit ingatan, sedang mabuk atau usia belum dewasa.

2. Penerima hibah telah bersalah karena melakukan atau membantu melakukan (ikut serta melakukan) kejahatan yang bertujuan membunuh pemberi hibah.
3. Jika pemberi hibah tidak memberikan tunjangan nafkah yang telah dijanjikan dalam akta hibah pada saat pemberi hibah jatuh dalam kemiskinan.

Dalam kasus ini tidak melanggar satu pun unsur yang tercantum sebagaimana dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Perdata. Akta yang dibuat pemberi hibah kepada penerima hibah adalah akta notaris yang merupakan akta otentik dan si pemberi hibah, Isman Lautdiharga bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari dan karenanya mewakili Direksi dari dan sebagaimana demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. Sumber Urip Langgeng yang berkedudukan di Jakarta, dan dalam melakukan tindakan hukum itu telah mendapatkan persetujuan Komisaris Perseroan. Jelas adanya izin dalam melakukan tindakan hukum yaitu menghibahkan aset perseroan.

Unsur kedua mengenai tindakan kejahatan yang dilakukan penerima hibah kepada pemberi hibah, dalam kasus ini tidak juga ada unsur sebagaimana yang dimaksudkan tindakan kejahatan. Selanjutnya mengenai tunjangan nafkah pun tidak menjadi unsur dalam kasus ini. Jadi, putusan hakim yang menyatakan batalnya objek sengketa hibah ini sangat bertentangan dengan unsur pembatalan hibah sebagaimana disebut diatas dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan hakim yang memenangkan kasus Oey Ang Lie dimana ia mendalilkan selaku pemilik tanah selalu memenuhi kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya ialah tidak dapat dibenarkan. Pembayaran Pajak Bumi dan

Bangunan bukanlah bukti kepemilikan tanah. Pengenaan pajak atas tanah yang ada dikalangan rakyat Indonesia dikenal dengan nama girik, petuk pajak, pipil dan lain-lain yang fungsinya hanya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan.³¹

Seiring dengan berjalannya waktu bahwa petuk pajak oleh Pengadilan juga tidak dapat diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, hal ini dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960 bahwa:

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”.

Sangatlah jelas bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dibayarkan Oey Ang Lie setiap tahunnya bukanlah menunjukkan bahwa ia pemilik hak atas tanah, melainkan pembuktian itu haruslah dibuktikan dengan sertipikat. Sertipikat adalah tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.³²

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah

³¹ Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 84.

³² *Ibid.*, hal. 500.

membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dikatakan sebagai alat bukti yang kuat artinya selama dan sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya, maka data yang tertera itu adalah yang benar.

Bukanlah dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan seseorang sudah dapat langsung memperoleh kepemilikan hak atas tanah, melainkan kepemilikan tersebut harus tetap dibuktikan dengan adanya sertipikat. Hal ini sejalan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem pendaftaran hak, dimana setiap tanah yang terjadi perubahan haknya wajib didaftarkan didalam register yaitu buku tanah.

Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan maka sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara.

Penulis melakukan wawancara dengan dua orang yang berprofesi sebagai notaris dan satu orang dari kalangan dosen pengajar. Dari hasil wawancara tersebut penulis tidak setuju dengan notaris Purnamawati, S.H dan Soetan Budhi S. Sjamsoeddin, S.H

dimana mereka berpendapat bahwa akta hibah yang dibuat notaris tidak sah dan mengandung cacat hukum.

Pendapat Notaris Purnamawati, S.H dan Soetan Budhi S. Sjamsoeddin, S.H menekankan kepada penguasaan tanah menjadi milik negara akibat tidak diperpanjangnya sertifikat Hak Guna Bangunan. Adapun pendapat notaris Purnamawati, S.H yang mengatakan bahwa seharusnya dilakukan pelepasan hak terlebih dahulu supaya penerima hibah dapat memohonkan pembaruan hak atas tanah yang diterimanya. Disisi lainnya menurut Soetan Budhi S. Sjamsoeddin, S.H, bahwa walaupun ada bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang telah lewat masa berlakunya, tetap tidak dapat dilakukan hibah, karena tanah sudah menjadi milik negara, sehingga negara yang nantinya akan menentukan status kepemilikan bangunan tersebut.

Menurut penulis dalam kasus ini akta hibah yang dibuat notaris adalah sesuai dan sah. Salah satu akta yang mempunyai suatu kekuatan pembuktian istimewa adalah yang dinamakan akta otentik. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuatnya. Menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian akta otentik yaitu akta yang bentuknya ditentukan undang-undang dan dibuat oleh/ dihadapan pegawai umum yang ditunjuk oleh undang-undang itu, berwenang membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat. Oleh karena itu apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan.³³

1. Akta itu harus dibuat “oleh” atau dihadapan seorang pejabat umum

³³ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1995), hal. 45.

2. Akta itu harus dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut ditempat itu.

Akta Hibah Bangunan Dan Pemindahan Hak ini sesuai dengan format ketentuan undang-undang sebagaimana dibuat oleh seorang notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dalam Akta Hibah Bangunan Dan Pemindahan Hak ini menerangkan tentang pemberian sebuah bangunan berikut segala hak yang ada pada dan dapat diperoleh serta dapat dijalankan oleh pihak pemberi hibah atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri, yaitu diatas sebidang tanah bekas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa yang terletak di kota Tangerang.

Dikatakan diberikan segala hak yang ada dan dapat dijalankan, disini artinya si penerima hibah yang menerima hibah bangunan diatas tanah bekas Hak Guna Bangunan dapat memohon pemberian hak baru berupa perpanjangan Hak Guna Bangunan diatasnya. Hal ini telah terbukti dimana penerimaan hibah memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa atas nama Rumina yang berasal dari pemberian hak atas bekas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa yang sudah berakhir haknya tanggal 13 Januari 2003 dan haknya tidak diperpanjang lagi.

Akta hibah yang dibuat oleh notaris dapat dijadikan bukti bahwa memang benar terjadi pemindahan hak lewat tindakan hukum hibah. Selain itu, dengan akta hibah juga sebagai dasar permohonan hak bagi si penerima hibah untuk mengajukan permohonan tanah bekas Hak Guna Bangunan yang telah lewat waktu.

Walaupun perpanjangan Hak Guna Bangunan tidak dilakukan oleh pemberi hibah, ia masih tetap diakui sebagai pemegang hak. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3032 K/Pdt/1986 tanggal 31 Maret 1986 menyatakan bahwa masa berlaku Hak Guna Bangunan yang telah berakhir, maka ia masih tetap diakui sebagai pemegang hak yang sah atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut, meskipun sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru masih belum diterbitkan oleh yang berwajib.

Isman Lautdiharga dalam kedudukannya sebagai Direktur dari dan oleh karenanya itu mewakili PT. Sumber Urip Langgeng selaku pemberi hibah tetap dianggap sebagai pemegang hak walaupun pada saat hibah itu dilakukan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah lewat masa berlakunya. Sementara itu dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris berupa hibah bangunan dan pemindahan hak maka si penerima hibah Rumina yang mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang baru.

Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karenanya itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau yang berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.³⁴

³⁴ DR. Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, cetakan ke-2., (Bandung: PT. Refika Aditama, 2009), hal. 123.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian yang batal mutlak dapat terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada maka sudah tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara atau bentuk apapun. Misalnya: jika suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT, tetapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum.

Baik pemberi hibah dan penerima hibah keduanya sepakat dan cakap hukum dalam melakukan tindakan hibah di hadapan notaris. Objek hibah yang diberikan kepada penerima hibah ialah sebidang tanah yang bersertipikatkan Hak Guna Bnagunan miliknya, dimana tanah tersebut tanpa ada sengketa dan tanggungan apapun yang melekat atas objek tersebut dan dalam melakukan tindakan hukum ini pemberi hibah yang berkedudukan selaku Direktur telah memperoleh persetujuan dari Komisaris Utama Perseroan

Hal ini sejalan dengan dukungan notaris Lieyono, S.H., yang mengatakan bahwa akta hibah yang dibuat notaris ialah benar, karena ia membuat dalam format notariil bukan akta PPAT. Dalam kasus ini tanah Hak Guna Bangunan yang sertipikatnya telah lewat masa berlakunya maka penghibahan atas bangunan tersebut dibuat dalam akta notaris. Hibah bangunan itu memberikan kepada penerima hibahnya segala hak yang ada dan dapat diperoleh atas tanah dimana

bangunan yang diterimanya itu berdiri, jadi, ia dapat melakukan permohonan pembaruan hak atas tanah Hak Guna Bangunan yang sudah lewat masa berlakunya.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang sehingga hal ini merupakan akibat langsung dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian.

Penulis juga melihat bahwa hibah yang dilakukan sejalan dengan ketentuan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dikatakan dalam Pasal 21 bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Jika dilihat dalam kasus, penerima hibah Nyonya Rumina memohon hak atas bekas Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa yang telah berakhir dimana tanah Hak Guna Bangunan yang tidak diperpanjang itu menjadi tanah negara. Artinya ia memohon untuk diberikannya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 21 tersebut diatas.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian mana nantinya akan dimasukkan kedalam daftar buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah negara itu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang dimiliki tersebut atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat:

1. Tanah tersebut masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yakni haruslah Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Hibah bangunan diatas Hak Guna Bangunan memberikan kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan kepadanya selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan kepada pihak lain dan membebaninya. Nyonya Rumina dalam hal ini mempunyai hak sepenuhnya atas objek hibah yang diterimanya dan semuanya adalah sesuai dengan hukum dan prosedur yang ada.

2.3.2 Analisis mengenai notaris yang membuat akta hibah dalam kasus ini dikatakan lalai apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?

Profesi notaris memerlukan tanggungjawab baik individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.

Notaris merupakan suatu profesi yang dilatar belakangi dengan keahlian khusus yang ditempuh dalam suatu pendidikan dan pelatihan khusus. Hal ini menuntut notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas dan tanggungjawab untuk melayani

kepentingan umum. Pada saat notaris menjalankan tugasnya, notaris harus memegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat.

Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan pada macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda satu sama lain dari tiap pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta otentik atau sekedar legalisasi untuk penegas atau sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya. Notaris dibebani tanggung jawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini berkaitan dengan pembentukan akta otentik.³⁵

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dapat secara tegas memberikan pengertian yang spesifik dalam pembedaan jenis yang terdapat dalam akta otentik. Masyarakat hanya mengetahui bahwa notaris merupakan pejabat yang membuat akta otentik. Masyarakat tidak pernah mengetahui secara spesifik jenis akta yang dibuat oleh notaris. Dalam kenyataannya suatu akta adalah otentik dikarenakan akta itu “dibuat oleh” pejabat atau dihadapan pejabat umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Notaris di dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus memerankan 4 fungsi yaitu:

1. Notaris sebagai pejabat yang membuat akta-akta bagi pihak yang datang kepadanya baik itu berupa akta partij maupun akta relaas.
2. Notaris sebagai hakim dalam penentuan warisan
3. Notaris sebagai penyuluh hukum dengan memberikan keterangan-keterangan bagi pihak (pihak-pihak) dalam hal pembuatan suatu akta.

³⁵Hans Suwito., “ Notaris Dalam Membuat Akta”, www.pontianakpost.com/2008.pdf. Diunduh 15 Mei 2011.

