



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PEMILIKAN HAK MILIK OLEH SUATU BADAN HUKUM  
YANG DIDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (TINJAUAN  
YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI  
NOMOR 3670K/PDT/2001)**

**TESIS**

**Oleh :**

**Maulida Larasati**

**0906582822**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PEMILIKAN HAK MILIK OLEH SUATU BADAN HUKUM  
YANG DIDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (TINJAUAN  
YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI  
NOMOR 3670K/PDT/2001)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**Maulida Larasati**

**0906582822**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITY OF INDONESIA**

**THE OWNERSHIP OF FREEHOLD TITLE BY LEGAL  
ENTITY BASED ON COURT DECISION (JUDICIAL REVIEW  
OF THE DECISION OF THE SUPREME COURT OF  
REPUBLIC INDONESIA NUMBER 3670 K/PDT/2001)**

**THESIS**

**Submitted to Fulfill the Requirement of Obtaining  
Master of Notary**

**By :**

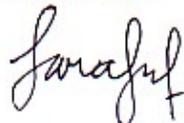
**Maulida Larasati**

**0906582822**

**FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAM  
DEPOK  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Maulida Larasati  
NPM : 0906582822  
Tanda Tangan :   
Tanggal : 16 Januari 2012

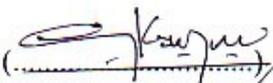
**HALAMAN PENGESAHAN**

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Maulida Larasati  
NPM : 0906582822  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Pemilikan Hak Milik oleh suatu Badan Hukum yang Didasarkan Putusan Pengadilan (Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3670 K/Pdt/2001)

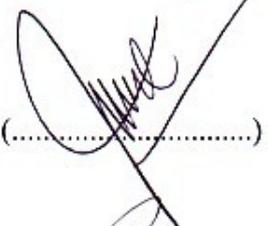
**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

**DEWAN PENGUJI**

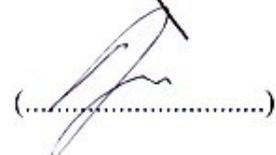
Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn

  
(.....)

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



Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H

  
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2012

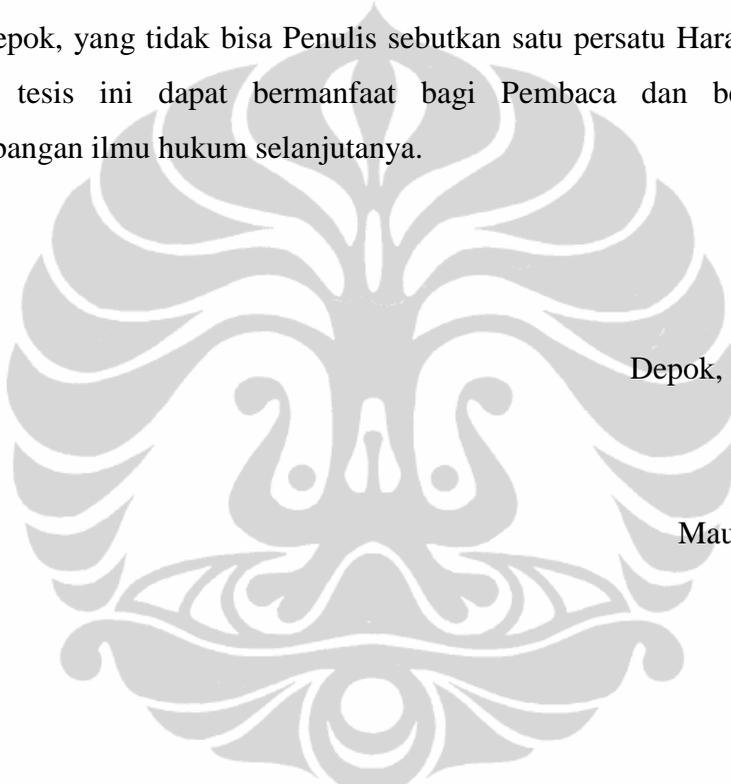
## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin. Puji dan syukur penulis panjatkan pada Allah SWT atas limpahan rahmat, rezeki, hidayah dan pertolongan-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul *Pemilikan Hak Milik oleh suatu Badan Hukum yang Didasarkan Putusan Pengadilan (Tinjauan Yuridis terhadap Putusan MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3670 K/Pdt/2001)*. Tesis ini dibuat sebagai respon maraknya perjanjian *nominee* sebagai pemindahan hak atas tanah dan bangunan secara terselubung.

Penulisan tesis ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik bantuan moril maupun materil. Adapun uapan terima kasih penulis haturkan kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni, S.H, M.H, yang telah menyediakan waktu, tenaga, pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Para Penguji tesis ini;
4. Para dosen yang telah memberikan ilmunya di bidang kenotariatan kepada Penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Pimpinan dan seluruh staf di Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok (Pak Budi, Ibu Ain, Pak Bowo), yang selama ini banyak membantu Penulis di bidang administrasi serta informasi selama masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
6. Seluruh staff Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang selama penulisan tesis ini membantu Penulis menyajikan data.
7. Kedua orang tua Penulis, Ayahanda Ad.Harisantoso dan Ibunda Atin Suprihatin serta adik tercinta Romi dan Ari yang telah memberikan bimbingan, kesabaran, dorongan dan kasih sayang yang diberikan kepada Penulis.

8. Efrizal, suami tercinta terimakasih atas semua dukungan yang sudah diberikan selama ini, yang selalu memacu semangat dan mengontrol kemajuan tesis Penulis
9. Sahabat-sahabat Penulis. Ica, Depir, Mety, Dede, Vina, Ujie, Naomi, Bianca, Yuni, Tina, Ade, Sekar, Deborah, Lia, dll. Terima kasih atas kesabaran, pengertian, bantuan, dorongan dan cerita-cerita yang selalu seru.
10. Seluruh teman-teman Penulis yang lainya dan teman-teman di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2009 Depok, yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu Harapan penulis, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi Pembaca dan berguna bagi perkembangan ilmu hukum selanjutnya.



Depok, Januari 2012

Maulida Larasati

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

---

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

Nama : Maulida Larasati  
NPM : 0906582822  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : 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 :

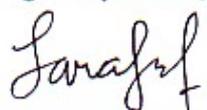
**“Pemilikan Hak Milik oleh suatu Badan Hukum yang Didasarkan Putusan Pengadilan (Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3670K/Pdt/2001)”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, 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 : 16 Januari 2012

Yang menyatakan,

  
(Maulida Larasati)

## ABSTRAK

**Nama** : **Maulida Larasati**  
**Program Studi** : **Magister Kenotariatan**  
**Judul Tesis** : **PEMILIKAN HAK MILIK OLEH SUATU  
BADAN HUKUM YANG DIDASARKAN  
PUTUSAN PENGADILAN (TINJAUAN  
YURIDIS TERHADAP PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR  
3670K/PDT/2001)**

Pemerintah melarang badan hukum, kecuali badan hukum tertentu yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan, untuk memiliki tanah dengan status hak milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam transaksi yang terkait dengan pertanahan, tidak jarang dijumpai badan hukum yang mengupayakan agar dapat memperoleh tanah dengan status Hak Milik. Mekanisme yang biasa digunakan adalah dengan cara melakukan perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* ini ada kalanya menimbulkan masalah dikemudian hari.

Pada kasus yang dibahas, pihak Yayasan (Badan Hukum) bersengketa dengan individu yaitu karyawan yang namanya digunakan sebagai *nominee* atas pembelian tanah dan bangunan dengan pihak ketiga. Atas kasus ini Putusan Pengadilan Negeri berbeda dengan Putusan Pengadilan Tinggi. Putusan Mahkamah Agung akhirnya memenangkan Yayasan karena terdapatnya perjanjian *nominee* yang berkaitan/melatarbelakangi pembelian tanah dan bangunan tersebut.

Kata Kunci: Pemilikan Hak Milik Oleh Badan Hukum

## ABSTRACT

**Name** : **Maulida Larasati**  
**Study Program** : **Master of Notary**  
**Thesis Title** : **THE OWNERSHIP OF FREEHOLD TITLE  
BY LEGAL ENTITY BASED ON COURT  
DECISION (JUDICIAL REVIEW OF THE  
DECISION OF THE SUPREME COURT  
OF REPUBLIC INDONESIA NUMBER  
3670 K/PDT/2001)**

Laws prohibits government agencies, unless a specific legal entity declared by legislation to own land with the status of property which is the highest in the ownership status of land rights in Indonesia, in transaction pertaining to land, not rare entity that seeks to acquire land with the status of property rights. The mechanism commonly used is by nominee agreements. This Agreement nominee sometimes cause problems later on.

In this cases discussed, the foundation (legal entity) dispute with the individual is an employee whose name is used as a nominee for the purchase of land and buildings to third parties. The decision of the District Court different from The High Court. The Foundation won in a Supreme Court decision, because there are relating in a nominee agreement of ownership of land and building

Key word: The Ownership Of Freehold Title By Legal Entity

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR DAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	iv
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>5</b>
1.1 Latar Belakang .....	5
1.2 Pokok Permasalahan.....	5
1.3 Metode Penelitian.....	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB2 PEMILIKAN HAK MILIK OLEH BADAN HUKUM</b> .....	<b>8</b>
2. Landasan Teori mengenai pemilikan Hak atas Tanah.....	8
2.1. Unifikasi Hukum Tanah dan Hak Badan Hukum atas Tanah	9
2.1.1 Ketentuan Yang Mengatur Hak atas Tanah.....	12
2.1.2 Hak atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional.....	12
2.1.3 Persyaratan Subyek Hak atas Tanah.....	19
2.1.4 Sistem Perolehan Tanah.....	23
2.2 Jual Beli Tanah.....	32
2.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah.....	32
2.2.2 Prosedur Jual Beli Tanah.....	32
2.2.3 Pendaftaran Jual Beli Tanah oleh Kantor Pertanahan .....	34
2.3 Akta Otentik.....	34
2.3.1 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....	35
2.3.2 Akta Otentik dibuat dihadapan Pejabat.....	36
2.3.3 Akta Otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)....	40
2.3.4 Pembatalan Akta Jual Beli sebagai Akta Otentik .....	44
2.4 Analisa Kasus.....	49
2.4.1 Kasus Posisi.....	49
2.4.2 Perlindungan Hukum yang diberikan pada perjanjian yang memakai nama orang lain ( <i>nominee</i> ) menurut hukum pertanahan di Indonesia.....	53
2.4.3 Putusan MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3670 K/Pdt/2001 dan Ketentuan Hukum Pertanahan di Indonesia.....	62
<b>BAB 3 PENUTUP</b> .....	<b>64</b>

3.1 Kesimpulan.....	64
3.2 Saran.....	65

**DAFTAR REFERENSI**  
**LAMPIRAN**



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 238/Pdt.G/1999/PN.Bks  
Lampiran 2 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor  
238/Pdt.G/1999/PT.BDG  
Lampiran 3 Putusan Mahkamah Agung Nomor 3670K/Pdt/2001



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pemerintah menerapkan pembatasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Pemerintah Indonesia melarang Warga Negara Asing, badan hukum asing, dan badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

Terkait dengan Hak Milik, dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), diatur bahwa:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat pasal 6”.<sup>1</sup>

Pasal 21 UUPA selanjutnya mengatur mengenai pembatasan kepemilikan terhadap subyek Hak Milik.