4. Notaris sebagai pengusaha yang dengan segala pelayanannya berusaha mempertahankan klien atau relasinya agar operasional kantornya berjalan.

Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.³⁶ Mereka yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayan tersebut, masyarakat yang telah dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas dan jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada notaris. Oleh karena itu notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkan jasanya.

Sehubungan dengan penulisan ini maka penulis melakukan wawancara mengenai tanggungjawab notaris yang telah membuat akta hibah tersebut apakah ia dinilai lalai atau tidak dilihat dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Penulis tidak setuju dengan pendapat Purnamawati, S.H., yang mengatakan bahwa notaris telah menjalankan kewajibannya dengan melanggar hukum dengan membuat akta hibah tersebut.

Terhadap kasus ini, penulis melihat bahwa Notaris Harjanti Tono, S.H., telah melakukan apa yang seharusnya ia lakukan dan ia tidak melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Tanggung jawabnya yang terlihat disini bahwa akta yang dibuatnya dalam kedudukannya sebagai notaris dan mengenai akta Hibah Bangunan Dan Pemindahan Hak.

Selain itu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang yakni dalam bentuk akta baku dan dibuat dihadapan Pejabat Umum. Dengan ketentuan itu maka dapat dikatakan bahwa

³⁶ DR. Habib Adjie, *Op Cit.* Hal. 14

akta yang dibuat Notaris Harjanti Tono, S.H., telah memenuhi syarat sebagai mana dikatakan sebagai akta otentik.

Akta notaris yang memenuhi kriteria otentik sebagaimana disebut di atas, dapat dijadikan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan tidak dapat dibuktikan maka dalam proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Penulis setuju dengan pendapat Lieyono, S.H., dimana beliau mengatakan bahwa terhadap tanah yang sertipikat Hak Guna Bangunannya telah berakhir namun masih ada bangunan di atas tanah tersebut maka atas bangunan tersebut dapat dilakukan hibah.

Pada dasarnya notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan akta otentik. Namun dalam keadaan tertentu, notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan sebagaimana dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam penjelasan pasal, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

Didalam praktiknya sendiri, ditemukan alasan-alasan lain sehingga notaris menolak untuk memberikan jasanya, antara lain.³⁷

1. Apabila notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan secara fisik
2. Apabila notaris tidak ada ditempat karena sedang dalam masa cuti

³⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Pradyna, 1982) hal. 97-98.

3. Apabila notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain
4. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk dasar membuat suatu akta tidak diserahkan kepada notaris
5. Apabila penghadap atau saksi yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh notaris dan tidak dapat diperkenalkan kepadanya
6. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar biaya-biaya bea materai yang diwajibkan
7. Apabila karena pemberian jasa tersebut, notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum
8. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa notaris membuat akta dalam bentuk yang tidak dikuasai oleh notaris yang bersangkutan, atau apabila orang-orang yang menghadap memakai bahasa tidak jelas, sehingga notaris tidak mengerti apa yang sebenarnya dikehendaki oleh mereka

Dengan demikian, jika notaris ingin menolak untuk memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkan, maka penolakan tersebut haruslah merupakan penolakan dalam arti hukum, dalam arti ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya.

Khusus notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf l dan k Undang-Undang Jabatan Notaris, disamping dapat dijatuhi sanksi yang terdapat didalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat dihadapan notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum (Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris). Maka apabila kemudian merugikan pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris. Sedangkan untuk Pasal 16 Ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris,

meskipun termasuk dalam kewajiban notaris, tapi jika notaris tidak melakukannya maka tidak akan dikenalan sanksi apapun.

Menurut ketentuan Pasal 16 Ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris, pembacaan akta tidak wajib dilakukan jika dikehendaki oleh penghadap agar tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan/ atau memahami isi akta tersebut dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan pada akhir akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh para penghadap, saksi dan notaris. Sebaliknya, jika penghadap tidak berkehendak seperti itu maka notaris wajib untuk membacakannya, yang kemudian ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris dan apabila Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris ini dilanggar oleh notaris maka akan dikenakan sanksi sebagai mana yang tersebut dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Semua hal tersebut adalah tanggungjawab notaris, oleh karena itu notaris harus dengan cermat dan teliti menilai dan menerima setiap kasus yang akan diterimanya. Tanggungjawab notaris bukanlah hal yang mudah melainkan sangat membutuhkan dedikasi yang tinggi atas jabatannya tersebut.

Akta hibah bangunan dan pemindahan hak yang dibuat oleh notaris Harjanti Tono, S.H., tidak melanggar ketentuan karena isinya menerangkan tentang pemberian hibah sebuah bangunan berikut segala hak yang ada pada dan diperoleh serta dapat dijalankan oleh pihak penerima hibah. Selain itu adanya saksi pada saat pembuatan akta dan notaris membacakan akta hibah tersebut kepada saksi dan para penghadap.

Semua yang dilakukan sehubungan dengan prosedur hukum dan tidak melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, untuk itu notaris tidak dapat dikatakan lalai dalam melaksanakan tugasnya.

BAB III

PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada Bab I dan Bab II maka kesimpulan yang dapat ditarik pada penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Hibah bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan yang sertifikatnya telah lewat waktu adalah sah karena akta hibah tersebut dibuat dalam bentuk akta notaris. Akta hibah yang dibuat oleh notaris berupa hibah bangunan dan pemindahan hak merupakan kapasitas dan kewenangannya sebagai notaris dan akta itu dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat bagi si penerima hibah.
2. Notaris tidak melakukan kelalaian dalam membuat akta hibah tersebut, karena tindakan yang dilakukannya adalah dalam kapasitasnya menjabat sebagai notaris. Bahwa pembuatan akta tersebut didasarkan pada sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah lewat waktu ialah kewenangan notaris yang membuat akta, sebaliknya apabila Hak Guna Bangunan masih hidup/berlaku maka wajib dibuatkan dalam akta PPAT.

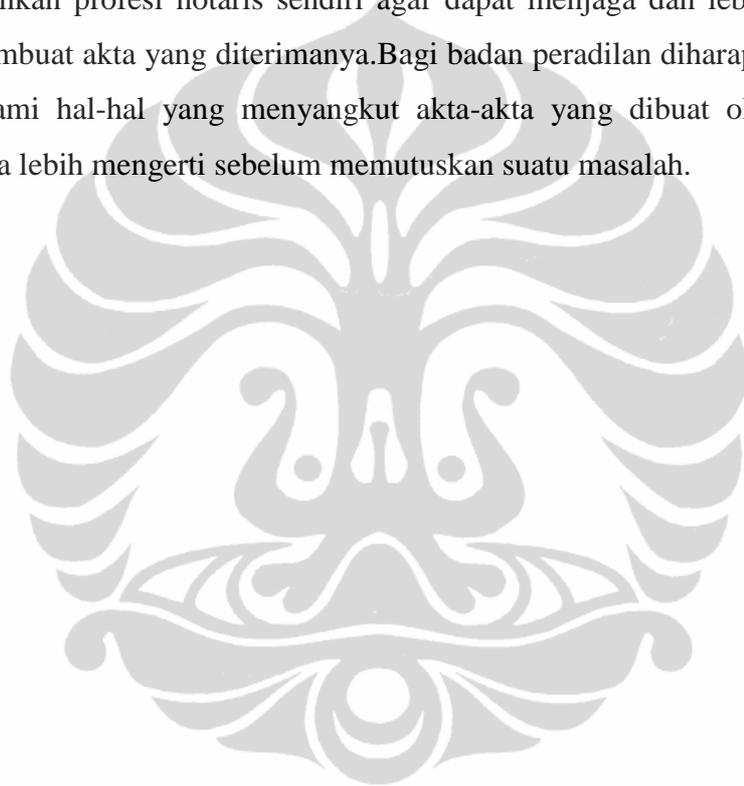
3.2. Saran

Adapun saran yang dapat dikemukakan pada penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Perlu adanya kecermatan pada setiap notaris untuk menjelaskan akibat dari segala sesuatu yang akan dilakukannya sehubungan dengan akta yang

dibuatnya kepada kliennya. Misalnya : sertipikat Hak Guna Bangunan telah lewat waktu maka notaris harus menyampaikan bahwa tanah tersebut sudah menjadi tanah negara dan pada saat perpanjangan akta hibah tersebut diikuti dengan perpanjangan hak.

2. Perlu adanya pengaturan lebih lanjut mengenai kriteria yang tergolong dalam pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan notaris. Hal ini dapat dijadikan pedoman bagi mahasiswa notariat maupun mereka yang menjalankan profesi notaris sendiri agar dapat menjaga dan lebih berhati-hati membuat akta yang diterimanya. Bagi badan peradilan diharapkan untuk mendalami hal-hal yang menyangkut akta-akta yang dibuat oleh notaris sehingga lebih mengerti sebelum memutuskan suatu masalah.



DAFTAR REFERENSI

A. Buku-Buku:

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2009).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke-12, (Jakarta: Djambatan, 1994).
- _____. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Djambatan, 1999).
- Muhammad, Bushar. *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Cetakan ke-7, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 2009).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2003).
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Indonesia*, (Jakarta: Pradyna, 1982).
- Parlindungan, A.P. *Berbagai Aspek Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1983).
- Perangin-angin, Effendi. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987).
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2007)
- Rozig, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*, (Semarang: PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditia Bakti, 1992).
- _____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: Pradyna Paramitha, 1996).
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 1985).
- Saragih, Djaren. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Edisi ke-12, (Bandung: Tarsito, 1984).

Siahaan, Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Bandar Lampung: PT Raja Grafindo Persada, 2002).

Sihombing. *Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: PT Toko Gunung Agung, 2005)

Simanjuntak, P.N.H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999).

Simorangkir. *Pelajaran Hukum Indonesia*, Cetakan ke-IX, (Jakarta: Gunung Agung, 1962).

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).

Soepomo. *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 1994).

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1995).

B. Internet:

Suwito, Hans, “Notaris Dalam Membuat Akta”,
www.pontianakpost.com/2008.pdf, diunduh 15 Mei 2011.