Subyek Hak Milik:

---

<sup>1</sup> Urip Santoso *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 90-91. Dikatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh. **Turun temurun** artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus sampai pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. **Terkuat**, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. **Terpenuh**, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

- (1) Asas Umum: perorangan, warga Negara Indonesia (pasal 21 ayat 2 UUPA)
- (2) Warganegara Indonesia merupakan pelaksana asas kebangsaan sebagai salah satu dasar UUPA (pasal 21 ayat 1 UUPA)
- (3) WNI Tunggal (asas khusus). UUPA memandang seorang yang mempunyai 2 kewarganegaraan (dwikewarganegaraan/bipatriade) sebagai orang asing (pasal 21 ayat 4 UUPA), karena pada saat lahirnya UUPA masih dikenal dwikewarganegaraan.
- (4) Badan-badan hukum tertentu (pasal 21 ayat 2 UUPA) yang berdasarkan PP 38 /1963 dapat mempunyai hak milik,yaitu:
  - a.Bank-Bank pemerintah
  - b.Badan-badan koperasi pertanian
  - c.Badan-badan sosial
  - d.badan-badan keagamaan

Yayasan merupakan bentuk dari suatu badan hukum.<sup>2</sup> Berdasarkan UUPA dan PP No.38/1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut “**PP No.38/1963**”), Yayasan tidak termasuk dalam kategori badan hukum tertentu yang dapat memperoleh Hak Milik. Dengan demikian suatu yayasan hanya bisa memperoleh status sebagai subyek pemegang Hak atas tanah selain hak milik<sup>3</sup> pada kepemilikan tanah yang dimilikinya.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Indonesia (a), Undang-Undang Tentang Yayasan, UU No.16, LN No.112 Tahun 2001, TLN No. 4132. Pasal 1 angka 1 menyatakan “Yayasan adalah badan hukum yang tidak mempunyai anggota, didirikan dengan pemisahan kekayaan pendirinya untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan.”

<sup>3</sup> Hak atas tanah di Indonesia dapat dimiliki dengan melihat status calon pemegang hak atas tanah dan peruntukannya. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan peternakan. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna bangunan, orang dapat mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak Pakai memberikan wewenang untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.

<sup>4</sup>Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP No.38 Tahun 1963, LN No.61, Tahun 1963, TLN 2555, Pasal 1 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara, koperasi pertanian,badan keagamaan,dan badan sosial. Menurut Pasal 8 ayat(1) Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,

Dalam hal badan hukum seperti yayasan yang ingin memperoleh status hak milik atas tanah, praktek yang pada umumnya dilakukan oleh badan hukum tersebut adalah dengan melakukan suatu perbuatan hukum berupa Perjanjian Pinjam nama (*nominee*). Praktek demikian pada hakekatnya adalah suatu penggelapan hukum

Suatu Badan hukum yang ingin memperoleh status Hak Milik secara sah dapat melakukan perbuatan hukum sebelumnya dengan penurunan hak.

Salah satu cara pemindahan hak milik yang paling umum adalah dengan cara jual beli. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak barunya.

Pembahasan kepemilikan hak milik atas tanah dan bangunan yang diperoleh suatu badan hukum dengan dibatalkannya suatu akta jual beli dilakukan dengan studi kasus berupa perkara sengketa antara yayasan kesejahteraan keluarga PT. Bhaita dan karyawannya yang bernama Bedjo (putusan Mahkamah Agung tanggal 12 April 2001 No. No.3670 K/Pdt/2001 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/PT. Bdg, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal No. 238/Pdt.G/1999/PN. Bks). Dalam perkara tersebut pihak Yayasan kesejahteraan keluarga PT.Bhaita telah melakukan perjanjian pinjam nama dengan karyawannya, agar yayasan dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut dan sah demi hukum. Kasus bermula pada tahun 1980, Yayasan Kesejahteraan keluarga PT.Bhaita berniat membeli tanah

---

badan-badan Hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik, adalah Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

dan bangunan yang masih berstatus tanah adat pada developer PT.Ciremai Agung di kelurahan Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat. Pada transaksi tersebut disepakati agar sebelumnya memakai nama 3 orang karyawan yakni Bedjo, Abdul Fattah, M.Syafruddin Lubis pada akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH. Ketiga orang tersebut menyetujui akan menempati rumah dinas tersebut dengan syarat membayar uang sewa tiap bulanya kepada Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dengan dipotong dengan gaji mereka tiap bulanya. Dokumen asli jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh Bedjo dalam hal jabatannya selaku bendahara yayasan. Tahun 1990 sdr.Bedjo mengundurkan diri dan tanpa pernah mengembalikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan tersebut kepada ketua Yayasan, serta tetap mendiami rumah dinas tersebut seolah-olah menjadi miliknya. Hal tersebut sangat merugikan Yayasan karena sdr.Bedjo hanya dipakai namanya saja dalam proses pembuatan akta jual beli, sedangkan uang pembelian adalah milik Yayasan. Ketua Yayasan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bekasi sampai akhirnya ke Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung memutuskan untuk menghukum sdr. Bedjo dengan putusan:

Membatalkan foto copy akta jual beli, ternyata bahwa sdr .Bedjo adalah orang yang membeli rumah tersebut dari PT.Ciremai Agung hanya dengan namanya saja yang dipinjam

Dengan dikuatkan oleh saksi-saksi yang menyebutkan bahwa sdr. Bedjo hanyalah penyewa saja bukan pemilik rumah dinas tersebut.

Menyatakan Yayasan sebagai pemilik sah rumah dan tanah yang terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No.1 RT 09/RW 08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi.

Untuk mengetahui lebih dalam mengenai masalah pemilikan Hak Milik oleh suatu badan hukum khususnya Yayasan dan akibat dibatalkannya suatu akta otentik oleh suatu putusan Mahkamah Agung yang didasarkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3670 K/Pdt/2001 berdasarkan latar belakang tersebut menjadi alasan penulis untuk memilih judul tesis Pemilikan Hak Milik oleh suatu Badan Hukum yang Didasarkan Putusan Pengadilan (Tinjauan

Yuridis terhadap Putusan MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3670 K/Pdt/2001).

## 1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan pada perjanjian yang memakai nama orang lain (*nominee*) menurut hukum pertanahan di Indonesia?
2. Apakah putusan pengadilan yang menyebabkan pemilikan Hak Milik oleh badan hukum telah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan di Indonesia?

## 1.3 Metode Penelitian

Di dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penafsiran ilmu hukum positif dan menganalisis dengan mempergunakan bahan-bahan kepustakaan, norma-norma hukum tertulis. Ditinjau dari sifat penelitian itu sendiri, maka metode yang dipergunakan adalah metode yang bersifat deskriptif analitis, yaitu mencoba menggambarkan gejala yang timbul dalam masyarakat dan masalah yang timbul di dalamnya serta mencoba menganalisa untuk diberikan suatu solusinya. Dalam metode ini mendasarkan pada data serta informasi yang bersifat umum (ilmu hukum, undang-undang, peraturan, teori-teori maupun doktrin serta pendapat ahli). Sumber data terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman. Di dalam penulisan tesis ini data yang dipakai adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis mengenai proses pemilikan hak milik oleh suatu badan hukum. Di samping itu tidak menutup kemungkinan diperoleh bahan hukum lain, seperti data-data yang terdapat dalam literatur-literatur, tulisan-tulisan

ilmiah, makalah-makalah yang diseminarkan, dokumen-dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian ini<sup>5</sup>.

Bahan-bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti norma dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, dan peraturan-peraturan yang berlaku serta berkaitan dengan penelitian ini. Bahan Hukum ini berupa :

- a) Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960, khusus mengenai hak-hak atas tanah;
- b) Undang-Undang Tentang Yayasan, Nomor 16 Tahun 2001;
- c) Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah Nomor 38 Tahun 1963;
- d) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997;
- e) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998;
- f) Peraturan Pemerintah tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Nomor 40 Tahun 1996;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer antara lain buku, tulisan ilmiah, hasil penelitian ilmiah, laporan makalah lain yang berkaitan dengan materi penelitian. Sedangkan bahan hukum tersier, diantaranya kamus.

Dalam analisis data, penulis menggunakan dan dipengaruhi oleh pendekatan kualitatif dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet 3. (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia UI-Press, 2008), hal 52.

perumusan kesimpulan dan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji kepemilikan hak atas tanah khususnya yang diperoleh oleh badan hukum berdasarkan perjanjian *nominee*.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa yang timbul akibat kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki badan hukum berdasarkan putusan pengadilan.

### **1.4 Sistematika Penulisan**

Secara keseluruhan persoalan yang akan dibahas dalam tesis ini akan disajikan dalam 3 (tiga) bab, yang terdiri dari:

Bab I, pada bab ini berisikan pendahuluan, yang di dalamnya berisi uraian latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan. Sedangkan pada bab II berisikan teori pembahasan yang berjudul Pemilikan Hak Milik oleh Suatu Badan Hukum, yang terbagi dalam sub bab yang memaparkan teori yaitu, landasan teori mengenai pemilikan hak atas tanah, unifikasi hukum tanah dan hak badan hukum atas tanah, teori jual beli tanah, teori Akta Otentik, dan analisa Pemilikan Hak Milik oleh Suatu Badan Hukum (Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3670K/Pdt/2001) dengan disertai Kasus posisi dan analisa kasus. Pada bab III berisikan kesimpulan yang menjawab permasalahan dan saran sebagai hasil dari penulisan tesis ini.

## **BAB II**

### **PEMILIKAN HAK MILIK OLEH SUATU BADAN HUKUM**

#### **2. Landasan Teori mengenai pemilikan Hak atas Tanah**

##### **2.1 Unifikasi Hukum Tanah Dan Hak Badan Hukum atas Tanah**

Pada tanggal 24 September 1960 melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terjadilah perombakan di bidang hukum atas tanah dan hak-hak perorangan atas tanah yang berlaku di Indonesia. Setelah berlakunya, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak Milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum Berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut Hukum Adat dan Hak Milik menurut Hukum Perdata Barat yang dinamakan *Hak Eigendom*.

Sekarang kedua macam hak milik tersebut, sesuai dengan ketentuan konversi dalam UUPA telah dikonversi atau diubah menjadi hak milik. Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA sehingga sekarang hanya ada satu macam hak milik atas tanah. Dalam ketentuan konversi Pasal II UUPA dinyatakan bahwa Hak *Agrarische Eigendom*, Milik Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe desa, Pesini, Grant Sultan *Landerijenbezitrecht*, *Altijddurende*, *Erfpacht*, Hak Usaha bekas tanah partikelir dan hak lainnya dengan nama apapun menjadi *hak milik*. Dengan demikian ternyata UUPA secara tegas

mengatur mengenai keberadaan hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum adat.<sup>6</sup>

Berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang berasal dari Hukum Adat dikatkan dengan Pasal 2 ayat (1) ketentuan konversi UUPA, maka hak milik Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe, Hak atas Druwe desa, Pesini secara hukum dikonversi menjadi Hak Milik. Terhadap tanah-tanah tersebut menurut ketentuan Pasal 19 UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, harus didaftarkan.

UUPA memberikan pengaturan mengenai hak milik dalam Pasal 20 s.d Pasal 27, akan tetapi, baru mengenai hal-hal pokok saja. Dalam Pasal 56 dinyatakan bahwa selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.<sup>7</sup>

Jadi, sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada, maka yang berlaku adalah ketentuan Hukum Adat setempat.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan Pasal 5 UUPA menegaskan:

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosiologisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-udangan ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama.

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta:Sinar Grafika, 2006), hlm 2.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2000) hlm.22.

Berdasarkan persyaratan Pasal 5 tersebut, dapat disebutkan bahwa Hukum Agraria Nasional kita adalah Hukum Adat yang di-*saneer*. Hal ini berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dan sosialisme Indonesia. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 tersebut adalah Hukum Adat yang telah dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang telah disempurnakan/ Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaeranya dan diberi sifat nasional. Lembaga jual beli tanah misalnya, telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat terang dan tunai. Hanya saja pengertian "terang" sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak harus didaftarkan.

Perubahan diatas bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan. Menurut Hukum Adat yang masyarakatnya terbatas lingkup persoalan dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan disaksikan kepala adat. Adapun "tunai" maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (*dibayar sebagian dianggap tunai*). Jadi, dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT, maka pada saat itu juga hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran secara tunai dari pembeli kepada penjual.

Pengaturan Hak Milik atas tanah ditegaskan dalam Pasal 16, pasal 20, sampai dengan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dari ketentuan Pasal 20 UUPA dapat diartikan sifat-sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya, yaitu hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak", tak terbatas dan tidak dapat diganggu

gugat sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian jelas bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Pengertian “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh. Hal ini berarti UUPA telah menjamin hak milik atas tanah kepada perorangan. Adapun khusus untuk badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Petunjuk Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.<sup>8</sup>

## **2.1.2 Ketentuan-ketentuan Yang mengatur Hak atas Tanah**

### **a. Persyaratan Subyek Hak Atas Tanah.**

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menetapkan persyaratan subyek hak atas tanah secara terinci bagi setiap jenis hak atas tanah. Persyaratan tersebut ditetapkan berdasarkan suatu asas yang dirumuskan dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria

“tiap-tiap Warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Asas ini menetapkan bahwa warganegara Indonesia sebagai bagian dari Bangsa Indonesia tidak membedakan asal keturunan (asli maupun keturunan asing) maupun jenis kelaminnya (pria atau wanita), mempunyai kesempatan yang sama untuk mengasai dan menggunakan tanahnya dengan sesuatu hak-hak atas tanah dirinya dan keluarganya.