PUTUSAN

NOMOR : 12/G/2007/PTUN-BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama, dengan *acara biasa* ; telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : --

OEY ANG LIE, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makasar) No. 65 Rt. 004 Rw. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Pekerjaan Wiraswasta ;-----

Dalam hal ini Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2007 menguasakan kepada TOMMY JAPAR, S.H. dan ABDUL LUKMAN HAKIM, S.H. keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat beralamat di Kantor Lembaga Bantuan Hukum "BRATA JUSTISIA" Jalan Muara Karang Raya No. 40 B Pluit Jakarta Utara;-----

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;-----

L a w a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Kota Tangerang;-----

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa Nomor 200-898-2007 tertanggal 29 Maret 2007 menguasakan kepada:

1. RIDUAN, S.H. Jabatan Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Seksi Sengketa, Konflik dan perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
2. ZAINUDDIN, S.H. Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
3. BADARUDIN UMAR, S.H. Jabatan Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT pada Seksi Hak dan Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
4. SUNAWAN, S.H. Pekerjaan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

5. SALEH.....



5. SALEH YAHYA, S.H. Pekerjaan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. No. 5 Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;-----

2. NY. RUMINA, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Benteng Makasar No. 70 Rt. 04/Rw. 08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang ;-----

Dalam hal ini Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2007 menguasakan kepada RISWAN EFFENDI, S.H., SYARIF MAHYUDI, S.H., dan RAHMAT NURTANDIO, S.H. kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan para Advokat beralamat di Jalan Raya Pluit Raya Selatan No. 9/C Jakarta Utara;-----

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut :

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor. 12/Pen.MH/2007/PTUN-BDG, Tanggal 14 Maret 2007 Tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim yang *memeriksa, memutus* dan *menyelesaikan sengketa* tata usaha negara tersebut;-----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Nomor. 12/Pen.PP/2007/PTUN-BDG, Tanggal 21 Maret 2007, Tentang Penetapan Pemeriksaan Porslapan ;-----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Nomor. 12/Pen.HS/2007/PTUN-BDG, Tanggal 05 April 2007, Tentang Penetapan Hari Sidang ;-----

Telah membaca Putusan Sela Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG tanggal 19 April 2007 yang menerima permohonan Pemohon Intervensi selaku Tergugat II Intervensi;-----

Telah memeriksa alat-alat bukti Surat dan Saksi-saksi dihubungkan dengan Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 5 Juni 2007 dalam perkara ini ;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dalam persidangan;-----

TENTANG



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa pihak *Penggugat* dengan *surat gugatannya* tertanggal 05 Maret 2007 telah *mengajukan gugatan terhadap* Tergugat ; surat gugatan mana dibuat dan ditandatangani oleh TOMMY JAPAR, S.H. dan ABDUL LUKMAN HAKIM, S.H. keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advocat pada Lembaga Bantuan Hukum BRATA JUSTISIA beralamat di Jl. Muara Karang Raya No. 40 B. Pluit, Jakarta Utara, selaku Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2007 selanjutnya diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 05 Maret 2007 dibawah register perkara Nomor. 12/G/2007/PTUN-BDG, dan telah diperbaiki pada tanggal 5 April 2007, mengemukakan alasan-alasan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

Adapun yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tergugat tentang penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama RUMINA, setempat terletak di Jl. Benteng Jaya (d/h Jl. Benteng Makasar) No. 65 Rt. 004, Rw. 008 Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;-----

Sedangkan yang menjadi dasar dan alasan-alasan Gugatan (Posita Gugatan Penggugat) adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan diatas tanah negara seluas 1.216 M2, terletak di Jl. Benteng Jaya (d/h Jl. Benteng Makasar) No. 65, Rt. 004, Rw. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, yang telah dimiliki dan dikuasai Penggugat sejak tahun 1950, dengan batas-batas sebagai berikut:-----

Sebelah Utara	: Jl. Benteng Jaya (d/h Jl. Benteng Makasar);-----
Sebelah Barat	: Tanah milik Elkim;-----
Sebelah Timur	: Tanah Perumahan Tangerang Indah;-----
Sebelah Selatan	: Tanah milik Lauw Wi Liem;-----
2. Bahwa kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah tersebut adalah secara terus menerus (sejak tahun 1950 sampai dengan sekarang) dan belum pernah dioper alihkan kepemilikannya kepada pihak lain, baik dengan cara menyewa, diagunkan, maupun dijual belikan dan sebagai pemilik tanah yang

Beritkad.....



bertindak baik, maka Penggugat pun selalu memenuhi kewajiban untuk membayar Ipeda/ireda maupun PBB setiap tahunnya;

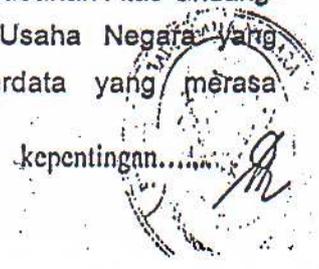
3. Bahwa kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah tersebut pun telah diakui, sebagaimana Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang No. 593/04.Pem/2003, tanggal 2 Juli 2003 yang diketahui dan dikuatkan pula oleh Kepala Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang No. 593.2/26.Pem/2003 tanggal 10 Juli 2003 yang menerangkan bahwa Tergugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jl. Benteng Jaya (d/h Jl. Benteng Makasar) No. 65, Rt. 004. Rw. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang sejak tahun 1950 dan tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun serta belum pernah diterbitkan sertifikat;
4. Bahwa namun ketenangan Penggugat atas pemilikan tanah dan penguasaan tanah tersebut terusik ketika tiba-tiba pada tanggal 8 Januari 2007 Penggugat menerima Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan tentang adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Ny. Rumina, No. Perkara: 442/Pdt.G/2006/PN.TNG, tanggal 21 Desember 2006 dimana didalam salah satu dalilnya diterangkan atas tanah yang dimiliki dan dikuasai Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama RUMINA;
5. Bahwa Ny. Rumina juga menguraikan dalam gugatannya tersebut, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina adalah berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng ;
6. Bahwa Surat Keputusan Tergugat tentang Penerbitan Sertifikat diatas tanah milik Penggugat tersebut, baru Penggugat ketahui pada saat Penggugat menerima Surat Panggilan No. Perkara: 442/Pdt.G/2006/PN.TNG, tertanggal 21 Desember 2006 dari Pengadilan Negeri Tangerang yaitu pada tanggal 8 Januari 2007, sedangkan surat gugatan ini Penggugat ajukan pada tanggal 5 Maret 2007, sehingga masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya adalah beralasan hukum apabila gugatan Penggugat diterima;

7. Bahwa



7. Bahwa Surat Keputusan a quo yang dikeluarkan Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 1 butir 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagai berikut: -----
- 7.1. Bahwa Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada pasal 1 butir 2 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----
- 7.2. Bahwa Surat Keputusan a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada pasal 1 butir 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu: -----
- Konkret, karena Suatu Keputusan a quo yang dikeluarkan Tergugat in Litis Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tetapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan yaitu Penerbitan Sertifikat pada tanah milik Penggugat kepada orang yang tidak berhak;
 - Individu, karena Surat Keputusan a quo tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum; -----
 - ✓ - Final, karena Surat Keputusan tersebut telah definitive dan menimbulkan sebab akibat hukum dimana ditentukan kepemilikan tanah tersebut bukan lagi milik Penggugat; -----
8. Bahwa tindakan Tergugat (i.c Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang) yang telah menerbitkan , Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa, tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng (obyek sengketa) adalah sangat merugikan kepentingan Penggugat, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan: " seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa

kepentingan.....



kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan.....: Dan seterusnya;-----

Hal ini pun sesuai dengan adagium yang merupakan hukum acara yang tidak tertulis yang menyatakan bahwa " point d'interet-point d' action" (bila ada kepentingan,maka disitu baru boleh berproses);-----

9. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa,/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng merupakan perbuatan yang sewenang-wenang karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang terjadi dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yakni Asas Kecermatan yaitu Tergugat dengan tidak teliti dan tidak melaksanakan prosedural penerbitan sertifikat sebagaimana diatur dalam ketenauan perundang-undangan yang berlaku, sehingga seolah-olah pemohon sertifikat adalah pemilik yang sah atas tanah yang dimiliki dan ditempati Penggugat;-----

Bahwa untuk memastikan bahwa perbuatan Tergugat aquo merupakan perbuatan sewenang-wenang yang bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, maka terlebih dahulu perlu dijelaskan bahwa:-----

- Penerbitan sertifikat didasarkan pada beberapa pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59/Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) antara lain: -----
- Pasal 31 ayat (1) yang berbunyi: Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1)";
- Pasal 32 : Untuk Kepentingan pendaftaran hak:-----
 - a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:-----
 - 1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;-----
 - 2. Asli akta..... dan seterusnya;-----

10. Bahwa apabila Tergugat teliti dalam memeriksa dan memproses permohonan penerbitan sertifikat atas tanah tersebut, seperti mengecek keabsahan hak kepemilikan permohonan sertifikat pada aparat setempat yakni kelurahan Sukarasa, tentu kesalahan ini tidak akan terjadi. Terlebih-lebih, seharusnya

ketika.....



ketika Tergugat melakukan pengecekan lapangan guna pembuatan Gambar Situasi sebagai syarat sebelum sertifikat diterbitkan, tentu dengan mudahnya Tergugat bertemu dengan Penggugat yang notabene sebagai pemilik, penguasa yang menempati tanah tersebut:-----

11. Bahwa akibat penerbitan Surat Keputusan Aquo telah mengakibatkan hak kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut seolah-olah telah beralih kepada pemohon sertifikat, sementara nyata-nyata tanah tersebut adalah milik Penggugat yang telah Penggugat miliki dan kuasai secara terus menerus sejak tahun 1950 serta belum pernah Penggugat oper alihkan kepada pihak lain terlebih kepada pemohon sertifikat;-----
12. Bahwa mengingat kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah negara tersebut adalah sejak tahun 1950 sampai dengan sekarang, maka selaku pemilik yang sah atas tanah negara tersebut dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sudah semestinya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama RUMINA setempat terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jl. Benteng Makasar) No. 65, Rt. 005 Rw. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;-----
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di kantor Tergugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama RUMINA setempat terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jl. Benteng Makasar) No. 65, Rt. 005 Rw. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;-----

Atau

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bano);-----

Menimbang.....



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban baik dalam Eksepsi maupun dalam Jawaban Pokok Perkara tertanggal 26 April 2007 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;-----

I. DALAM EKSEPSI

A. Kewenangan Absolut

Bahwa apabila dicermati, maka secara substansial permasalahan yang diajukan gugatan oleh Penggugat berkenaan dengan Penerbitan Surat Keputusan Tergugat, yaitu mengenai kepemilikan hak atas tanah; dalam hal ini Surat Keputusan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa atas nama RUMINA, diterbitkan diatas tanah milik Penggugat. Dengan demikian, karena atas dasar adanya sengketa keperdataan mengenai *pembuktian kepemilikan hak atas tanah tersebut*, maka dalam hal ini menjadi kewenangan *absolut dari Pengadilan Negeri*;-----

Bahwa karena gugatan penggugat menguraikan hal-hal mengenai yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah, dimana sebidang tanah diakui oleh dua pihak yang berbeda, maka jelas bahwa gugatan penggugat tidak termasuk di dalam ruang lingkup kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

B. Gugatan Error in Persona

DISKWALIFIKASI IN PERSONA (Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak), Karena Penggugat bukan Persona Standi In Judicio ;-----

Bahwa Penggugat bukan yang berhak dan atau yang berkepentingan atas obyek dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara tertanggal 20 Oktober 2003, karena Penggugat tidak memiliki dasar yang cukup kuat sebagai yang berkepentingan dalam mengajukan gugatan, sebagaimana diatur dalam pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis maka dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulang lagi;-----

B. Bahwa.....



- B. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;-----
- C. Bahwa apabila dicermati dari substansi gugatan Penggugat berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan angka 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan, dan berdasarkan gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi (dalil Penggugat angka 4 (empat) yang menyatakan adanya gugatan perdata di Pengadilan Negeri Tangerang) dengan Register Perkara Nomor 442/Pdt.G/2006/PN.TNG, tanggal 21 Desember 2006, tentang Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Oey Ang Lie (Penggugat) yaitu menguasai tanah tanpa hak. Maka dengan dalil gugatan Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan angka 4 (empat) tersebut, adanya sengketa hak kepemilikan, yaitu satu bidang tanah diakui atas kepemilikannya oleh dua subjek hak kepemilikan yang berbeda, dan karena objek gugatan masih bergantung dengan hasil perkara lain yang masih dalam proses (REI JUDICATA DEDUCTAE/AANHANGING GEDING) dalam hal ini menyangkut siapa yang berhak atas kepemilikan hak atas tanah dan bangunan objek perkara. Sehingga atas hal-hal tersebut diatas, atas dasar adanya sengketa keperdataan mengenai *pembuktian kepemilikan hak atas tanah*, maka dalam hal ini menjadi kewenangan *absolut dari Pengadilan Negeri*. ;-----
- D. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang terhadap Surat Keputusan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan 362/Sukarasa, dengan Surat Ukur tanggal 02 Oktober 2003 Nomor 22/Sukarasa/2003, seluas : 1.216 M2 (seribu duaratus enambelas meter persegi), atas nama : RUMINA, adalah merupakan Surat Keputusan penerbitan sertipikat yang diterbitkan sesuai dengan prosedural sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah. Adapun persyaratan yang dilampirkan dalam pengajuan untuk mendapatkan Surat Keputusan Tergugat atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362//Sukarasa adalah :-----
1. Surat Permohonan tertanggal 4 Juli 2003;-----
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng berkedudukan di Jakarta,-----
 3. Akta Hibah Bangunan dan Pindahan Hak Nomor 37 Tahun 2003 tanggal 16 April 2003 yang dibuat oleh Nyonya Harjanti Tono Sarjana

Hukum.....

Hukum selaku Notaris. Dalam hal ini selaku Pemberi Hibah adalah Isman Lautdiharga dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari dan karenanya mewakili Direksi dari dan sebagai demikian sah bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas PT.Sumber Urip Langgeng berkedudukan di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Perseroan ,tanggal 16 April 2003, dan penerima Hibah adalah Rumina. Dalam Akta Hibah ini menerangkan tentang pemberian sebuah Bangunan berikut segala hak yang ada pada dan diperoleh serta dapat dijalankan oleh pihak pemberi hibah atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri diatas sebidang tanah bekas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa yang terletak di Jalan Benteng Makasar Rt.004/08 Kelurahan Sukarasa, Kota Tangerang seluas 1.216 M2,-----

4. Copy Kartu Tanda Penduduk No.32.19.71.1006.05041 atas nama RUMINA;-----
5. Copy legalisir Surat Setoran Bea Perolehan Hak AtasTanah dan Bangunan (SSB) tanggal 7 April 2003;-----

E. Bahwa adapun riwayat dan data-data penerbitan Surat Keputusan atas Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa dengan Surat Ukur tanggal 22/Sukarasa/2001 Luas 1.216 M2, adalah sebagai berikut :

1. Surat Keputusan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa yang awalnya penerbitannya berasal dari Surat Keputusan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 313/Sukarasa, tanggal 15 Desember 2000 dengan Surat Ukur 6 Nopember 2000 Nomor 38/Sukarasa/2000, luas 7.353 M2, atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan dari Surat Keputusan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Sukarasa.-----
2. Surat Keputusan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor No.272/Sukarasa, Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1995, Nomor 3919/95 seluas : 7.635 M2,diterbitkan pada tanggal 21 Agustus 1995 tercatat atas nama PT.Sumber Urip Langgeng, berdasarkan pemisahan dari Surat Keputusan Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 230/Sukarasa;-----
3. Surat Keputusan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor No.230/Sukarasa, Gambar Situasi tanggal 22 April 1994, Nomor 2349/94 seluas : 12.280 M2,diterbitkan pada tanggal 10 Mei 1994 tercatat atas

nama.....



nama PT.Sumber Urip Langgeng, berdasarkan pemisahan dari Surat Keputusan Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 43/Sukarasa;-----

4. Surat Keputusan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor No.43/Sukarasa, Gambar Situasi tanggal 14 Januari 1983, Nomor 82/83 seluas : 44.095 M2,diterbitkan pada tanggal 14 Januari 1983 tercatat atas nama PT.Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 25 Juni 1982 No. SK.252.HGB/DA/1982 tentang Pemberian Hak Guna Bagunan selama 20 Tahun kepada PT. Sumber Urip Langgeng berkedudukan di Jakarta;-----

F. Bahwa pernyataan Penggugat dalam angka 8 (delapan) dan angka 9 (sembilan) pada Dasar dan Alasan Pengajuan Gugatan yang menyatakan Surat Keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa, di atas tanah milik Penggugat adalah perbuatan sewenang-wenang, sehingga merugikan Penggugat, karena proses penerbitannya sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 31 ayat (1) dan pasal 23, adalah suatu pernyataan/pendapat yang justru keliru ditafsirkan oleh Penggugat. sebab Surat Keputusan Tergugat atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa telah sesuai dengan prosedural sebagaimana disyaratkan dalam pasal 23 dan pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo.Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, maka dengan mengacu dari data-data permohonan yang diajukan atas kepemilikan yang dijadikan dasar atas bukti kepemilikan atas tanah adalah tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa atas nama PT.Sumber Urip Langgeng berkedudukan di Jakarta, dan dengan dilampirkan bukti otentik Akta Hibah Bangunan dan Pemindahan Hak Nomor 37 Tahun 2003 tanggal 16 April 2003 yang dibuat oleh Nyonya Harjanti Tono, Sarjana Hukum selaku Notaris, telah sesuai dengan prosedural sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.-----

G. Bahwa Keberatan-Keberatan Penggugat terhadap Surat Keputusan Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa yang menyatakan bertentangan dengan pasal 31 ayat (1) dan pasal 23 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah.....



Tanah, sehingga merugikan kepentingan Penggugat adalah pendapat sepihak Penggugat saja. Sebab apabila dicermati dan ditelaah kembali atas dalil-dalil Gugatan Penggugat, bahwa Penggugat menyatakan memiliki dan menguasai atas tanah objek terpekara hanya berdasarkan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa No. 593/04.Pem/2003, tanggal 2 Juli 2003 yang dikuatkan oleh Camat selaku Kepala Kecamatan Tangerang Nomor 593.2/26.Pem/2003 tanggal 10 Juli 2003, yang bukan merupakan bukti otentik atas hak kepemilikan tanah, sedangkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 362/Sukarasa, sesuai dengan apa yang dimaksud dalam pasal 31 ayat (1), dan pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tidak ada alasan yang cukup kuat bahwa Tergugat telah berbuat sewenang-wenang dan merugikan kepentingan Penggugat;-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.-----

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.-----

Subsidair :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bano);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG tanggal 19 April 2007 telah diterima masuknya Pemohon Intervensi RUMINA selaku Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang.....



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban/Tanggapannya baik dalam Eksepsi maupun dalam Jawaban Pokok Perkara tertanggal 26 April 2007 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;-----

I. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Kadaluarsa

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 05 Maret 2007 sudah melampaui batas waktu yang ditentukan Undang-undang, pasal 55 Undang-undang No. 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena senyatanya Penggugat sudah mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang, tanggal 20 Oktober 2003, Sejak tanggal 01 Agustus 2006 atas dasar Somasi kuasa Tergugat II Intervensi yang dikirimkan kepada Penggugat pada tanggal 31 Juli 2006, Via PT CV Titipan Kilat (selanjutnya disebut Tiki), consignment Note: 02 003 766 3651, yang diterima oleh Susi (mantu Penggugat) pada tanggal 01 Agustus 2006 Somasi II yang dikirimkan tanggal, 09 Agustus 2006, Via Tiki, consignment Note: 02 003 809 2381, yang diterima oleh Ari (cucu Penggugat) pada tanggal 10 Agustus 2006, dan Somasi III dikirimkan pada tanggal 05 Desember 2006, via Tiki, consignment Note: 02 004 131 9849, dan diterima oleh Susi (mantu Penggugat) pada tanggal 6 Desember 2006, dan proses Mediasi yang dilakukan oleh kuasa Penggugat dan Tergugat II Intervensi. Sebelum gugatan Tergugat II Intervensi didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 21 Desember 2006, Perkara No. 442/Pdt.G/2006/PN.TNG, sehingga telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang;-----

2. Gugatan Error In Persona

Diskwalifikasi In Persona (Tidak memenuhi syarat sebagai pihak), karena Penggugat bukan Persona Standi In Judicio.

Bahwa keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya tangerang atas penerbitan Sertifikat No. 362/Sukarasa, tanggal 20 Oktober 2003, tidak mempunyai akibat hukum kepada Penggugat atau Penggugat sama sekali tidak dirugikan atas keputusan tersebut, Penggugat tidak mempunyai dasar/kepentingan dalam mengajukan Gugatan yang ditentukan oleh Pasal 53 ayat (1)



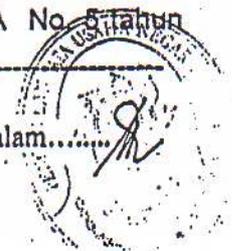
ayat (1), Undang-undang No. 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena senyatanya Penggugat adalah penyewa secara tidak tertulis menurut kebiasaan setempat, bukan pemilik atau bukan orang yang berhak atas obyek. Surat Keputusan Badan Pejabat Tata Usaha Negara;-----

3. Tentang Kewenangan Mengadili

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (In casu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung) tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan penggugat, karena mengenai kepemilikan hak atas tanah yang merupakan kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri, dengan alasan-alasan sebagai berikut:-----

- a. Bahwa gugatan Penggugat yang pada pokoknya mempermasalahkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, selaku Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003, tanggal 02 Oktober 2003, atas nama Rumina, terletak di Jln. Benteng Jaya (d/h Jln. Benteng Makasar) No. 65, dimana Penggugat beranggapan dalam Posita gugatannya pada butir 1, 2 dan 3 sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan dalam perkara Aquo yaitu: atas dasar kepemilikan dan penguasaan secara terus menerus dan pengakuan keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa No. 593/04.Pem/2003, tanggal 02 Juli 2003, dan Kecamatan Tangerang No. 93.2/26.Pem/2003, tanggal 10 Juli 2003, namun demikian tidak ada peralihan hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan dari seseorang / badan hukum/institusi kepada Penggugat, sebagaimana diatur dalam pasal 31 ayat (1), Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.....dst, pasal 23 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997;-----
- b. Bahwa dengan adanya anggapan dari Penggugat yang merasa sebagai Pemilik atas obyek tanah dan bangunan dalam perkara Aquo, dan terhadap tanah dan bangunan tersebut belum pernah dioperalihkan, dijualbelikan dan disewakan atau diagunkan kepada pihak lain dalil mana membuktikan bahwa dalam perkara ini terdapat sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan di hadapan Pengadilan Negeri/Umum sementara Ipeda, Ireda maupun PBB adalah hanya merupakan pembayaran pajak, sedangkan bukti kepemilikan yang terkuat adalah Sertifikat, Pasal 38 ayat (1) dan (2), UUPA No. 5 Tahun 1960;-----

II Dalam.....