Berdasarkan asas ini dapat ditarik kesimpulan bahwa status hukum subyeknya menentukan status tanah yang boleh dikuasainya ( Pasal 21 ayat (1), Pasal 30 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), Pasal 42, dan Pasal 45 Undang-Undang

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.63.

Pokok-Pokok Agraria). Jika subyeknya (pemegang haknya) tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh pasal-pasal tersebut diatas, penguasaan dan penggunaannya tanahnya tidak dapat dilanjutkan oleh subyeknya. Sanksi dari ketentuan ini adalah haknya hapus dan tanahnya menjadi Tanah Negara, jika kewajiban untuk memindahkan haknya (menjual) kepada pihak lain atau mewajibkan melepaskan haknya secara sukarela kepada Negara, tidak dilaksanakan dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya (Pasal 21 ayat 3, Pasal 30 ayat 2, Pasal 36 ayat 2 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria), kecuali ketentuan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, dimana sanksinya langsung berlaku yaitu jual belinya batal demi hukum, Hak Milik tersebut hapus dan Tanahnya menjadi Tanah Negara dan harga Tanah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembelinya, jika pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

Jika subyeknya bukan Warganegara Indonesia melainkan Badan Hukum Indonesia (Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara (Persero, Perjan, Perum), Instansi Pemerintah (Departemen, Direktorat Jenderal, Lembaga Non Departemen), Pemerintah Daerah, Warga Negara Asing yang berdiam di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menetapkan secara khusus hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepadanya dalam rangka menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukan, yaitu dengan Hak Pakai (Pasal 21 ayat (2) jo Peraturan Pemerintah nomor 38 tahun 1963 Pasal 30 ayat 1, Pasal 42, dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria).

### **2.1.3 Hak-hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional (HTN)**

Hak-hak atas tanah dalam HTN pada dasarnya meliputi:

#### **A. Hak Individual Yang bersifat Perdata**

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

Jenis hak atas tanahnya adalah<sup>9</sup>:

1. Hak Milik (Pasal 20 s/d 27 UUPA)

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal 219.

2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 s/d 34 UUPA dan pasal 2 s/d 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 s/d 40 UUPA dan Pasal 19 s/d 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai)
4. Hak Pakai (Pasal 41 s/d 43 UUPA dan Pasal 39 s/d 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai)

#### **a.1 Hak Milik**

adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (yang mengandung fungsi sosial). Turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. “Terkuat dan Terpenuh” berarti penguasaan tanahnya tidak terputus-putus dan kewenangan pemilik untuk memakai tanahnya untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut RTRW yang berlaku.

- Hak Milik hanya khusus untuk perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja (Pasal 21 ayat 1 dan ayat 4 UUPA)
- Hak Milik dapat beralih (karena hukum) atau dialihkan (karena pemindahan hak) kepada pihak lain dan dapat dibebani hak baru dengan HGB, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil maupun Hak Menumpang (Pasal 20 dan 24 UUPA)
- Dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA)
- Dapat diwakafkan (Pasal 49 UUPA)
- Hak Milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertipikat sebagai tanda bukti hak (Pasal 23 UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

### **a. 2 Hak Guna Usaha (HGU)**

Hak Guna Usaha memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang langsung dikuasai negara untuk usaha pertanian, yaitu perkebunan, perikanan dan peternakan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan untuk perkebunan 35 tahun akan diperpanjang jangka waktunya 25 tahun dan jika tanahnya masih diperlukan dapat diperbaharui haknya, yaitu diberikan kembali (pembaharuan hak) selama 35 tahun. Sedang untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 tahun (Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai). HGU dapat diberikan kepada warganegara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia.<sup>10</sup>

### **a. 3 Hak Guna Bangunan (HGB)**

Hak Guna Bangunan memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan diatas tanah kepunyaan pihak lain (tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik), selama jangka waktu 30 tahun dan akan diperpanjang waktunya 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus untuk 80 tahun (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai). HGB hanya dapat diberikan kepada warganegara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

### **a. 4 Hak Pakai (HP)**

Hak Pakai memberikan wewenang untuk menggunakan tanah kepunyaan pihak lain (tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik) selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan akan diperpanjang jangka waktunya 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 70 tahun (pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai). Tanah Hak Pakai dapat digunakan untuk mendirikan bangunan atau usaha pertanian (di pedesaan).

Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- a. Warganegara Indonesia
- b. Badan Hukum Indonesia

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hal 225.

- c. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
  - d. Badan Hukum Asing yang mempunyai Kantor Perwakilan di Indonesia
  - e. Departemen, Lembaga Non departemen dan Pemerintahan Daerah
  - f. Badan Keagamaan dan Sosial
  - g. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan badan Internasional
- b. Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu, hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak Atas Tanah yang sekunder disebut pula **hak baru** yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.

Jenis hak-hak atas tanah yang sekunder adalah sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan (Pasal 37 UUPA jo Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai)
2. Hak Pakai (pasal 41 UUPA jo pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai)
3. Hak Sewa (Pasal 44 dan 45 UUPA dan Hak Sewa atas tanah pertanian pasal 53 UUPA dan pasal 44 dan 45 UUPA)
4. Hak Guna bagi Hasil (Pasal 53 UUPA jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil”)
5. Hak Gadai Atas Tanah (Pasal 53 UUPA jo Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian)
6. Hak Menumpang (Pasal 53 UUPA)

Hak-hak atas tanah tersebut dapat diberikan di atas:

- a. Tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai oleh Negara),
- b. Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

Hak-hak atas tanah sekunder terdiri dari 6 jenis hak atas tanah. Pengertian masing-masing hak yang sekunder pada dasarnya merupakan hak pakai, namun

masing-masing hak tersebut mempunyai kekhususan oleh karena itu merupakan hak pakai yang sifatnya khusus. Sepanjang mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, tata cara pemberiannya telah diatur secara khusus dalam Pasal 24 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai. HGB dan Hak Pakai yang diberikan di atas tanah hak Milik dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Hak Baru dan pemberian Hak baru tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

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

- a. Hak Sewa atas tanah pertanian,
- b. Hak Guna Bagi Hasil,
- c. Hak Gadai Atas Tanah Pertanian
- d. Hak Menumpang

#### **b. 1 Hak Sewa Atas Tanah**

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

#### **b. 2 Hak Usaha Bagi Hasil**

Terjadinya Hak Usaha Bagi Hasil berdasarkan perjanjian Bagi Hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960 tentang “ Perjanjian Bagi Hasil” mulai berlaku tanggal 7 Januari 1960. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah miliknya yang hasilnya dibagi anantara kedua belah pihak menurut imbangan yang disetujui sebelumnya.

Imbangan bagi hasil untuk tanaman pada di sawah masing-masing 50 % dari hasil bersih. Untuk tanaman palawija, pemilik mendapat  $\frac{1}{3}$  dan penggarap  $\frac{2}{3}$  bagian dari hasil bersih. Jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya 3 tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun.

### **b. 3 Hak Gadai Atas Tanah**

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

Terhitung sejak 1 Januari 1961 gadai menggadai tanah pertanian termasuk pula gadai tanaman keras, diatur kembali dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Berdasarkan ketentuan tersebut gadai menggadai berlangsung paling lama 7 Tahun dan setelah berlangsung paling lama 7 tahun dan setelah berlangsung 7 tahun menggadai (pemilik tanah) dapat memperoleh kembali tanah miliknya dan tidak perlu mengembalikan uang gadai yang diterimanya. Jika pemilik tanah sewaktu-waktu akan menebus tanahnya sebelum jangka waktu 7 tahun berakhir cara pengembalian uang gadainya dilakukan berdasarkan rumus  $(7+\frac{1}{2})$  jangka waktu gadai dibagi 7.

Berdasarkan rumus tersebut pemilik tanah memberi ganti rugi kepada pemegang gadai, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 2 Undang-Undang No.56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

### **b. 4 Hak Menumpang**

Hak menumpang diatur oleh hukum adat (yang tidak tertulis) setempat, yang memberi wewenang kepada seseorang (numpang atau magersari) untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain (dunung).

Ada kemungkinan diatas pekarangan kepunyaan orang lain sudah ada rumah kepunyaan pemilik tanah dan kemungkinan merupakan pekarangan yang masih kosong dan pihak yang menumpang yang mendirikan bedeng atau rumah tidak permanen.

Hak menumpang semacam hak pakai yang sifatnya khusus dan hubungan hukum dengan tanahnya sangat lemah, karena sewaktu-waktu dapat diputuskan/diakhiri oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu (cuma-cuma) kepada pemilik tanah, namun pemegang hak menumpang wajib membantu pemilik tanah atau melakukan pekerjaan desa

### **B. Hak Pengelolaan**

Hak Pengelolaan merupakan bagian dari Hak Menguasai Negara. Hak Pengelolaan bukan merupakan salah satu jenis hak atas tanah. Hak Pengelolaan adalah hak istimewa yang diberikan negara pada instansi tertentu untuk dikelola dan diambil manfaat atas tanahnya. Diatas Hak Pengelolaan dapat dibebankan hak-hak lain yang bersifat primer (kecuali Hak Milik) dan hak-hak yang bersifat sekunder.

Syarat untuk pembebanannya ataupun perpanjangan haknya, harus mendapatkan izin dari instansi atau pemegang hak pengelolaan, serta membayar sejumlah retribusi sesuai aturan dari instansi yang terkait.<sup>11</sup>

### **C. Tanah Wakaf**

Tanah Wakaf adalah hak atas tanah yang semula merupakan hak primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, atau tanah bekas Hak Milik Adat, yang kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan atau badan social lainnya untuk dikelola. Peralihan status dari hak atas tanah primer menjadi tanah wakaf menyebabkan tanah yang sudah dialihkan tersebut tidak memiliki nilai ekonomis lagi, artinya sudah tidak bisa diperjualbelikan kepada pihak lain.<sup>12</sup>

### **Tujuan Memakai Hak Atas Tanah**

Dalam rangka membahas hak atas tanah terlebih dahulu perlu diketahui bahwa pada dasarnya tujuan memakai tanah secara universal adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan, yaitu:

- Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak) atau peternakan

<sup>11</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat Cerdas Mudah, Lengkap, dan Bijak Mengatasi Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Kaifa, 2010), hal 9.

<sup>12</sup> *Ibid.* hal. 10.

- Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, Hotel, proyek pariwisata, Pabrik, Pelabuhan dan lain-lain.

Atas dasar pengertian tersebut hak-hak atas tanah dalam HTN adalah untuk memenuhi keperluan diatas.

a) Pengertiannya

Hak atas tanah adalah hubungan hukum dengan tanah yang memberi wewenang untuk memakai tanah.

Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu yang dimiliki.

#### **2.1.4. Persyaratan Subjek Hak Atas Tanah**

UUPA menetapkan persyaratan subjek hak atas tanah secara terinci bagi setiap jenis hak atas tanah. Persyaratan tersebut ditetapkan berdasarkan suatu asas yang dirumuskan dalam pasal 9 ayat 2 UUPA:

“Tiap-tiap Warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas serta untuk mendapat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Ketentuan tersebut mewujudkan asas demokrasi, yang tidak membedakan antar gender (persamaan hak/ emansipasi) dan tidak membedakan asal keturunan antara sesama Warganegara Indonesia, hal ini seperti yang ditetapkan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang “Kewarganegaraan Republik Indonesia”

Asas ini menetapkan bahwa WNI sebagai bagian dari Bangsa Indonesia tidak dibedakan berdasarkan asal keturunannya (asli maupun keturunan asing) maupun jenis kelaminnya (pria dan wanita) mempunyai kesempatan sama untuk menguasai dan menggunakan tanah dengan sesuatu hak-hak atas tanah (kecuali hak pengelolaan) bagi dirinya dan keluarganya).