II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa mohon kiranya dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil-dalil Penggugat kecualli, yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II Intervensi;-----
3. Bahwa point 1 dan point 2 dalil Penggugat adalah tidak benar, karena status Penggugat adalah penyewa atas obyek Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang, tanggal 20 Oktober 2003, berupa Penerbitan Sertifikat No. 362/Sukarasa dan point 3 Penggugat dalam dalil gugatannya berupa: Surat Keterangan Lurah Sukarasa No. 593.2/26.Pem/2003 tanggal 10 Juli 2003, tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, karena dibuat bukan oleh Badan atau Pejabat yang berwenang membuatnya dan jelas bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatakan : " Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah..... dst";-----
4. Bahwa tidak benar Keputusan Tergugat tentang penerbitan Sertifikat Hak guna Bangunan No. 362/Sukarasa, tanggal 20 Oktober 2003, baru Penggugat ketahui tanggal 8 Januari 2007 (sesuai dengan Point 6 dalam dalil gugatannya), karena senyatanya Penggugat sudah mengetahui surat Keputusan tersebut sejak tanggal 10 Agustus 2006, atas dasar somasi kuasa Terugat II Intervensi yang dikirimkan kepada Penggugat pada tanggal 31 Juli 2003, Via Tiki, Consignment Note: 02 003 766 3651, Somasi II yang dikirimkan tanggal, 09 Agustus 2006, Via Tiki, consignment Note: 02 003 809 2381, yang diterima oleh Ari (cucu Penggugat) pada tanggal. 10 Agustus 2006, dan Somasi III dikirimkan pada tanggal 05 Desember 2006, via Tiki, consignment Note: 02 004 131 9849, dan diterima oleh Susi (mantu Penggugat) pada tanggal 6 Desember 2006, dan proses Mediasi yang dilakukan oleh kuasa Penggugat dengan Tergugat II Intervensi. Sebelum gugatan Tergugat II Intervensi didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 21 Desember 2006, Perkara No. 442/Pdt.G/2006/PN.TNG, sehingga telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan pasal 55 Undang-undang No. 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha

Negara.....



Negara, oleh karenanya adalah beralasan hukum apabila gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

5. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 38 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 diatur sebagai berikut:-----
Ayat (1). Mengatakan : Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19;-----
Ayat (2) Mengatakan: Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut..... Dst;-----
6. Bahwa selaku pemegang hak yang sah, Tergugat II Intervensi sudah melaksanakan apa yang diatur sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sebagai pemegang hak yang sah dari peralihan hak Pemilik Pertama PT. Sumber Urip Langgeng (Pemberi Hibah) yang telah didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 dengan Tergugat II Intervensi (Penerima Hibah) dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haryanti Tono, S.H. pada tanggal 16 April 2003, dimana dalam akta tersebut menerangkan tentang Pemberian Hibah sebuah bangunan berikut segala hak yang ada pada dan diperoleh serta dapat dijalankan oleh Pemberi Hibah atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri diatas sebidang tanah bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa yang terletak di Jl. Benteng Makasar No. 65, Rt. 004/08, Kel. Sukarasa Kec. Tangerang, Kota Tangerang;-----
7. Bahwa selaku warga negara yang patuh, dimana semua prosedur penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, dengan Surat Ukur tanggal 02 Oktober 2003 No. 22/Sukarasa/2003, seluas 1.216 M2 atas nama Rumina (Tergugat II Intervensi) telah diterbitkan sesuai dengan prosedural Ketentuan Undang-undang No. 5 thn. 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Negara Agraria / KA BPN No. 9 tahun 1999, tentang pemberian hak atas tanah;-----

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan diatas maka selanjutnya Tergugat II Intervensi mohon dengan segala kerendahan hati berkenan kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan:-----

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----

2. Menyatakan.....



2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini;-----
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas Eksepsi, Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Pihak Penggugat telah menyampaikan Replik atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada persidangan tertanggal 10 Mei 2007 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil Jawaban / Tanggapan / bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan menyatakan tetap pada dalil gugatannya; dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi pula telah menyampaikan Dupliknya yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan tetap pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya;---

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya dan bermeteral cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-42, dengan perincian sebagai berikut :

- | | | | |
|-----|-----------|---|--|
| 01. | Bukti P-1 | : | Surat Keterangan Nomor: 593/04 Pem/2003, tanggal 02 Juli 2003 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;----- |
| 02. | Bukti P-2 | : | Pernyataan Penguasaan fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 02 Juli 2003 yang diketuhul oleh Kepala Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;----- |
| 03. | Bukti P-3 | : | <p>A. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan/Rehabilitasi Daerah Tahun 1968 atas nama OEY ANG LIE, kohir No. D 227 13-5, Desa Sukasari, Ketjamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kepala Pelaksana IPD/IRD Kotamadya/Kabupaten Tangerang pada tanggal 20 Januari 1968;-----</p> <p>B. Tanda Pembayaran Iuran Pembangunan/Rehabilitasi Daerah Tahun 1968 atas nama OEY ANG LIE, kohir No. D 227. 13-5, tanggal 22 Oktober 1968;-----</p> |

04. Bukti.....



04. Bukti P-4 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan/Rehabilitasi Daerah Tahun 1968 atas nama OEY ANG LIE, kohir No. D 227 15, Desa Sukasari, Ketjamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelaksana IPD/IRD Kotamadya/Kabupaten Tangerang pada tanggal 15 Maret 1969;-----
05. Bukti P-5 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda/Tanda Pembayaran Ipeda Direktorat Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1976, atas nama WIE ANG LIE No. Kohir/F: 1681, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang;-----
06. Bukti P-6 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1977 atas nama WIE ANG LIE, kohir No. 1681, Desa Sukasari, Ketjamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Ipeda Serang, pada tanggal 03 Januari 1977;-----
07. Bukti P-7 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda/ Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1977, atas nama WIE ANG LIE No. Kohir/F: 1681, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang;-----
08. Bukti P-8 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1978 atas nama WIE ANG LIE, kohir No. 1681, Desa Sukasari, Ketjamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Luar Ipeda Serang, pada tanggal 16 Desember 1977;-----
09. Bukti P-9 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda/ Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1978, atas nama WIE ANG LIE No. Kohir/F: 1681, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang;-----
10. Bukti P-10 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda/ Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1978, atas nama WIE ANG LIE No. Kohir/F: 1681, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang;-----
11. Bukti P-11 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda/ Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1978, atas nama WIE ANG LIE No. Kohir/F: 1681, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang;-----
12. Bukti P-12 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Sektor Perkotaan tahun 1980 atas nama WIE ANG LIE, Kohir No.: Tgr/A/J/1/1450, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Serang, Kabupaten Tangerang;-----
13. Bukti P-13 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda/ Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1980, atas nama OEY ANG LIE No. Kohir/F: 1450, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang;-----
14. Bukti P-14 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda/ Surat Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1980, atas nama OEY ANG LIE No. Kohir/F: 1450, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang;-----
15. Bukti P-15 : Surat Ketetapan Ipeda Perkotaan tahun 1981 atas nama WIE ANG LIE, Kohir No.: TGR/A/I/1/1450, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Ipeda Serang, pada tanggal 5 April 1981;-----
16. Bukti.....



16. Bukti P-16 : Surat Ketetapan Ipeda Perkotaan tahun 1982 atas nama WIE ANG LIE, Kohir No.: TGR/A/1/1450, Desa Sukasari, Kecamatan Tangerang yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Ipeda Serang, pada tanggal 2 Februari 1982;-----
17. Bukti P-17 : Surat Ketetapan Ipeda tahun 1984 atas nama OEY ANG LIE, Kohir No.: 2A.1.1b.4.4.1441, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Ipeda Serang, pada tanggal 7 Februari 1984;-----
18. Bukti P-18 - Surat Ketetapan Ipeda tahun 1985 atas nama OEY ANG LIE, Kohir No.: 2A.1.1B.4.4.1332, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Ipeda Serang, pada tanggal 6 Nopember 1984;-----
19. Bukti P-19 - Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1986 atas nama OEY ANG LIE, Kohir No. 2A.1.2.4.4.1434, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Serang, pada tanggal 14 Maret 1986;-----
20. Bukti P-20 - Tanda penerimaan setoran PBB tahun 1986 atas nama OEY ANG LIE, Kohir No. 2A.1.2.4.4.1434, dari Bank Bumi Daya Cabang Tangerang, tanggal 10 Desember 1986;-----
21. Bukti P-21 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1987 atas nama OEY ANG LIE, Kohir No. K2-2A.0-02-04-04-1421, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Ipeda Serang, pada tanggal 2 Januari 1987;-----
B. Sticker Lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1987 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kab. DT. II Tangerang;-----
22. Bukti P-22 - A. Surat setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1988 atas nama OEY ANG LIE, No. Kohir: K2-1A-01-02-04-04-1421 Bank Bumi Daya Cabang Tangerang pada tanggal 22 September 1988;-----
B. Tanda Penerimaan Setoran PBB tahun 1988 atas nama OEY ANG LIE, No. Kohir: K2-2A-01-02-04-04-1421 dari Bank Bumi Daya Cabang Tangerang pada tanggal 22 September 1988;-----
23. Bukti P-23 - A. Tanda Setoran PBB tahun 1988 atas nama OEY ANG LIE, Kohir No. K2-2A-01.02.08.04.1421.01 dari Bank Rakyat Indonesia, tanggal 2 Nopember 1989;-----
B. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1988 atas nama OEY ANG LIE, No. Kohir K2-2A.01-02-08-04-1421-01, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan Serang, pada tanggal 02 Januari 1988;-----
24. Bukti P-24 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 atas nama OEY ANG LIE, No. Kohir K2-2A.01-02-08-04-1421, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan...



Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan Serang, pada tanggal 01 Juni 1989;-----

B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun pajak 1989 atas nama OEY ANG LIE, No. Kohir K2-2A.01-02-08-04-1421;-----

25. Bukti P-25 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1990 atas nama OEY ANG LIE, No. C.01421 Buku III, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang, pada tanggal 2 April 1990;-----
B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun pajak 1990 atas nama OEY ANG LIE, ;-----
26. Bukti P-26 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1991 atas nama OEY ANG LIE, No. Induk: 01210 Buku III, Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang, pada tanggal 1 April 1991;-----
B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun pajak 1991 atas nama OEY ANG LIE, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
27. Bukti P-27 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1992 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 2.2A01-02-01 195/01210, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang, pada tanggal 1 April 1992;-----
B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun pajak 1992 atas nama OEY ANG LIE, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
28. Bukti P-28 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1993 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 2.2A01-02-01 195/01210, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang, -----
B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 1993 atas nama OEY ANG LIE, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
29. Bukti P-29 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 001-0033/94-05, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 02 April 1994; -----
B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 1994 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
30. Bukti P-30 - Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun Pajak 1995 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang

31. Bukti.....

31. Bukti P-31 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1996 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 32.75.730.012.001-0033.0/96-02, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 15 Januari 1996;-----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 1996 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
32. Bukti P-32 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1997 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 32.75.730.012.001-0033.0/97-01, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 3 Februari 1997;-----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 1997 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
33. Bukti P-33 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1998 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 32.75.730.012.001-0033.0/98-01, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 11 Februari 1998;-----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 1998 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
34. Bukti P-34 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1999 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 32.75.730.012.001-0033.0/99-01, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 28 Januari 1999;-----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 1999 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
35. Bukti P-35 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 32.75.730.012.001-0033.0, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 01 Februari 2000;-----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2000 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----

36. Bukti...



36. Bukti P-36 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 32.75.730.012.001-0033.0, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 15 Januari 2001; -----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2001 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
37. Bukti P-37 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 32.75.730.012.001 - 0033.0, Kelurahan / Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 03 Januari 2002; -----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2002 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 32.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
38. Bukti P-38 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 36.75.730.012.001-0033.0, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 02 Januari 2003; -----
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2003 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 36.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
39. Bukti P-39 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 36.75.730.012.001-0033.0, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 17 Mei 2005; -
 B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2004 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 36.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----
40. Bukti P-40 - Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 36.75.730.012.001-0033.0, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 17 Mei 2005; -
41. Bukti P-41 - A. Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 atas nama OEY ANG LIE, No. SPPT: 36.75.730.012.001-0033.0, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Tangerang tanggal 02 Januari 2006; -----