Berdasarkan asas ini dapat ditarik kesimpulan: bahwa status hukum subjeknya menentukan status tanah yang boleh dikuasainya (Pasal 21 (1), 30 (1), 36 (1), 42 dan 45 UUPA. Dan status subjeknya juga menentukan kelangsungan

hak atas tanahnya (pasal 21 (3), 26 (2), 30 (2), 36 (2) UUPA yang ditegaskan lebih lanjut dalam pasal 27, 34, dan 40 UUPA). Jika subjeknya (pemegang haknya) tidak memenuhi syarat yang ditetapkan pasal-pasal tersebut di atas, penguasaan dan penggunaan tanahnya tidak dapat dilanjutkan oleh subjeknya, dengan sanksi haknya hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara, jika kewajiban untuk memindahkan haknya (menjual) kepada pihak lain atau kewajiban melepaskan haknya secara sukarela kepada Negara, tidak dilaksanakan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya (Pasal 21 (3), Pasal 30 (2) dan Pasal 36 (2) UUPA. Kecuali ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA dimana sanksinya langsung berlaku yaitu jual belinya batal demi hukum hak milik tersebut hapus dan menjadi tanah Negara dan harga tanah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembelinya, jika pembelinya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Apabila **subjeknya tidak lagi memenuhi syarat** sebagai subjek hak atas tanah maka akan memengaruhi kelangsungan hak atas tanahnya, sebagaimana ditetapkan dalam<sup>13</sup>:

a) Pasal 21 ayat 3 UUPA apabila Hak Milik diperoleh oleh **orang asing** karena hukum, yaitu karena :

- a. Pewarisan tanpa wasiat
- b. Percampuran harta karena pewarisan
- c. Naturalisasi

Dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya wajib melepaskan haknya kepada Negara atau memindahkan haknya kepada pihak lain (yang memenuhi syarat) apabila kewajiban tersebut dilalaikan maka Hak Milik tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai Negara)

b) Pasal 26 ayat 2 UUPA melarang **memindahkan Hak Milik** (secara langsung atau tidak langsung) kepada suatu badan hukum (Indonesia atau Asing) atau kepada orang asing.

Akibat hukumnya (sanksinya) adalah Jual belinya batal karena hukum berdasarkan pasal 26 ayat 2 UUPA bahwa:

---

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit* .hal 224.

b.1 Hak miliknya hapus karena hukum

b.2 Tanahnya menjadi tanah Negara

b.3 Uang yang telah diserahkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali oleh pembelinya (resiko ditanggung pembelinya).

c) HGU-HGB-Hak Pakai apabila dikuasai oleh subjek yang tidak memenuhi syarat akibat hukumnya adalah:

- Pemegang HGU-HGB-atau Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat dalam jangka waktu **satu tahun wajib** melepaskan haknya kepada Negara atau memindahkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- Apabila pemegang hak **melalaikan kewajibannya**, hak atas tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara.

Demikianlah kelangsungan hak atas tanahnya akan terpengaruh oleh status subjeknya yang tidak memenuhi syarat.

Jika **subjeknya bukan WNI** (yang disebutkan dibawah ini) UUPA menetapkan secara khusus hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepadanya, dalam rangka menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukan (Pasal 21 ayat (2) jo Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1960 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah , Pasal 30 ayat (1) , pasal 42 dan 45 UUPA), yaitu:

- Badan Hukum Indonesia (Perseroan Terbatas, BUMN (Persero, Perjan, Perum) BUMD, Instansi Pemerintah (Departemen, Direktorat, Lembaga Non Departemen) dan Pemerintah Daerah.
- Warga Negara Asing yang berdiam di Indonesia.
- Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pemerintah juga telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 Pasal 1 yang mengatur tentang pemilikan Rumah Tinggal atau hunian oleh Warga Negara Asing (WNA). Peraturan Pemerintah ini berisi antara lain:

1. WNA yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan untuk memiliki 1 rumah tinggal (Satuan Rumah Susun) yang dibangun di atas tanah Hak Pakai .

2. Rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pakai tersebut dapat berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik. Pemberian Hak Pakai oleh pemegang Hak Milik ini diberikan dengan akta PPAT dan perjanjiannya harus dicatat dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak Milik atas tanah.

Adapun perubahan kepemilikan Hak Milik, dapat terjadi apabila dilakukan suatu perbuatan Hukum, seperti:

a) Statusnya dalam perkawinan

Menurut hukum perkawinan dalam KUHPerduta Indonesia, jika berlangsungnya perkawinan maka terjadilah percampuran harta perkawinan antara suami isteri yang bersangkutan, karena semua harta bawaan masing-masing menjadi satu kesatuan (*algehele gemeenschap*), kecuali jika sebelum perkawinan berlangsung diadakan perjanjian kawin (*otentik*) yang bertujuan untuk mengadakan pemisahan harta<sup>14</sup>.

b) Pewarisan Menurut hukum

Setiap terjadinya kematian maka terjadilah peralihan hak atas tanah karena hukum. Dalam hukum waris berlaku suatu asas bahwa pada saat seseorang meninggal, maka pada detik itu pula segala hak dan kewajiban yang meninggal beralih kepada ahli warisnya. Dengan demikian tidak terjadi kekosongan dalam pemilikan dan penguasaan harta kekayaannya. Asas ini berlaku umum bagi mereka yang tunduk pada KUHPerduta Indonesia, Hukum Adat maupun Hukum Islam. Dengan terjadinya pewarisan tersebut di atas, pada dasarnya tanah hak yang dikuasai oleh almarhum pemegang haknya beralih kepada ahli warisnya pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Sebagai akibat terjadinya pewarisan menurut hukum, maka kedudukan pemegang hak (subjeknya digantikan oleh para ahli warisnya. Oleh karena itu baik tanah hak itu sudah bersertipikat maupun bekas hak milik adat yang belum bersertipikat wajib didaftarkan peralihan hak karena hukum di Kantor Pertanahan BPN di (Kabupaten/Kodya) berdasarkan ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk maksud tersebut perlu diadakan perubahan subjeknya untuk keperluan

---

<sup>14</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut :Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama* (Jakarta:CV Mandar Maju, 2007), hal 67.

pembuktian yaitu nama ahli warisnya dicatat dan nama pemegang haknya (yang meninggal) dicoret pada Buku Tanah dan Sertipikat hak tanahnya. Dan pendaftaran tersebut fungsinya untuk keperluan pembuktian.

### 2.1.5 Sistem perolehan Tanah

Dalam Hukum Tanah Nasional disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan baik oleh perorangan maupun badan hukum. Dan tanah yang diperoleh wajib dikuasai secara legal, baik untuk keperluan pribadi, kegiatan usaha (bisnis) maupun untuk keperluan Instansi Pemerintah. Sebelum melakukan kegiatan perolehan tanah, kiranya perlu terlebih dahulu dipahami sistem perolehan tanah dalam hukum tanah nasional, sebagaimana dijelaskan oleh Prof. Boedi Harsono adalah sebagai berikut:

- a) Disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan, yang ketentuan-ketentuannya disusun dalam suatu sistem, yang didasarkan atas kenyataan:
- Status tanah yang tersedia
    1. Tanah Negara
    2. Tanah Hak
  - Kalau tanahnya tanah hak, apakah pemegang haknya:
    - Bersedia
    - Tidak bersedia memindahkan atau menyerahkan hak atas tanahnya.

Kalau pemegang haknya bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah pihak yang memerlukan:

- Memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, atau
- tidak memenuhi syarat.

- b) Berdasarkan kriteria di atas disusun sistem perolehan tanah, baik untuk keperluan pribadi/ usaha maupun untuk kepentingan umum, sebagai berikut<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010), hal 42.

- Kalau tanah yang tersedia *Tanah Negara*, harus ditempuh cara permohonan hak baru

Adapun untuk memperoleh Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara baik untuk keperluan pribadi/ usaha maupun untuk kepentingan umum dapat diperoleh dengan cara Permohonan Hak Baru, dimana pihak yang ingin memperoleh tanah negara tersebut sebelumnya harus mengajukan permohonan kepada Negara dengan cara Permohonan Hak. Selanjutnya Hak atas tanah yang akan diberikan oleh Negara atas status Tanah Negara ini adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Pengelolaan (HPL)<sup>16</sup>.

Kewenangan Negara dalam memberikan hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Supaya lancar dalam pelayanan pemberian hak, Menteri melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

- Kalau yang tersedia tanah hak dan ada persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang bersangkutan berikut imbalanya, yang diperoleh melalui musyawarah:
  - ditempuh cara **pemindahan hak**, jika pihak yang memerlukan memenuhi syarat sebagai pemegang haknya;
  - ditempuh cara **pelepasan hak**, diikuti pemberian hak memenuhi syarat (KEPPRES 55/1993 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 1/1994);
- Jika cara musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan, ditempuh cara pencabutan hak, jika tanah diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat digunakan tanah yang lain (diikuti pemberian hak baru yang sesuai) (UU 20/1961 jo PP 39/1973).

**a) Status tanah yang tersedia dan tata cara memperolehnya**

Selanjutnya perlu diketahui bahwa status tanah yang tersedia meliputi:

- a) Tanah Negara, tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal 54.

- b) Tanah Hak, yaitu tanah-tanah yang sudah dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah oleh orang atau badan hukum; jenis-jenisnya adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak Pengelolaan;
- c) Tanah Hak Pengelolaan, yaitu hak yang menyediakan tanah bagi keperluan pihak lain dan pihak lain dapat menguasai bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, melalui pemberian hak.

Untuk memperjelas sistem tata cara memperoleh tanah berikut hak atas tanah apa yang dapat diperoleh berdasarkan tata cara memperoleh tanah yang bersangkutan, dapat dibaca melalui tabel ini:

<b>Status Tanah yang tersedia</b>	<b>Tata cara memperolehnya</b>	<b>Status Tanahnya</b>
<b>1.Tanah Negara</b>	hanya dapat diperoleh melalui <b>Permohonan Hak</b>	<b>Yang diperoleh:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hak Milik (HM)</b></li> <li>• <b>Hak Guna Usaha (HGU)</b></li> <li>• <b>Hak Guna Bangunan (HGB)</b></li> <li>• <b>Hak Pakai (HP)</b></li> </ul>
<b>2.Tanah Hak</b>	Dapat diperoleh melalui: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>2.1 Pembebanan Hak</b> (atau pemberian hak atas tanah baru di atas tanah Hak Milik)</li> <li><b>2.2 Pemindahan Hak</b> (jual beli tanah, hibah, tukar menukar, dllnya)</li> <li><b>2.3 Pembebasan Hak</b> apabila yang tersedia</li> </ul>	<b>Yang diperoleh:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>HGB,HP,Hak Sewa</b></li> <li><b>HM,HGU,HGB,HP</b></li> <li><b>Tanah Negara</b> wajib dikuasai secara</li> </ul>

<b>3.Tanah Hak Pengelolaan</b>	tanah Hak Milik dan yang akan memperoleh tanah adalah badan hukum Indonesia)	legal dengan mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya.
	<b>2.4 Pencabutan Hak</b> (upaya terakhir dan secara paksa memperoleh semua jenis hak atas tanah)  <b>Bagian-bagiannya</b> dapat diberikan kepada pihak ketiga melalui permohonan hak baru	<b>Tanah Negara</b> wajib dikuasai secara legal dengan mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya.  Pihak ketiga menguasai bagian tanah HPL dengan HM, HGB, HP

- **Pencabutan Hak**

Apabila secara musyawarah tidak berhasil memperoleh tanah yang diperlukan padahal tanah tersebut diperlukan untuk proyek yang menyangkut kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak atas tanah dapat dicabut melalui pencabutan hak dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut tatacara yang diatur undang-undang (Pasal 18 UUPA)

Pencabutan hak pada hakekatnya merupakan pengambilan tanah secara paksa, sebagai upaya terakhir untuk memperoleh tanah yang diperlukan, apabila melalui musyawarah tidak berhasil mencapai kata sepakat atas besarnya ganti kerugian dan kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya. Terhadap tanah-tanah Negara tersebut setelah diperoleh wajib ditindaklanjuti dengan

permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluannya supaya dapat dikuasai secara legal.<sup>17</sup>

Melalui PAKTO II diadakan deregulasi dalam rangka menarik calon investor dan dihitung mulai tanggal 23 Oktober 1993 melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 tentang tata cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal” diadakan deregulasi dibidang tata cara memperoleh tanah dengan tujuan:

- a) Mengurangi keterlibatan BPN dalam menyelesaikan perolehan tanah
- b) Investor dapat memilih tata cara perolehan tanah yang paling tepat, melalui dua alternatif, yaitu<sup>18</sup>:

#### **b. 1 Pemindahan Hak Yang didahului Perubahan Hak**

Apabila perusahaan menghendaki perolehan tanah hak yang tersedia tersebut melalui pemindahan hak (jual beli tanah), padahal tanah yang tersedia berstatus Hak Milik. Maka tata cara tersebut baru dapat dilaksanakan setelah status tanahnya diubah melalui **perubahan hak**, yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, menjadi hak atas tanah yang lain jenisnya (HGB atau Hak Pakai) supaya dapat dikuasai oleh perusahaan yang bersangkutan. Setelah terlaksana perubahan hak, barulah jual-belinya dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang.

Prosesnya terdiri dari Tiga tahap, sebagai berikut:

- **Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli dan Pemberian Kuasa** oleh pemilik tanah kepada investor/ pengusaha yang memerlukan tanah. Harga tanahnya dibayar lunas pada saat penanda tangan perjanjian itu.
- **Permohonan Perubahan Hak**, dari Hak Milik menjadi HGB/Hak Pakai. Kepada Kepala Kantor Pertanahan dilakukan oleh pengusaha yang bersangkutan atas nama pemilik tanah.
- **Pemindahan Hak atau jual beli tanah, HGB/Hak Pakai** dari pemilik tanah kepada pengusaha yang bersangkutan sebagai pembeli dihadapan

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta:Sinar Grafika,2008), hal.81

<sup>18</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Jakarta:Kaifa, 2010), hal 35-39.

PPAT yang berwenang dan kemudian jual beli tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan atas nama pembelinya.

**b. 2 Pembebasan Hak atau Pelepasan Hak dan disertai permohonan hak baru yang sesuai dengan kebutuhannya.**

Apabila tanah hak yang tersedia (berstatus Hak Milik) menurut hukumnya tidak dapat diperoleh melalui jual-beli tanah, karena perusahaan tersebut (statusnya PT atau badan hukum Indonesia) tidak memenuhi syarat untuk membeli tanah hak yang bersangkutan (Pasal 26 ayat (2) UUPA). Maka setelah selesai dilaksanakan pelepasan hak (menjadi tanah negara) wajib diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluan perusahaan yang bersangkutan.

Tata caranya diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Nomor 21 Tahun 1994 mulai berlaku tanggal 7 Desember 1997, tentang “Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal” dalam rangka melaksanakan pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Tahun 1993 dan sejak tanggal 24 Oktober 1999 diatur lebih lanjut prosesnya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, khususnya tentang Perubahan Hak dalam Pasal 93 s/d 102.

**a. Tata cara Permohonan Dan Pemberian Hak Atas Tanah**

Tata cara ini digunakan untuk memperoleh hak atas tanah, apabila yang tersedia adalah tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan. Peraturan yang mengatur tatacara tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/KA-BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang “Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan” mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 Tahun 1973 dan peraturan perundangan lainnya kecuali PMDN Nomor 1 Tahun 1977 tentang “Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya”.

Permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas

tanah Negara. Sedang yang disebut Pemberian Hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas Tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan Hak, perubahan hak termasuk pemberian hak di atas (bagian-bagian dari tanah) Hak Pengelolaan. Disamping itu juga diatur Pembatalan Hak, yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 8 dan angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).

#### **a. 1 Tata Cara Permohonan Hak**

Kewenangan negara dalam memberikan hak atas tanah dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Kepala Kanwil Badan Pertahanan Nasional atau Kepala Kantor Pertahanan. Tata cara permohonan hak untuk tanah negara adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

A. Pemohon mengajukan permohonan hak dengan mengisi formulir Permohonan Hak yang tersedia dengan dilampirkan surat-surat yang diperlukan mengenai pemohon dan surat-surat tanah yang dimohonkan hak atas tanah.

Surat permohonan tersebut diajukan kepada Pejabat yang berwenang memberikan Hak sesuai dengan:

- Jenis Hak yang dimohon
- Peruntukan tanahnya (pertanian atau non pertanian)
- Luasnya

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, surat permohonan disampaikan kepada Pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Desa/Kelurahan letak tanahnya.

#### **B. Kegiatan Kantor Pertanahan**

---

<sup>19</sup> Helmi N Tanjung, SH, “*Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Bisnis dan Sistem Perolehan Tanah yang berlaku di Indonesia.*”, ( Jakarta:Sinar Grafika, 2004), hal 34.

Kepala Kantor Pertanahan memeriksa surat-surat dan kelengkapan datanya tentang tanah yang dimohon dan pemohonnya. Dibantu Panitia Pemeriksa tanah (panitia A atau Panitia B), dibuat Berita Acara Pemeriksaan Tanah. Surat rekomendasi (dikabulkan atau ditolak) permohonan hak yang bersangkutan disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberikan hak. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Pejabat yang berwenang memberikan hak dan disampaikan kepada penerima hak dan Kepala Kantor Pertanahan dimana bidang tanah tersebut terletak.

#### C. Penerima Hak

Berdasarkan SKPH yang diterima, penerima hak memenuhi kewajibannya sehubungan dengan pemberian hak, sebagai berikut:

1. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2. Membayar uang pemasukan
3. Mendaftarkan Hak di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kotamadya)

Sedangkan kewajiban penerima hak sehubungan dengan penugasan tanahnya adalah sebagai berikut:

- a) Memelihara tanda-tanda batas
- b) Menggunakan tanahnya secara optimal
- c) Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
- d) Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup
- e) Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya

Apabila penerima hak tidak memenuhi kewajibannya a s/d e Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan).

#### D. Proses Pendaftaran Hak

Kepala seksi Pendaftaran Tanah membukukan hak yang bersangkutan dalam Buku Tanah dan mencantumkan nomor urut hak yang bersangkutan di Kelurahan/Desa letak tanahnya dan dilampirkan surat ukurnya pada Buku Tanah tersebut.

Sebagaimana diketahui Surat Ukur tersebut telah dibuat terlebih dahulu setelah bidang tanah tersebut ditetapkan batas-batasnya dan diukur luasnya berdasar pendaftaran. Menyalin data tersebut dalam salinan Buku Tanah sebagai bagian dari sertipikat hak atas tanah bersama surat ukur.

#### E. Pemegang Hak

Kepada pemegang hak diserahkan sertipikat (terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur) sebagai tanda bukti haknya. Hak atas tanah lahir pada saat dibuatkan Buku tanah (pendaftaran pertama kali), yaitu dicatat jenis haknya dan nama pemegang haknya, yaitu 7 hari kerja sejak surat pendaftaran dinyatakan lengkap oleh Kepala seksi Pendaftaran Tanah dan diterimanya Surat tanda Terima (Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata cara Memperoleh izin Lokasi Dan Hak Atas Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal)

#### a. 2. Pemberian Hak Atas Tanah Primer

Pemberian hak yang dimaksud adalah pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan (Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan) Pemberian hak tersebut dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian Hak secara individual atau kolektif atau secara umum (Pasal 2 ayat 2).

#### a. Pemberian Hak secara Individual, merupakan pemberian hak atas sebidang tanah.

Kepada seseorang atau suatu badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama-sama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

#### b. Pemberian Hak secara kolektif, merupakan pemberian hak atas tanah beberapa bidang tanah, masing-masing kepada seorang atau suatu badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Dalam rangka pemberian hak secara individual dan pemberian hak secara kolektif di atas, sepanjang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak,

dalam penerbitan Surat Keputusan pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak, dan mencatatnya dalam sertipikat, khususnya mengenai:

- Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan , badan hukum sosial dan badan hukum lainnya yang ditunjuk pemerintah.
- HGU dan Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah negara dan hak-hak lainnya.

## 2.2 Jual Beli Tanah

### 2.2.1 Pengertian

Pengertian jual-beli tanah dalam hukum tanah Nasional sama dengan pengertian jual beli dalam Hukum Adat (yang tidak tertulis) yaitu perbuatan hukum pemindahan hak yang disertai pembayaran secara tunai.<sup>20</sup>

Obyek jual beli tanah meliputi :

- a) Hak Atas Tanah, Yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- b) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun .

Bangunan rumah tempat tinggal yang didirikan diatas tanah dengan hak-hak atas tanah yang disebutkan pada huruf a) di atas, dapat dijual berikut dengan tanah hak yang bersangkutan jika memenuhi syarat sebagai berikut.<sup>21</sup>

- 1) Bangunan/ rumah tempat tinggal tersebut milik pemegang hak
- 2) Bangunan/rumah tempat tinggal tersebut adalah permanen yang menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- 3) Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual-belinya adalah tanah berikut bangunan yang didirikan diatasnya.

Meskipun Hukum Tanah Nasional Berlaku asas *Pemisahan Horizontal*, namun penerapan asas ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan praktek.

### 2.2.2 Prosedur Jual Beli Tanah

- 1) Jual beli tanah dilaksanakan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yang daerah kerjanya meliputi wilayah kecamatan yang mencakup Desa/Kelurahan dimana terletak bidang tanah hak

<sup>20</sup> Boedi Harsono , *Op. Cit*, hal 28.

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 254

yang menjadi obyek jual beli dan dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuatnya.

- 2) Obyek jual beli tersebut dapat tanah hak dalam keadaan kosong atau tanah hak berikut bangunan yang dididraikan di atasnya, dengan ketentuan bahwa:
  - a) Bangunan tersebut milik pemegang hak ;
  - b) Bangunan tersebut permanen menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya;
  - c) Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual beli meliputi tanah dan bangunannya.
- 3) Akta Jual Beli tersebut berfungsi:
  1. Membuktikan telah terjadi jual beli, dan akta tersebut ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT.
  2. Merupakan syarat agar jual beli tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota).

Dengan demikian akta jual beli membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemegang hak baru setelah syarat “tunai” dipenuhi, yaitu terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dan pada saat yang bersamaan pembeli telah membayar harganya kepada penjual.

### **2.2.3 Pendaftaran Jual Beli tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota)**

Kantor Pertanahan yang berwenang menerima pendaftaran jual beli tanah adalah yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/Kota yang wilayahnya mencakup daerah kerja PPAT yang berwenang membuat akta jual belinya tujuh (7) hari kerja setelah jual belinya dilaksanakan.

Kepala Kantor Pertanahan setelah menerima dari PPAT, Akta jual beli dan warkah-warkahnya, dan asli sertipikat hak atas tanah objek jual beli, kemudian mencatat pemindahan hak karena jual beli, yaitu nama penjual dicoret dan mencatat nama pembelinya, pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan. Kemudian asli sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pembelinya.

PPAT wajib mendaftarkan jual beli tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah jual belinya dilaksanakan. (Pasal 40 ayat (1) Peraturan

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)

### a) Fungsi Pendaftaran Jual Beli Tanah

Fungsi pendaftaran jual beli tanah adalah untuk memperkuat dan memperluas pembuktian, yaitu:

1. **Memperkuat Pembuktian**, berarti bahwa jual beli yang telah dibuktikan dengan akta jual beli, kini dapat dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

2. **Memperluas Pembuktian**, berarti bahwa jual beli tanah yang semula bersifat tertutup dan hanya diketahui oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT, sekarang dengan dilakukan pendaftaran jual beli dapat diketahui oleh siapa saja yang berkepentingan, menjadi bersifat terbuka.

Dengan demikian pembelinya sebagai pemegang hak baru memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

### 2.3 Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan akta otentik adalah:

“Suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai.Pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuat”.

Dari pengertian tersebut dapat dilihat beberapa unsur yaitu:

“Pertama, bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum. Kedua, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.

Ketiga, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.”<sup>22</sup>

Disini jelas bahwa, untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”. Perkataan “oleh” dan “dihadapan” dalam pengertian di atas, mengingatkan kita kepada apa yang disebut berturut-turut dalam berita acara (proses verbal).