B. Surat....



B. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2006 atas nama OEY ANG LIE No. SPPT : 36.75.730.012.001-0033.0 Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;-----

42. Bukti P-42 - Salinan Surat Pernyataan dibawah tangan tertanggal 16 April 2003 dari ISMAN LAUTDIHARGA;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalli-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya dan bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda T-1 sampai dengan T-7, dengan perincian sebagai berikut :

01. Bukti T-1a. : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 43/Sukarasa, Gambar Situasi Tanggal 14 Januari 1983 No.82, Seluas : 44.095 M2 (empat puluh empat ribu sembilan puluh lima meter persegi), tercatat pertama kali atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta, terbit pada tanggal 14 Januari 1983, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Tanggal 25 Juni 1982 No.SK.252/HGB/DA/1982 tentang pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 tahun kepada PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta, (buku tanah ini telah dimatikan karena sisa dari tanah ini telah dipisah-pisahkan sampai habis).
- Bukti T-1b. : Permohonan pendaftaran Sertipikat tertanggal 4 Januari 1983;
- Bukti T-1c. : Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.252/HGB/DA/1982 tertanggal 25 Juni 1982 tentang pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 tahun kepada PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta;
- Bukti T-1d. : Surat tanda Setoran ke Negara atas pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah tertanggal 24 Desember 1982;
- Bukti T-1e. : Tanda terima permohonan atas pendaftaran tanah berdasarkan Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.252/HGB/DA/1982 tertanggal 25 Juni 1982, terletak di Desa Sukarasa, Kecamatan Tangerang;
- Bukti T-1f. : Tanda terima setoran permohonan sertipikat hak atas tanah atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta;
- Bukti T-1g. : Tanda terima setoran permohonan sertipikat hak atas tanah atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta;
- Bukti T-1h. : Copy Akta Pendirian PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan



berkedudukan di Jakarta. Nomor 21 tanggal 18 September 1981, dibuat oleh Paul Tamara selaku Notaris di Jakarta;

- Bukti T-1i. : Kutipan Surat Keputusan Menteri Kehakiman tertanggal 3 Pebruari 1982 No. Y.A.5/95/9,- tentang Persetujuan atas akta pendirian perseroan terbatas PT. SUMBER URIP LANGGENG;
- Bukti T-1j. : Copy akta Risalah Rapat Nomor 93 tanggal 11 Juni 1982, dibuat oleh Sudiman Warnosumardjo, Sarjana Hukum selaku Notaris di Tangerang.
02. Bukti T-2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 230/Sukarasa, Gambar Situasi Tanggal 22 April 1994 No.2349, Seluas : 12.280 M2 (duabelas ribu duaratus delapanpuluh meter persegi), terbit tanggal 10 Mei 1994 berdasarkan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 43/Sukarasa, atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta. (buku tanah ini telah dimatikan karena sisa dari tanah ini telah dipisah-pisahkan sampai habis;
03. Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 272/Sukarasa, Gambar Situasi Tanggal 17 Juli 1995 No.3919, Seluas : 7.635 M2 (tujuhribu enamratus tigapuluh lima meter persegi), terbit tanggal 21 Agustus 1995 berdasarkan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 230/Sukarasa, atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta.(buku tanah ini telah dimatikan karena sisa dari tanah ini telah dipisah-pisahkan sampai habis;
04. Bukti T-4 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.313/Sukarasa, Surat Ukur Tanggal 06 Nopember 2000 No.38/Sukarasa/2000, Seluas : 7.353 M2 (tujuhribu tigaratus limapuluh tiga meter persegi), terbit tanggal 15 Desember 2000 berdasarkan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 272/Sukarasa, atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta. (buku tanah ini telah dimatikan karena sisa dari tanah ini telah dipisah-pisahkan sampai habis;
05. Bukti T-5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa, Surat Ukur Tanggal 23 Mei 2001 No.22/Sukarasa/2001, Seluas : 1.216 M2 (seribu duaratus enambelas meter persegi), terbit tanggal 11 Juni 2001 berdasarkan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 313/Sukarasa, atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta. (buku tanah ini telah dimatikan karena telah dilepaskan haknya kepada negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 93. 550 .2 .28.05.2003 tanggal 7 Agustus 2003, dan kemudian diterbitkan Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa, Surat Ukur Tanggal 02 Oktober 2003 No.22/Sukarasa/2003, Seluas : 1.216 M2 (seribu duaratus enam belas meter persegi), atas nama Rumina).
06. Bukti T-6.a : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, Surat Ukur Tanggal 02 Oktober 2003 No.22/Sukarasa/2003, Seluas : 1.216 M2...

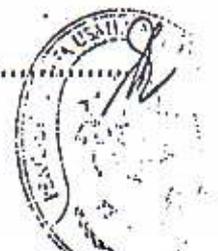
1.216 M2...



1.216 M2 (seribu duaratus enambelas meter persegi), atas nama Rumina, terbit pada tanggal 20 Oktober 2003, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No.93.550.2.28.05.2003 tanggal 7 Agustus 2003.

- Bukti T-6.b : Permohonan Hak Guna Bangunan tertanggal 4 Juli 2003;
- Bukti T-6.c : Copy kartu Tanda Penduduk atas nama RUMINA;
- Bukti T-6.d : Copy Surat Keterangan tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia;
- Bukti T-6.e : Copy Surat Pernyataan Ganti Nama;
- Bukti T-6.f : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta;
- Bukti T-6.g : Akta Hibah Bangunan dan Pemindahan Hak Nomor 37 Tahun 2003 tanggal 16 April 2003 yang dibuat oleh Nyonya Harjanti Tono, Sarjana Hukum selaku Notaris. Dalam hal ini selaku Pemberi Hibah adalah Isman Lautdiharga dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari dan karenanya mewakili Direksi dari dan sebagai demikian sah bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas PT.Sumber Urip Langgeng berkedudukan di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Komisaris Utama Perseroan ,tanggal 16 April 2003, dan penerima Hibah adalah Rumina. Dalam Akta Hibah ini menerangkan tentang pemberian sebuah Bangunan berikut segala hak yang ada pada dan diperoleh serta dapat dijalankan oleh pihak pemberi hibah atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri diatas sebidang tanah bekas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 317/Sukarasa yang terletak di jalan Benteng Makasar Rt.004/08 Kelurahan Sukarasa, Kota Tangerang seluas 1.216 M2,.
- Bukti T-6.h : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) tanggal 7 April 2003 atas wajib pajak Rumina;
- Bukti T-6.i : Surat Pemberitahuan Pemeriksaan Tanah kepada RUMINA atas permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon oleh Rumina;
- Bukti T-6.j : Constatering Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) Nomor 42/KR/HHT/HGB/KOD/ VII/2003 atas permohonan dari Rumina terhadap permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah, terletak di Benteng Makasar Kelurahan Sukarasa Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang seluas 1.216 M2 ;
- Bukti T-6.k : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No.93.550.2.28.05.2003 tanggal 7 Agustus 2003, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah, seluas 1.216 M2, terletak di Kelurahan Sukarasa Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang atas nama RUMINA;

Bukti T-6...



- Bukti T-6.l : Surat Tanda Setoran No.1060/GR/VIII/2003 tanggal 26 Agustus 2003 untuk pembayaran Uang pemasukan ke Kas Negara berdasarkan PP.46 Tahun 2002;
- Bukti T-6.m : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) tanggal 28 Agustus 2003 atas wajib pajak Rumina;
07. Bukti T-7 : Gambar Ukur Lapang atas permohonan hak atas tanah terletak di Kelurahan Sukarasa Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan tambahan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya dan bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda T-1 sampai dengan T-4, dengan perincian sebagai berikut :

01. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 41/Sukarasa, Gambar Situasi Tanggal 14 Januari 1983 No.80, Seluas : 6.800 M2 (enam ribu delapan ratus meter persegi), tercatat pertama kali atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta, terbit pada tanggal 14 Januari 1983;
02. Bukti T-2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 42/Sukarasa, Gambar Situasi Tanggal 14 Januari 1983 No. 81 seluas : 5. 950 M2 (lima ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) tercatat pertama kali atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta, terbit pada tanggal 14 Januari 1983;
03. Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 44/Sukarasa, Gambar Situasi Tanggal 17 Juli 1983 No. 194 seluas 3.085 M2 (tiga ribu delapan puluh lima meter persegi) tercatat pertama kali atas nama PT. SUMBER URIP LANGGENG, berkedudukan di Jakarta, terbit pada tanggal 17 Januari 1983;-----
04. Bukti T-4 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.23/Sukarasa, Gambar Situasi tanggal 1 September 1969 No. 345, seluas : 61.580 M2 (enam puluh satu ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) tercatat pertama kali atas nama LAUTUMENA dan ISMAN LAUTDIHARGA terbit pada tanggal 1 September 1969;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban / Bantahannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya dan bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda T II Int- 1 sampai dengan T II Int -21, dengan perincian sebagai berikut :

01. Bukti



01. Bukti TII Int-1 : Surat Nomor: 256/Sm/Rps/VII/06 tertanggal 31 Juli 2006 tentang Somasi;-----
02. Bukti TII Int-2 : Surat Nomor: 260/Sm/Rps/VIII/06 tertanggal 09 Agustus 2006 tentang Somasi;-----
03. Bukti TII Int-3 : Surat Nomor: 269/Sm/Rps/XII/06 tertanggal 5 Desember 2006 tentang Somasi;-----
04. Bukti TII Int-4 : Bukti Pengiriman somasi pertama, pada tanggal 31 Juli 2006, Consignment Note: 02 003 766 3651. bukti pengiriman Somasi Kedua pada tanggal 09 Agustus 2006, Consignment Note: 02 003 809 2381 dan bukti pengiriman somasi ketiga tanggal 05 Desember 2006, Consignment Note: 02 004 131 9849, ketiga somasi tersebut dikirimkan via PT. CV. Titipan Kilat cabang Pluit;-----
05. Bukti TII Int-5 : Surat keterangan dari PT. CV. Titipan Kilat, bahwa Somasi Tergugat II Intervensi yang dikirim pada tanggal 31 Juli 2006, Consignment Note: 02 003 766 3651, setelah diterima Penggugat pada tanggal 01 Agustus 2006 oleh Susi, Somasi kedua yang dikirim pada tanggal 09 Agustus 2006 Consignment Note: 02 003 809 2381, telah diterima pada tanggal 10 Agustus 2006 oleh Ari dan Somasi ke tiga yang dikirim pada tanggal 05 Desember 2006, Consignment Note: 02 004 131 9849 dan telah diterima tanggal 06 Desember oleh Susi;-----
06. Bukti TII Int-6 : Kartu Keluarga Penggugat dan Kartu Keluarga Yan Tjeng (Anak Penggugat). Bahwa Penggugat dengan Susi yang nama lengkap adalah Susilowati (mantu Penggugat) dan Ari yang nama lengkapnya Harry Wiguna (Cucu Penggugat) berdomisili di alamat yang sama yaitu di Jalan Benteng Makasar No. 65 Rt. 004/Rw.08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang;-----
07. Bukti TII Int-7 : Akta Hibah No. 37, tertanggal 16 April 2003, yang dibuat dihadapan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah Tangerang Ny. Harjati Tono, S.H. beralamat di Jalan Baharudin No. 14 Tangerang;-----
08. Bukti TII Int-8 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362, Propinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Tangerang, Kelurahan Sukarasa, Surat Ukur Kutipan dari HGB No. 317/Sukarasa, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003, seluas 1.216 m2, atas pemegang Hak, Rumina (Tergugat II Intervensi) bekas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa;-----
09. Bukti TII Int-9 : Buku daftar nama - nama penjewa tanah dan besarnya harga sewa tanah, pada tahun 1970-an;-----
10. Bukti TII Int-10 : Potongan Kwitansi-kwitansi Pembayaran, bahwa Tergugat II Intervensi telah menerima uang sewa dari Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan, mulai bulan Mei 2003, juni 2003, juli 2003, Agustus 2003, september 2003, Oktober 2003, November 2003, Desember 2003;-----