<sup>22</sup> Ida Iswoyokusumo, *Peraturan Baru Hukum Pembuktian dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, (Jakarta: Bina Yustisia, 1994), hal 50.

### 1.3.1 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.

Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang terdapat dalam Akta Otentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu dari kekuatan itu cacat mengakibatkan Akta Otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Oleh karena itu untuk melekatkan nilai kekuatan pada Akta Otentik, harus terpenuhi secara terpadu kekuatan pembuktian yang disebut di bawah ini<sup>23</sup>:

#### a. Kekuatan Bukti Luar

Suatu Akta Otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai Akta Otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan Akta Otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai Akta Otentik.

Sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar, hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap Akta Otentik sebagai sebagai Akta Otentik, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan, bukan Akta Otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

- Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
- Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu
- Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

Dari penjelasan diatas, kekuatan pembuktian luar Akta Otentik, melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap Akta Otentik harus dianggap benar sebagai Akta Otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.

#### b. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada Akta Otentik dijelaskan Pasal 1871 KUHPerdara, bahwa segala ketentuan yang tertuang di dalamnya adalah benar yang diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan

---

<sup>23</sup> M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal 87.

penandatanganan dalam Akta Otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta<sup>24</sup>:

- Mengenai tanggal yang tertera di dalamnya
- Tanggal tersebut harus dianggap benar
- Berdasar kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.

### **2.3.2 Akta Otentik dibuat dihadapan Pejabat**

Mengenai Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat, pada dasarnya:

Inisiatif tidak datang dari orang kepada siapa akta itu diberikan, seperti panggilan atau berita acara, meskipun demikian dalam hal tertentu dimungkinkan adanya permohonan dari orang yang bersangkutan seperti KTP atau SIM.

Begitu juga notaris dalam hal tertentu dapat bertindak membuat Akta Otentik yang dibuatnya sebagai pejabat berwenang. Misalnya berita acara rapat umum pemegang saham (RUPS) perseroan. Dalam hal ini notaris hanya berfungsi membuat laporan tentang hal-hal yang terjadi, dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS tersebut. Notaris hanya mengkonstantir atau menentukan segala tingkah laku para peserta RUPS yang hadir.

Berbeda halnya dengan Akta Otentik yang dibuat dihadapan pejabat notaris. Terdapat ciri pokok yang mesti dipenuhi, agar pembuatan Akta Otentik memenuhi syarat menjadi Akta Otentik:

#### **1) Pada Umumnya Bersifat Partai**

Yang datang dihadapan notaris paling tidak terdiri dari dua pihak. Ada penjual dan pembeli. Oleh karena pihaknya bersifat partai maka, Akta Otentik yang dibuat notaris disebut akta para pihak dan isinya disebut persetujuan para pihak.

---

<sup>24</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Bina Cipta, 1977), hal 28.

## 2) Inisiatif datang dari para pihak

Para pihak atas kemauan mereka sendiri, datang ke kantor notaris. Di hadapan notaris kedua belah pihak member atau menyampaikan keterangan sendiri atau keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan (*oral*) atau tulisan (*in writing*). Para pihak meminta notaris, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta.

## 3) Notaris bersifat Pasif

Pada prinsipnya notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Dia hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak. Tidak berhak mengubah, mengurangi, atau menambah apa yang diterangkan penghadap.<sup>25</sup>

### a. Syarat Sahnya Akta Otentik Yang Bersifat Partai

#### 1) Syarat Formil

Terdapat beberapa syarat formil yang harus terpenuhi untuk mendukung keabsahan Akta Otentik. Syarat formil disini bersifat kumulatif, berarti satu syarat tidak terpenuhi, mengakibatkan Akta Otentik yang bersangkutan mengandung cacat formil. Akibatnya akta tersebut tidak sah, dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan. Syarat formil tersebut terdiri dari hal sebagai berikut<sup>26</sup>:

#### a) Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang

Pada umumnya dihadapan notaris, tetapi ada kemungkinan dihadapan pejabat lain, seperti PPAT dalam transaksi jual beli tanah. Apabila dibuat dihadapan pejabat yang tidak berwenang, Pasal 1869 KUHPerdara menegaskan tidak sah diperlakukan sebagai Akta Otentik dan hanya bernilai sebagai alat bukti tertulis, dengan syarat apabila para pihak menandatangani.

Mengenai pembuatan akta partai di hadapan notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatakan, akta-akta dibuat di hadapan notaris. Dengan demikian, pembuatan di hadapan pejabat merupakan syarat formil yang bersifat imperatif.

<sup>25</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hal 27.

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal.89.

### **b) Dihadiri para pihak**

Suatu Akta Otentik yang bersifat partai harus memuat keterangan yang saling bersesuaian antara kedua belah pihak sebagai landasan yang melahirkan persetujuan. Notaris atau PPAT mengetahui adanya persesuaian pendapat antara para pihak, apabila yang datang memberi keterangan di hadapan pejabat adalah dua pihak atau lebih.

Syarat mengenai keharusan para pihak harus hadir menghadap pejabat, diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dikatakan, para penghadap harus dikenal atau diperkenalkan kepada notaris oleh dua orang saksi.

### **c) Dihadiri dua orang saksi**

Syarat lain, pembuatan akta dihadiri dua orang saksi, yang bertindak menyaksikan kebenaran berlangsungnya pembuatan akta di hadapan pejabat yang bersangkutan. Biasanya yang bertindak sebagai saksi, terdiri dari pegawai pejabat pembuat akta. Akta Otentik yang dibuat tanpa dihadiri saksi, tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu tidak sah sebagai Akta Otentik, dan derajatnya turun menjadi alat bukti tertulis. Syarat pembuatan Akta Otentik harus dihadiri oleh dua orang saksi diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

### **d) Menyebut identitas Notaris (Pejabat), penghadap dan para saksi**

Tentang penyebutan identitas diatur dalam pasal 25 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan menyebutkan Identitas Notaris (nama lengkap, tempat kedudukan), Identitas para pihak (nama lengkap, status, pekerjaan, tempat tinggal, dan menyebut status penghadap sebagai kuasa, apabila kehadirannya sebagai kuasa mewakili kepentingan orang yang diwakilinya), dan identitas saksi (nama lengkap, pekerjaan, tempat tinggal). Apabila syarat yang disebut diatas dilanggar maka menurut Pasal 25 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris akata itu tidak sah dan berkekuatan hanya sebagai alat bukti tertulis saja, jika akta itu ditandatangani oleh para penghadap<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal.90.

**e) Notaris membacakan akta dihadapan para penghadap**

Syarat formil lain yang diatur dalam Pasal 28 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah notaris harus membacakan akta tersebut di hadapan para penghadap dan saksi-saksi, apabila salah seorang penghadap atau lebih tidak mengerti bahasa yang dipergunakan dalam akta maka harus diterjemahkan oleh notaris apabila notaris sendiri tidak mampu, diterjemahkan oleh seorang penerjemah.

**f) Ditandatangani semua pihak**

Penandatanganan akata diatur dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan penandatanganan harus segera dilakukan setelah pembacaan akta kepada para pihak dan saksi.

**2)Syarat Materiil**

**a)Berisi keterangan kesepakatan para pihak**

Isi yang tercantum dan dirumuskan dalam akta, adalah keterangan tentang hal-hal yang disepakati para pihak, dengan ketentuan harus persis sama sesuai dengan yang diterangkan para pihak. Notaris dibenarkan merumuskan keterangan yang disampaikan para pihak menjadi ketentuan yang lebih pasti, akan tetapi apabila keterangan yang disampaikan bertentangan dengan undang-undang maupun ketertiban umum, tidak layak diterima atau dikonstatering kearah perumusan yang melegalkan kesepakatan itu.

**b)Isi keterangan perbuatan hukum**

Keterangan yang disampaikan para pihak kepada notaris harus mengenai perbuatan hukum atau tindakan hukum yang bersegi dua (seperti perjanjian jual beli, utang piutang, dan sebagainya)

**c)Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti**

Sebenarnya pada dasarnya para pihak dating menghadap pejabat, agar dibuat akta sesuai dengan keterangan yang mereka kehendaki, dengan sendirinya melekat kesengajaan bahwa akta tersebut akan dipergunakan sebagai bukti mengenai perbuatan hukum yang mereka terangkan atau sepakati. Kesengajaan itu sebagai langkah preventif terhadap kemungkinan terjadinya persengketaan di belakang hari antara mereka.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1977), hal 20.

### 2.3.3 Akta Otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ketentuan mengenai PPAT sebagai Pejabat Umum dapat ditemukan dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Nomor 4 Tahun 1996 (Pasal 1 ayat (4)) dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 (Penjelasan Pasal 1 angka 24), yaitu sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Tugas-tugas pokok PPAT sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta Otentik yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagaimana dirumuskan oleh ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata, yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.<sup>29</sup>

Pengertian akta otentik juga dapat ditemukan pada Pasal 165 HIR (*Hersiene Indonesich Reglement*) yang berbunyi:

---

<sup>29</sup> GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hal. 44

“Akta otentik yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.”

Pasal 1870 KUH-Perdata menyatakan

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi sebagai berikut:

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Didalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan tentang hal yang berkaitan dengan tugas dan wewenang dalam menjalankan jabatan PPAT. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

(1)“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atau satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundangan yang berlaku.”

Dari ketentuan pasal ini jelas bahwa pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tetap diperlukan dan merupakan tugas dan wewenang PPAT untuk membuatnya. Pengecualian terhadap ketentuan ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara untuk memudahkan rakyat untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Agar pembuatan akta peralihan hak dinyatakan sah akta PPAT tersebut harus dibuat dalam bentuk dan format yang telah ditentukan oleh Menteri (Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Saat pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebelum membuat akta PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertipikat di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan daftar, meminta dan memeriksa dokumen lain dari Pihak Pertama dan Kedua yang berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan dengan hal-hal tersebut dan dalam rangka pembuatan akta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997, seorang PPAT harus menolak membuat akta jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - a. Surat bukti atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah

tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997;

- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Apabila seorang PPAT menolak membuat akta karena disebabkan oleh hal-hal tersebut diatas, maka penolakan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan disertai alasan penolakannya.

Dengan demikian PPAT mutlak diperlukan karena akta PPAT berfungsi sebagai syarat utama dalam peralihan hak atas tanah. Akta PPAT tetap mempunyai fungsi yang sangat penting bagi pendaftaran tanah/pembukuan tanah di kantor pertanahan.

### 2.3.4 Pembatalan Akta Jual Beli sebagai Akta Otentik

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah, akta jual beli tersebut dibuat dihadapan PPAT. Jual beli hak atas tanah merupakan satu di antara bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.

Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah itu maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki tersebut dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor Pertanahan. Selanjutnya, pembeli akan mendapatkan sertipikat hak atas tanah, sebagai bukti atas kepemilikannya itu.

Telah kita ketahui bersama bahwa hukum tanah di Indonesia memakai Hukum Adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional karena hal tersebut sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia,<sup>30</sup>. Dalam hukum adat sendiri untuk pemindahan hak atas tanah menganut asas terang dan tunai.

Lazimnya suatu perjanjian, maka segala ketentuan yang berkenaan dengan perjanjian peralihan hak atas tanah tetap mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa “Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.”<sup>31</sup>
- e) Persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu masih perlu ditambahkan 2 (dua) persyaratan lagi yaitu (a) Tunai dan (b) Terang.

- Syarat sepakat, mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal .163.