11. Bukti



11. Bukti TII Int-11 : Surat pernyataan dari Sdr. Subiyanto perwakilan dari Tergugat II Intervensi untuk menagih uang sewa setiap bulan kepada Penggugat;-----
12. Bukti TII Int-12 : Surat Pernyataan dari Sdr. Mo Tiauw yang mempunyai hubungan periparan dengan Penggugat (Isteri Penggugat dengan isteri Sdr. Mo Tiauw, kakak beradik) menerangkan..... benar saya mengetahui bahwa Saudara Oeey Ang Lie menyewa tanah kepada PT. Sumber Urip Langgeng (Isman Lautdiharga), selebihnya saya tidak tahu dari dulu Oey Ang Lie hanya menyewa;-----
13. Bukti TII Int-13 : Surat pernyataan dari Ketua RT 004/Rw. 08. Kelurahan Sukrasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Sdr. Lim Tjoan Lie;-----
14. Bukti TII Int-14 : Girik No. 1712, Nomor Blok dan Huruf bagian blok, 72, Kelas Desa I, luas tanah 1 ha, da 862, Nomor Blok dan Huruf Bagian blok 40, Kelas Desa II Luas Tanah 1 ha da 130, Nama Blok dan huruf Bagian Blok 41, Kelas Desa II, luas Tanah 2 ha da 910, Nama Blok dan huruf bagian blok 71. Kelas Desa II Luas Tanah) Ha da 750 atas nama LAUW WIE LIN (Lautumena) dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lautdiharga) terletak di Desa Sukasari, Ketjamatan Tangerang, Kewedanan Tangerang, Daswati I (Propinsi) Jawa Barat, tercatat Tahun Pajak 1955;-----
15. Bukti TII Int-15 : Surat pernyataan tanggal 16 April 2003, dari Isman Lautdiharga (Lauw Wie Tjoe), beralamat di Jln. Daan Mogot No. 42/75, Tangerang. Dalam Hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur, Karenanya mewakili Direksi dari dan karenanya bertindak untuk atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta, untuk menandatangani surat ini telah mendapat persetujuan dari Leo Subrato (Lauw Wie Ho) selaku komisaris perseroan;-----
16. Bukti TII Int-16 : Surat Pernyataan Keterangan melepaskan kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia;-----
17. Bukti TII Int-17 : Surat pernyataan ganti nama, Lauw Wie Lin, ganti nama menjadi Lautumena berdasarkan Keputusan Pridium Kabinet No. 127/U/ep./12/196, yang disahkan pada tanggal 31 Desember 1968;-----
18. Bukti TII Int-18 : Kartu Keluarga Lautumena alias Lauw Wie Lin No. 105402/00/01290, beralamat di Jln. Benteng Makasar Rt. 004/Rw. 008 Kelurahan Sukarasa, Propinsi Jawa - Barat, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Tangerang;-----
19. Bukti TII Int-19 : Surat Pernyataan dari Sdr. Sinto Adjah tertanggal 12 Januari 2007;-----
20. Bukti TII Int-20 : Amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 442/Pdt.G/2006 tanggal 12 Juni 2007;-----
21. Bukti TII Int-21 : Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Perkara No. 442 / Pdt.G / 2006 / PN.TNG Tanggal 12 Juni 2007;-----

Rumina.



Rumina sebagai Penggugat melawan Oei Ang Lie sebagai
Tergugat;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama OEY TJENG IN Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 73 Tahun, Agama Budha Pekerjaan Dagang Bambu, beralamat di Kampung Kali Jaya Rt. 03/11 Kampung Melayu Barat, Teluk Naga, Tangerang; dan SOLEH BIN RESTA, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 74 Tahun, Agama Islam Pekerjaan Buruh Bangunan, beralamat Kedaung Wetan Rt. 02/01, Batu Ceper Tangerang yang dibawah sumpah menurut agama-nya menerangkan hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan tertanggal 25 Juni 2007 ; -

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 4 (empat) orang saksi masing-masing bernama LIM TJOAN LIE Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 72 Tahun, Agama Budha Pekerjaan Buruh, beralamat di Benteng Makasar Rt. 04/08 No. 14 Sukarasa, Tangerang, MO TIAUW Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 81 Tahun, Agama Budha Pekerjaan Purnawirawan AIPTU, sekarang honorer beralamat Kampung Sindangsana Rt. 02/04 Neglasari Kecamatan Batu Ceper Kota Tangerang, TERRA SUNGKANA Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 37 Tahun, Agama Budha Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Taman Cibodas Blok L - 4/52 Rt. 05/06 Kelurahan Sanglang Jaya, Kecamatan Perluk Kota Tangerang Tangerang yang dibawah sumpah menurut agama-nya menerangkan hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan tertanggal 25 Juni 2007 dan tertanggal 9 Juli 2007; sedangkan satu saksi lagi bernama SUBIYANTO, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 57 Tahun, Agama Protestan Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jalan Benteng Makasar No. 11 Rt. 05/08 Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang Kota Tangerang yang tidak dibawah sumpah yang menerangkan sebagaimana dalam Berita Acara tertanggal 9 Juli 2007;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing dalam persidangan tertanggal 16 Juli 2007 dan untuk mempersingkat putusan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Menimbang.....



Menimbang, bahwa selanjutnya pihak-pihak yang berperkara menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama mengenai dalil dalil gugatan, posita dan petitum gugatan penggugat, jawaban dan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Replik dan Duplik serta kesimpulan para pihak, adalah sebagaimana telah termuat dalam duduk perkara seperti tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Tergugat) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 362/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003 seluas 1.216 M2, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama RUMINA (Bukti T.6a conform Bukti T.II Intv. 8) ;-----

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam jawaban/tanggapan tertulisnya masing-masing di depan persidangan tanggal 26 April 2007 telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang paralel, eksepsi mana ditegaskan kembali pada Duplik serta kesimpulan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, eksepsi mana pada pokoknya berkaitan tentang :-----

1. Kewenangan absolut pengadilan
2. Gugatan error in persona
3. Gugatan kadaluwarsa

Menimbang, bahwa Eksepsi-eksepsi Tergugat dan tergugat II Intervensi tersebut telah di sangkal oleh Penggugat dalam Replik dan Kesimpulan tertulisnya yang pada pokoknya Penggugat tetap pada dalil gugatan semula ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya pengadilan akan mempertimbangkan masing-masing eksepsi tersebut, sebagai berikut :-----

Ad. 1.



Ad.1. Kewenangan absolut Pengadilan :

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalihkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung secara absolut tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara gugatan penggugat ini karena gugatannya menyangkut kepemilikan yang merupakan kewenangan absolut pengadilan perdata (dhl. Pengadilan Negeri Tangerang) ;-----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 77 UU ayat (1) No. 5/1986 Jo UU No. 9/2004, bahwa terhadap eksepsi absolut tersebut harus diputus sebelum pemeriksaan pokok perkara, namun karena Pengadilan tidak yakin dengan eksepsi absolut tersebut maka eksepsi tersebut dipertimbangkan bersama sama dengan putusan akhir ;-----

Menimbang, bahwa walaupun dalam sengketa ini juga terkait perkara kepemilikan yang merupakan kewenangan peradilan perdata (dalam titik senggung) yang banyak dibahas para pihak, namun karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sertifikat Hak Guna Bangunan dalam eksistensinya sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) seperti yang dimaksud ketentuan pasal 1 butir 3 UU No. 5/1986 Jo UU No. 9/2004, maka Peradilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa dan mengadilinya, sehingga dengan demikian cukup alasan hukum untuk menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut tersebut ;-----

Ad.2. Gugatan Error in persona :

Menimbang, bahwa dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa gugatan penggugat "Diskualifikasi Inpersona" (Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai pihak) karena penggugat bukan "Persona Standi In Judicio" atau tidak berkepentingan dengan objek sengketa sebab tidak memiliki dasar yang kuat untuk mengajukan gugatan (karena posisinya

sebagai.



sebagai penyewa), sehingga tidak berhak mengajukan gugatan seperti dimaksud pasal 53 ayat (1) UU No 5/1986 Jo UU No. 9/2004 ;-----

Menimbang, bahwa dalam hal ini pengadilan berpendapat, karena Penggugat telah menguasai objek fisik tanah dan bangunan tersebut secara terus menerus selama 57 tahun lebih dan disamping itu penggugat sendiri yang membangun bangunan permanen yang ditempatinya sampai sekarang, maka cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa penggugat mempunyai kepentingan hukum atas objek sengketa yang terbit atas tanah dan bangunan tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dengan adanya kepentingan hukum tersebut penggugat berhak memperlakukan objek sengketa melalui jalur hukum seperti yang dimaksud ketentuan pasal 53 ayat (1) UU No. 5/1986 Jo. UU No. 9/2004 dan sehubungan dengan azas hukum yang berlaku universal yang dikenal dengan adagium " Point di Interet, point di action (Perancis)" atau "No interest No action" (Inggris), yang berarti tanpa ada kepentingan tidak boleh mengajukan gugatan, dalam kasus ini karena penggugat berkepentingan hukum maka berhak mengajukan gugatan hukum ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi tentang gugatan error in persona inipun tidak beralasan hukum sehingga juga harus ditolak ;-----

Ad.3. Gugatan kadaluwarsa :

Menimbang, bahwa dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang mengatakan bahwa gugatan penggugat telah melewati tenggang waktu (kadaluwarsa) 90 hari seperti yang dimaksud ketentuan pasal 55 UU No 5/1986 Jo. UU No. 9/2004, karena objek sengketa telah terbit sejak tahun 2003 dan penggugat pernah diberitahukan oleh Tergugat II Intervensi mengenai objek sengketa melalui surat somasi sebanyak 3 (tiga) kali ;

Menimbang



Menimbang, bahwa dalam menerapkan ketentuan tenggang waktu yang diatur pasal 55 UU PERATUN tersebut pengadilan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksana Beberapa Ketentuan Dalam UU No. 5/1986 tentang PERATUN, yang pada point V angka 3 menentukan : Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara **kasuistis** sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;-----