<sup>31</sup> R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan ke-28( Jakarta: PT Pradya Paramita, 1996), hal. 339.

mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

- Syarat cakap, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan setiap orang cakap melakukan tindakan hukum kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yang termasuk orang-orang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa (Menurut Pasal 330 KUHPerdara, kecakapan membuat perjanjian apabila telah berumur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya), mereka yang berda di bawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang (dengan berlakunya UU Perkawinan hal ini sudah tidak berlaku lagi), dan semua orang yang dilarang undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu.
- Syarat hal tertentu, barang yang menjadi obyek perjanjian harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum.
- Syarat sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaandan ketertiban. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Jadi yang termaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.<sup>32</sup>

Pengertian “tunai” secara sederhana diartikan bahwa “pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dianggap telah terjadi pada saat para pihak menyatakan “kesepakatan”. Adapun mengenai

---

<sup>32</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet 21, (Jakarta:Intermasa, 2005), hal 20.

pelunasan uang atas pembayaran jual beli hak atas tanah itu, bukan merupakan suatu hal pokok. Artinya, meskipun pembeli belum melunasi pembayaran harga jual beli hak atas tanah tersebut, maka kepemilikan hak atas tanah itu tetap dianggap telah beralih kepada pembeli pada saat terjadinya kesepakatan itu. Mengenai sisa kekurangan uang atas harga jual beli itu dianggap sebagai suatu utang-piutang.

Pengertian “terang” secara sederhana diartikan bahwa “ pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dihadiri oleh para saksi.” Tambahan 2 (dua) persyaratan itu merupakan unsur-unsur yang diambil dari unsur-unsur sistem hukum tanah adat yang telah diadopsi menjadi unsur-unsur dalam sistem hukum tanah nasional

Adanya penambahan 2 (dua) persyaratan dalam perjanjian peralihan hak atas tanah yaitu “tunai” dan “terang”, sekaligus menegaskan adanya keraguan akan hakikat penggunaan syarat-syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, pengertian perjanjian peralihan hak hanya bersifat mengikat dan tidak mempunyai kekuatan untuk mengalihkan barangnya. Dengan demikian, dalam perjanjian peralihan hak menurut KUHPerdara harus diikuti dengan penyerahan barangnya yang disebut penyerahan yuridis atau penyerahan nyata. Hal itu berbeda dengan pengertian peralihan hak menurut hukum Adat Indonesia yang menjadi sumber hukum Agraria Indonesia.

Menurut hukum adat Indonesia pengertian peralihan hak khususnya hak atas tanah bukan saja bersifat mengikat tetapi juga merupakan suatu penyerahan hak nyata dari objek yang dialihkan pemilik semula kepada pemilik berikutnya diikuti dengan penyerahan uang sebagai harga atas pembayaran objek yang diperjanjikan.<sup>33</sup> Jadi meskipun perjanjian peralihan hak atas tanah menggunakan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan ditambahkan syarat tunai dan terang, maka pengertian peralihan hak atas tanah tidak lagi sebatas mengikat saja melainkan sudah mencakup suatu penyerahan hak nyata atas objek yang diperjanjikan.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah, harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan

---

<sup>33</sup> H.M Ridwan Indra R.A. *Hukum Perdata*,. (Jakarta :Penerbit Mandar Maju, 2004),hal. 2-3

akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan<sup>34</sup>. Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi. Adapun mengenai akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi.

Dalam hal perjanjian peralihan hak atas tanah, yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Adanya sanksi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif, baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu.

Pembatalan perjanjian hanya dimungkinkan jika syarat subjektif dari perjanjian tidak terpenuhi. Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian:

- I. Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.
- II. Menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

Di depan sidang pengadilan itu ia sebagai tergugat mengemukakan bahwa perjanjian itu telah disetujuinya ketika ia masih belum cakap, ataupun disetujuinya karena ia dibawah ancaman atau karena ia khilaf mengenai objek perjanjian atau karena ia ditipu. Di depan pengadilan ia memohon kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.

#### **A. Tanggung Jawab PPAT terhadap Pembatalan Akta Jual Beli**

PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24/1997 juncto Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat pembuat akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan

---

<sup>34</sup> R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Penerbit PT Intermedia, 2004), hal.20

hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.<sup>35</sup>

PPAT dalam membuat akta-akta peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan sehubungan dengan pembuatan akata peralihan hak yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan. Apabila PPAT melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka PPAT yang bersangkutan akan dikenakan sanksi.

PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah haruslah mempergunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KABPN No. 3 Tahun 1997). Apabila peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat dengan formulir tersebut maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran (Pasal 96 ayat (3) PMNA/KABPN No.3 Tahun 1997)

Sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997);meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan yang diperlukan dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi (Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diuraikan dimuka, berikut menjalankan ketentuan dalam Pasal 40 PP nomor 24 Tahun 1997.

---

<sup>35</sup> Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hal. 69.

## 2.4 Analisa Kasus

### 2.4.1 Kasus Posisi

Para Pihak yakni Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT “Bhaita” (YKKB) sebagai Pemohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dan Bedjo sebagai Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding.

#### **Duduk Perkara dalam kasus ini adalah sebagai berikut:**

Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita (selanjutnya disebut YKKB ) selaku “Penggugat”, Pada tahun 1983 telah membeli 3 unit rumah dari PT.Ceremai Agung Raya. Oleh karena tanah tersebut berupa hak milik adat, maka rumah /tanah tersebut tidak bisa langsung di atasnamakan penggugat, untuk mengatasi masalah ini maka rumah dan tanah tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama: Abdul Fattah, Bedjo (“Tergugat”), dan M.Syafrudin Lubis. Ketiganya adalah pegawai YayasanKesejahteraan Keluarga PT.Bhaita (YKKB) yang disantuni oleh Penggugat. Kemudian dibuatlah akta jual beli di Azhar Alia, SH., Notaris/PPAT di Jakarta. Masing-masing akta dibuat dengan No.13, No.14, No.15.Tujuan pembelian rumah-rumah tersebut oleh Penggugat sebagai rumah dinas yayasan adalah untuk menyantuni para karyawan YKKB, oleh karena rumah tersebut adalah rumah dinas Penggugat maka harga pembelian dan biaya perawatan ketiga rumah maupun perbaikan fasilitas jalan dibiayai oleh penggugat.

Bahwa tergugat (Bedjo), Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M.Syafruddin Lubis diperkenankan oleh penggugat menempati rumah/tanah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, untuk itu Penggugat menetapkan status mereka sebagai penyewa dengan biaya sewa konsensioner yang sangat rendah, dibayar setiap bulanya dengan memotong gaji mereka oleh YKKB dan kemudian YKKB menyetorkan kepada penggugat.

Dokumen asli jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh penggugat dalam hal ini dipercayakan kepada tergugat dalam jabatannya selaku Bendahara YKKB.

Pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri dari kepengurusan yayasan sekaligus mengundurkan diri dari YKKB selaku karyawan, surat-surat tanah tersebut tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya Sdr.Sukamto, melainkan surat-surat tanah/rumah sudah disimpan Penggugat karena telah

diserahkan Tergugat selain kepada dirinya, juga kepada Sdr.Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis tanpa sepengetahuan Penggugat. Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat sejak Tergugat sudah tidak menjadi karyawan YKKB bahwa rumah tersebut diperuntukkan bagi karyawan yang membutuhkan maka Tergugat diminta agar terhitung tanggal 1 Februari 1992 menyerahkan rumah milik Penggugat yang didiami Tergugat, namun Tergugat tidak menanggapi dan surat-surat tanah/rumah tetap dipegang Tergugat.

Pada tahun 1994, Sdr.Abdul Fattah dan Sdr.M.Syafruddin Lubis telah secara resmi membeli rumah yang mereka tempati dari Penggugat.

### **Pertimbangan dan Putusan Pengadilan**

#### **1. Pengadilan Negeri**

Dalil Penggugat dalam persidangan di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut: Bahwa benar telah terjadi pembelian tanah/rumah oleh Penggugat pada tahun 1982. Pembelian tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama karyawan yayasan, salah satunya dengan nama “tergugat”, berikut dengan akta jual beli terlampir atas nama tergugat. Pembelian rumah tersebut tujuannya untuk rumah dinas karyawan, sehingga harga pembelian ketiga rumah dibiayai penggugat. Tergugat diperkenankan menempati rumah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, melainkan sebagai penyewa, gaji mereka dipotong setiap bulan untuk uang sewa. Pada tahun 1990 ketika tergugat mengundurkan diri sebagai bendahara, surat-surat tanah tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya. Sejak dikuasanya obyek sengketa penggugat menderita kerugian berupa tidak dibayarnya harga sewa obyek sengketa.

Gugatan yang diajukan adalah menyatakan perbuatan melawan hukum, membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000.000, ditambah bunga 6%/tahun, gugatan yang menghukum tergugat membayar biaya perkara, dan meminta putusan serta merta.

Dalam persidangan Pengadilan Negeri, pihak tergugat memberikan tanggapan yang intinya sebagai berikut: Bahwa pada tanggal 6 Februari 1982 dibuat perjanjian pembangunan rumah sebanyak 3 unit antara penggugat dengan developer PT.Ciremai Agung. Rumah tersebut nantinya akan diangsur oleh para penghuninya. Tergugat dan ketiga karyawan lainnya ditunjuk menempati rumah

tersebut. Pada bulan maret 1983 tergugat diminta Ketua dan pendiri YKKB saat itu, untuk dipinjam namanya untuk pemilikan rumah. Perubahan ini dinilai perlu karena jika karyawan mengangsur, maka tidak sesuai dengan tujuan pendirian yayasan dan agar semua karyawan mendapat kesempatan yang sama. Bahwa terhadap peminjaman nama, tergugat mengajukan keberatan dan tidak bersedia namanya dipakai, dengan alasan akan tertutup kemungkinan tergugat memiliki rumah dengan fasilitas KPR. Ketua dan Pendiri YKKB memastikan tidak pinjam nama. Namun tergugat tetap dipotong gaji. Ketua YKKB memastikan apabila tergugat keluar dari YKKB, tidak menjadi masalah untuk menempati rumah tersebut asalkan sudah menempati minimal 2 tahun.

Sebagai bentuk kepastian tersebut Ketua YKKB menjanjikan tidak akan ada perjanjian dibawah tangan untuk pinjam nama. Transaksi pembelian rumah dibuat dihadapan notaris atas nama tergugat. Bahwa benar selama tahun 1984 hingga Januari 1991 gaji tergugat dipotong oleh YKKB.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000 No.238/Pdt.G/1999/PN.Bks memutuskan: Dalam pokok perkara menyatakan mengabulkan gugatan penggugat sebagian, menghukum tergugat untuk membayar biaya sewa kepada Penggugat, dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

## 2. Pengadilan Tinggi

Terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut Tergugat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan tertanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/Pen/PT.Bdg.joNo.238/Pdt.G/1999 memutuskan: menerima permohonan banding pembanding, membatalkan putusan PN Bks dan mengadili sendiri dalam konpensi/eksepsi: menyatakan gugatan tergugat/terbanding tidak dapat diterima dan menghukum penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan, sebesar Rp.75.000,-.

Putusan Pengadilan Tinggi tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut: Bahwa didalam surat gugatan, penggugat mengakui bahwa rumah sengketa adalah milik Penggugat /pembanding secara sewa, yang mana uang sewa dipotong dari gaji Tergugat/Terbanding setelah Majelis Pengadilan meniliti bukti surat berupa P-2 (foto Copy akta jual beli), ternyata bahwa Tergugat/Pembanding adalah orang yang membeli rumah tersebut

dari PT.Ciremai Agung. Bahwa uang yang digunakan untuk membeli rumah sengketa adalah uang Penggugat/Terbanding, namun tidak jelas uang tersebut sebagai pinjaman Tergugat/Pembanding. Demikian juga dengan pemotongan gaji perbulan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, sebagai uang sewa atau sebagai cicilan pinjaman uang untuk pembelian rumah sengketa.

### 3. Mahkamah Agung

Kemudian terhadap putusan Pengadilan Tinggi, Penggugat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusan tertanggal 12 April 2005 No.3670/K/PDT/2001.jo No. 576 PDT.G/2000 PN.Bks memutuskan: mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi, yaitu YKKB dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/PT.Bdg.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut: Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan semata mengambil bukti P-2 sebagai inti dari putusannya tanpa menganalisis hal-hal lainnya, padahal bukti tersebut tidak berdiri sendiri dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi untuk memperjelas kepemilikan rumah tersebut sudah lebih dari cukup. Bahwa tidak benar judex facti yang mempertimbangkan termohon Kasasi sebagai pembeli rumah tersebut dari PT.Ceremai Agung. Sesuai keterangan saksi H.Abdul Fattah dan M.Syafruddin selaku orang yang menempati rumah bersebelahan dengan rumah sengketa, Pemohon Kasasilah pembeli rumah tersebut. Bahwa bukti P-2 tertera termohon kasasi sebagai pembeli dari PT.Ciremai Agung yang sebelumnya telah ada komitmen antara Termohon dengan Pemohon dan juga dengan H.Abdul Fattah dan M.Syafruddin Lubis sebagai pinjam nama saja mengingat yayasan tidak dapat membeli rumah atas namanya dan setelah itu kesepakatan pinjam nama, rumah ditempati Termohon Kasasi sebagai penyewa. Hal ini diperkuat kesaksian M.Kuseri yang setiap bulanya memotong gaji termohon.