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat II Intervensi telah memberitahukan eksistensi objek sengketa dalam somasi pertama tanggal 31 Juli 2006 dan diterima Penggugat Via CV. Titipan Kilat tanggal 01 Agustus 2006 (Bukti T.II Intv.1), menurut pengadilan bukan berarti tenggang waktu dihitung sejak saat itu, karena dalam surat somasi tersebut tidak dilampirkan foto copy sertifikat HGB objek sengketa tersebut, apalagi surat somasi tersebut tidak menyebutkan identitas objek sengketa secara jelas dan lengkap, sehingga saat itu beralasan hukum bila Penggugat belum merasa kepentingannya dirugikan seperti dimaksud ketentuan pasal 53 ayat (1) UU PERATUN tersebut, sebab bisa saja setiap orang mengaku merasa berhak atas sebidang tanah dengan alasan memiliki sertifikat tetapi tidak mampu memperlihatkan sertifikatnya yang tentunya hal seperti ini tidak perlu ditanggapi secara hukum karena belum merugikan kepentingan penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini secara kasuistis Penggugat baru merasa kepentingannya dirugikan saat menerima salinan gugatan tanggal 8 Januari 2007 (yang telah memuat identitas objek secara lengkap) dan Penggugat menjadi lebih meyakinkannya pada acara pembuktian dalam perkara No 442/PDT.G/2006/PN.TNG, dimana saat itu Kuasa Hukum penggugat melihat fotocopy objek sengketa yang telah dicocokkan dengan

aslinya.....



aslinya (Bukti T II Intv. 21), sehingga tenggang waktu 90 hari harus dihitung sejak tanggal 8 Januari 2007 tersebut ;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 5 Maret 2007, maka gugatan Penggugat belum melewati jangka waktu kedaluwarsa 90 hari seperti dimaksud pasal 55 UU PERATUN tersebut, sehingga eksepsi tentang gugatan penggugat kedaluwarsa tersebut juga tidak berdasarkan hukum dan juga harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa dari berbagai pertimbangan tersebut diatas pengadilan berpendapat cukup alasan hukum untuk menyatakan seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak beralasan hukum, dengan demikian eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa karena eksepsi-eksepsi tersebut ditolak seluruhnya, maka secara formil gugatan penggugat dapat diterima untuk diperiksa dan dipertimbangkan dalam pokok perkara ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara seperti tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.612 M2 tanggal 20 Oktober 2003 Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama RUMINA (Bukti T. 6 atau Bukti T II Int.8) ;-----

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan persidangan perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 29 Maret 2007 dan 5 April 2007 ;—

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Majelis No. 12/G/PS/2007/PTUN-BDG tanggal 31 Mei 2007 telah pula dilakukan persidangan setempat dilokasi tanah yang secara fisik dipersengketakan dalam perkara ini,

bertempat.....



bertempat di Jalan Bentengjaya (Jl. Benteng Makasar) No 65 RT 04/RW 08 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Tangerang Kota Tangerang, tanggal 5 Juni 2007 ;-----

Menimbang, bahwa Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara perkara ini harus dianggap telah termuat dalam putusan ini, dimana sekedar perlunya akan dikemukakan dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terbitnya objek sengketa adalah atas nama pihak III, RUMINA dimana pengadilan telah memanggil pihak III tersebut kedepan persidangan untuk menggunakan haknya sebagai pihak dalam perkara ini, pihak III mana telah mengajukan permohonan tertulis untuk ikut sebagai pihak dan telah dikabulkan pengadilan dalam Putusan Sela No 12/G/2007/PTUN-BDG tanggal 19 April 2007 dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intenvensi ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa antara para pihak yang merupakan pokok sengketa dalam perkara ini adalah : Apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan prosedur formal yang ditetapkan oleh aturan hukum yang berkaitan dengan hal itu (perundang-undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik) sehingga tidak mengandung cacat yuridis ? ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalilnya masing-masing pihak telah mengajukan bukti-bukti surat beserta saksi- saksi sebagaimana terurai dalam duduk perkara tersebut diatas, maka sesuai dengan kewenangan hakim PERATUN yang bersifat aktif (dominus litis), maka bukti-bukti yang relevan akan dipertimbangkan seperlunya, sedangkan bukti lain yang tidak disebutkan secara tegas dalam putusan ini telah dikesampingkan, namun diperintahkan tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan batas kewenangan hakim PERATUN, maka pengadilan tidak akan terlalu jauh menguji dan mempertimbangkan masalah kepemilikan atau keperdataan lainnya seperti yang banyak di bahas para pihak dipersidangan, (melainkan sekedar menguji aspek yuridis bukti-bukti secara administratif), karena hal itu merupakan kewenangan hakim perdata di Pengadilan

Umum.....



Umum, karena itu selanjutnya pengadilan lebih lanjut akan mempertimbangkan prosedur formil dan materil lahirnya objek sengketa dari segi hukum (*Wermatigeheid*) dan keadilan (*Rechtmatigeheid*), tidak menilai dari segi tujuan (*Doelmatigeheid*); —

Menimbang, bahwa Objek sengketa Sertifikat HGB No 362/Sukarasa atasnama Tergugat II Intervensi berasal dari Pemberian hak (Bukti T.6 atau T II Intvn.8) sesuai dengan SK Pemberian hak yang diterbitkan tergugat tanggal 7 Agustus 2003 No. 93.550.2.28.05-2003 bekas HGB No. 317/Sukarasa yang sudah berakhir haknya tanggal 13 Januari 2003 dan haknya tidak diperpanjang; —

Menimbang, bahwa selanjutnya pengadilan akan menguji (*toetsing*) hal tersebut sesuai aturan dasar yang mengatur hal tersebut; —

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 31 PP No 24/1997 yang menentukan : Penerbitan Sertifikat harus sesuai dengan data fisik dan data yuridisnya; —

Menimbang, bahwa dalam menerbitkan objek sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat telah didahului dengan menerbitkan Constatering Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) No. 42/KR/HHT/HGB/KOD/VII/2003 tanggal 10 Juli 2003 (Bukti T.6.j) yang tidak memuat data fisik yang sebenarnya, bahwa pada kenyataannya fisik tidak dikuasai oleh Pemohon HGB (Rumina/Tergugat II Intervensi), melainkan dikuasai oleh Penggugat, bila petugas pemeriksa memeriksa langsung kolapangan tentu pemeriksa akan menerima keberatan dari Penggugat dan tidak akan menuliskan Risalah tersebut "tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan", disamping itu dalam SK Pemberian hak tanggal 7 Agustus 2003 Tergugat mencantumkan dalam konsideran menimbang huruf b : "Bahwa status tanah yang dimohon adalah tanah Negara bekas HGB No 317/Kelurahan Sukarasa yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun fisik", yang terbukti tidak sesuai dengan keadaan/kenyataan yang sebenarnya dimana fisik dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa secara yuridis Tergugat II Intervensi memperoleh hak berdasarkan hibah tanggal 16 April 2003 dari Isman Lautdiharga yang mengatasnamakan PT. Sumber Urip Langgeng (Bukti T.6.g), padahal secara hukum

Pemberian

Pemberi hibah tersebut sudah tidak berhak lagi (telah lepas haknya) atas objek tersebut karena haknya telah berakhir tanggal 13 Januari 2003;-----

Menimbang, bahwa disamping itu dari bukti-bukti dan keterangan saksi dipersidangan bahwa (seperti bukti T-6 g) Akta Hibahnya berjudul "HIBAH BANGUNAN DAN PEMINDAHAN HAK", berdasarkan hukum administrasi tidak mungkin terjadi pemindahan sesuatu hak bila haknya sendiri sudah berakhir, dan secara administratif Pemberi hibah tersebut tidak boleh memberikan bangunannya yang jelas-jelas milik orang lain (Penggugat yang bangun sendiri), dengan demikian objek sengketa ditebitkan berdasarkan atas alas hak yang mengandung cacat yuridis;-----

Menimbang, bahwa disamping itu sesuai ketentuan pasal 36 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 bahwa terhadap tanah HGB yang tidak diperpanjang mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara, dengan demikian Sertifikat HGB No 317/Sukarasa atasnama PT. Sumber Urip Langgeng yang tidak dimohonkan perpanjangan haknya telah menjadi tanah Negara sejak tanggal 13 Januari 2003 tersebut, hal mana sesuai dengan catatan yang dicantumkan Tergugat pada halaman terahir sertifikat HGB No. 317/Sukarasa tersebut (Bukti T5) : "Dimatikan karena telah dilepaskan haknya kepada Negara, dan seterusnya ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 5 Peraturan Pemerintah No 32 Tahun 1979, yang menentukan bahwa hak terhadap tanah Negara prioritas diberikan kepada yang menguasai secara fisik, sehingga terbitnya objek sengketa telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan untuk menyatakan bahwa pemberian hak tanah Negara kepada Tergugat II Intervensi (RUMINA) yang tidak menguasai fisik tanah tersebut adalah suatu kekeliruan yang melanggar hukum, karena sehingga cukup alasan pula untuk menyatakan lahirnya objek sengketa yang berdasarkan alas hak yang mengandung cacat yuridis yang mengakibatkan objek sengketa menjadi cacat yuridis, pula sehingga harus dibatalkan;-----

Menimbang.....



Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut diatas telah terbukti bahwa objek sengketa mengandung cacat yuridis dan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, seperti dimaksud ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang No 5/1985 Jo. UU No. 9/2004 ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena sudah terbukti objek sengketa melanggar ketentuan perundang-undangan, maka yang bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang baik tidak perlu dibuktikan lagi ;-----

Menimbang, bahwa dari berbagai pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan bukti-bukti dan keyakinan hakim Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalilnya secara hukum, dengan demikian gugatan penggugat harus dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka segala biaya yang timbul dalam sengketa ini dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama yang besarnya seperti tercantum dalam diktum putusan ini ;-----

Memperhatikan UU. No. 5/1988 Jo. UU. No. 9/2004, dan peraturan lain yang terkait terutama aturan hukum di bidang pertanahan ;-----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan tergugat II Intervensi seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
- Menyatakan batal objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 seluas 1.216 M2 atas nama RUMINA ;-----
- Memerintahkan Tergugat untuk mencoret dalam buku tanah objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Sukarasa tanggal 20

Oktober



Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 seluas 1.216 M2 atas nama RUMINA ;-----

- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2. 629.000,- (dua juta enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);-----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari JUM'AT, tanggal 27 Juli 2007, oleh kami MULA HAPOSAN SIRAIT, SH. Sebagai Ketua Majelis, bersama-sama MUSTAMAR, SH.,MH. dan KHAIRUDDIN NASUTION, SH. Masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 31 Juli 2007, oleh majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh AHMAD SUBADRI, SH, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi ;-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA

TTD

MUSTAMAR, S.H.,M.H.

TTD

KHAIRUDIN NASUTION, S.H.

TTD

MULA HAPOSAN SIRAIT, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

AHMAD SUBADRI, S.H.

Perincian.....



- Foto copy Salinan Putusan Perkara .Nomor 12/G/2007/PTUN-BDG ini sesuai dengan aslinya diberikan kepada dan atas permintaan kuasa hukum TERGUGAT II INTERVENSI bernama RISWAN EFFENDI, S.H.. pada hari SENIN, tanggal 3 SEPTEMBER 2007.
- Salinan Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Pihak Tergugat II Intervensi dan Tergugat mengajukan Upaya Hukum Banding dengan Nomor : 41/Bd/2007/PTUN-BDG Jo. No. 12/G/2007/PTUN-BDG dan Nomor: 42/Bd/2007/PTUN-BDG Jo. No. 12/G/2007/PTUN-BDG;

Bandung, 03 SEPTEMBER 2007

WAKIL PANITERA,

Drs. KAMALUDIN, S.H.,M.H.
NIP. 040046256

Biaya-biaya :

- Materai Rp. 6.000,-
- Leges 40 lembar @ Rp. 250,- Rp. 10.000,-
- Rp. 16.000,- (ENAM BELAS RIBU RUPIAH)