Adapun putusan Mahkamah Agung menyatakan bahwa, mengabulkan gugatan Penggugat asal (YKKB) sebahagian, Menyatakan Tergugat asal (sdr.Bedjo) telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat asal, Menyatakan Penggugat asal (YKKB) adalah pemilik rumah beserta tanah terletak

di Kompleks BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No. 1 RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya, menghukum Tergugat asal untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat asal dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan alat negara, menghukum Tergugat asal untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat asal sebesar Rp.300.000,-/tahun terhitung sejak 1 Februari 1991 sampai Tergugat asal menyerahkan kepada Penggugat asal obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6%/tahun setiap keterlamabatan Tergugat asal melaksanakannya, dan Menghukum Tergugat asal membayar biaya perkara.

#### **2.4.2 Perlindungan Hukum yang diberikan pada perjanjian yang memakai nama orang lain (*nominee*) menurut hukum pertanahan di Indonesia.**

Dalam kaitanya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA. Demikian juga pada dasarnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum untuk mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan cukup bagi keperluan yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut Pasal 28, 35, dan 41 UUPA).

Dengan demikian, dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan Hak Milik (pasal 17 UUPA). Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, akan tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, social dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu *escape clause* yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya *escape clause* ini cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi suatu badan hukum diberikan dispensasi oleh pemerintah, dengan jalan menunjukan badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (Pasal 21 ayat (2)UUPA). Badan-badan hukum yang

bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam Pasal 49 UUPA sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.<sup>36</sup>

Pada dasarnya badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh undang-undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam PP No. 38 Tahun 1963, bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan Hak Milik adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang no.79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Walaupun telah dibatasi kepemilikan suatu hak atas tanah Hak Milik, kenyataannya masih ada beberapa pihak yang ingin memiliki hak milik karena keistimewanya dibandingkan hak atas tanah lainnya. Hal tersebut dapat terlihat dari penguasaan tanah Hak Milik oleh Badan Hukum, dengan menggunakan nama Warga Negara Indonesia sebagai subyek pada perjanjian jual beli.

Penguasaan tanah Hak milik oleh Badan Hukum tersebut menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi penyelundupan hukum. Pertanyaan disini adalah, apakah perjanjian yang isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku (dalam hal ini UUPA dan peraturan pelaksanaannya) itu secara hukum sah.

Dalam kasus ini tampaknya pihak-pihak yang berkepentingan dan merasa saling diuntungkan dengan perjanjian tersebut tidak mempermasalahkan kebenaran materiil, bagi mereka pertimbangan praktis lebih penting dibandingkan pertimbangan yuridis. Hal ini terlihat dari dengan dipakainya nama (*nominee*)

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 33-34.

<sup>37</sup>karyawan YKKB, salah satunya tergugat untuk dimasukan kedalam subyek perjanjian jual beli tanah adat antara YKKB dan PT.Ciremai Agung Raya. Dalam Hal ini pemasukan nama karyawan tersebut telah menyalahi kebenaran materiil disebabkan YKKB bukanlah subyek Hak Milik atas hak atas tanah obyek yang diperjualbelikan, melainkan subyek atas tanah Hak Guna Bangunan. Hal tersebut karena YKKB bukanlah badan hukum yang ditunjuk oleh Undang-Undang, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Selain itu menurut hemat saya, Terdapat aturan pada Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA yang mengatakan bahwa terhadap hak-hak yang sudah ada seperti *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, *erfpacht*, dan lain-lain sejak mulai berlakunya UUPA menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tanah tidak memenuhi syarat yang tersebut dalam Pasal 21 UUPA.

Dengan ketentuan tersebut,apabila pemilik tanah bukan merupakan subyek hak milik, maka hak atas tanah adat dapat dikonversi menurut peruntukan tanah disesuaikan dengan subyek pemiliknnya.<sup>38</sup>Cara untuk mendapatkan tanah agar

---

<sup>38</sup> Dalam hukum di Indonesia yang menganut hukum Eropa Kontinental konsep nominee tidak dikenal. Konsep nominee pada awalnya hanya terdapat dalam suatu sistem hukum Common Law. Indonesia baru mengenal konsep Nominee dan sering menggunakannya dalam beberapa transaksi hukum sejak derasnya arus investasi pihak asing pada tahun sekitar 1990-an. Adapun pengertian nominee sendiri menurut Black's Law Dictionary adalah:

*“One who has been nominated or proposed for an office. One designated to act for another in his or her place. One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation for another, or as the grantee of another.”*

Dalam pengertian sebagaimana diuraikan diatas, dapat ditarik pengertian nominee sebagai satu pihak yang ditunjuk pihak lain untuk mewakili untuk dan atas nama pihak yang menunjuk nominee tersebut. Pihak yang menunjuk nominee seringkali disebut pihak *beneficiary*. *Nominee* mewakili kepentingan-kepentingan dari *beneficiary* dan karenanya nominee dalam melakukan tindakan-tindakan khusus harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan *beneficiary*.

Indonesia (c). *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 tahun 1960, LN No.104 tahun 1960, TLN No.2043., Ketentuan Konversi UUPA Pasal II Ayat (2)” **hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai peruntukan sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri Agraria.**”

Penjelasan:

sesuai dengan subyek pemiliknya adalah dengan melakukan pelepasan hak atau penurunan hak setelah itu dilakukan permohonan hak yang baru yang sesuai dengan peruntukan tanah yang ingin digunakan.<sup>39</sup>

Namun demikian, sejak tanggal 24 September 1980, atas tanah dengan status Hak Milik Adat tersebut hanya dapat dikonversikan menjadi Hak Milik saja. Sejak tanggal tersebut tidak dimungkinkan lagi Hak Milik Adat dikonversikan menjadi HGU ataupun HGB (disesuaikan dengan subyek pemiliknya).<sup>40</sup>

Atas uraian di atas dan terdapatnya kondisi berikut ini, yaitu:

1. Transaksi jual-beli tanah tersebut dilaksanakan setelah tanggal 24 September 1980;
2. Dengan kondisi bahwa status tanah tersebut adalah merupakan Hak Milik Adat maka sejak tanggal 24 September 1980 atas tanah tersebut tidak dapat dikonversikan menjadi HGU ataupun HGB. Tanah tersebut hanya dapat dikonversikan menjadi Hak Milik saja;

Mengingat atas tanah tersebut hanya dapat dikonversi menjadi Hak Milik saja, maka yayasan tidak boleh memperoleh tanah tersebut karena bukan subyek Hak Milik, maka dalil Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan. Status tanah Hak Milik Adat tidak merupakan pembenaran atas langkah Penggugat untuk meminjam/menggunakan nama karyawannya dalam transaksi jual beli tersebut. Peminjaman nama tersebut merupakan upaya penyelundupan hukum.

- 
1. Jika hak-hak dalam ayat 1 ini kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan **badan hukum yang tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 1)**, maka hak-hak tersebut tidak dapat menjadi hak milik.
  2. Hak-hak tersebut dikonversi menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan, tergantung pada peruntukan tanahnya.

Namun berdasarkan Keppres Nomor 32 tahun 1979 dan PMDN nomor 3 Tahun 1979, hak atas tanah berdasarkan hak guna usaha atau hak guna bangunan tersebut hapus hingga tanggal 24 September 1980 dan haknya menjadi tanah Negara dan harus diajukan permohonan hak baru. Dengan demikian sejak 24 September 1980 hak milik adat hanya dapat dikonversi menjadi **hak milik** saja.

<sup>39</sup> Arie S. Hutagalung, Suparjo Sujadi, et. al., *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah hukum Agraria*. (Depok: Badan Penerbit Universitas Indonesia), hal. 66.

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 58.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa amanah pasal 9, Pasal 21, dan Pasal 26 ayat (2) UUPA telah dilanggar dalam praktek. Perjanjian dengan penggunaan kuasa semacam itu, dengan menggunakan pihak warga Negara Indonesia sebagai trustee atau nominee merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA, khususnya Pasal 26 ayat (2) yang bunyinya sebagai berikut:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung maupun tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada badan hukum, kecuali yang ditetapkan pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.( Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria)

Dengan perkataan lain, substansi perjanjian itu melanggar syarat objektif perjanjian dan oleh karena itu adalah batal demi hukum.

Kedudukan Badan Hukum, yakni YKKB dalam perjanjian jual beli ini lemah karena dua alasan. Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tapi “causa” nya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Lebih lanjut mengutip pendapat Subekti perjanjian yang dibuat antar Badan Hukum dan Warga Negara Indonesia tersebut didasarkan pada causa palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura, untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan.<sup>41</sup> Dalam Hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula dan hakim berwenang karena jabatannya mengucapkan pembatalan itu walaupun tidak diminta oleh sesuatu pihak (batal secara mutlak). Terkait dengan ketentuan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab

---

<sup>41</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.27 (Jakarta: PT. Internusa,1995), hal 137

Undang-Undang Hukum Perdata) mengenai hal ini Subekti menjelaskan tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang dibuat secara sah, yang mengikat kedua belah pihak.<sup>42</sup> Dengan demikian, dapat dikatakan perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat secara tidak sah.

Dampak terhadap akta jual beli yang telah dibuat sebelumnya oleh Penggugat dan tergugat adalah menjadi batal dengan sendirinya, karena menyembunyikan subyek hukum yang sebenarnya dan melanggar undang-undang (melanggar Pasal 26 ayat 2 UUPA), dalam hal ini seharusnya Yayasan membeli dengan status tanah Hak Guna Bangunan dan bukan memakai nama Karyawannya agar memperoleh status tanah Hak Milik. Akta Jual beli menjadi batal, tanpa perlu menunggu ada pihak yang menggugat.

Menurut hemat saya, penggunaan *nominee* dalam transaksi peralihan hak (jual beli) merupakan penyelundupan hukum. Dampak dari penggunaan *nominee* tersebut merugikan badan hukum sendiri, karena secara yuridis tanah dan bangunan yang menjadi sengketa dianggap milik perorangan (yaitu pihak karyawan yang dipinjam namanya). Hal tersebut dilihat dari kebenaran formil dan materiil dari sahnya peralihan hak tanah dan bangunan yang menjadi sengketa.

Adapun syarat materiil jual beli tersebut, yaitu:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya, dalam kasus sdr.Bedjo membeli tanah dengan status hak milik adat (dengan menggunakan uang YKKB) dari PT.Ceremai Agung Raya.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya, dalam kasus YKKB menunjuk salah satu karyawannya sdr.Bedjo agar namanya dipakai sebagai subyek pembeli hak atas tanah adat. Sdr. Bedjo tidak melanggar Undang-undang meskipun uang pembelian tanah tersebut berasal dari Yayasan, tetapi Sdr.Bedjo merupakan subyek hukum Hak milik yang dapat membeli hak atas tanah adat tersebut. Menurut Pasal 21 ayat (1) dan (4) UUPA, yang dapat mempunyai hak milik hanya warga negara Indonesia, selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 139

mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan (Pasal 20 UUPA) dan tidak dalam sengketa. Dalam kasus tanah yang dimiliki PT.Ceremai Agung Raya dapat diperjualbelikan dan tidak ada pihak manapun yang mempersoalkan status tanah tersebut sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut bebas sengketa.

### **Syarat Formil.**

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya yang dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak dan dua orang saksi. Dalam Kasus akta jual beli yang ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH tertuang nama subyek pembeli adalah Sdr.Bedjo, walaupun pembayaran jual beli tersebut dilaksanakan oleh YKKB.

Kerugian lain yang diterima oleh YKKB apabila merujuk pada kekuatan pembuktian akta jual beli yang merupakan akta otentik, yaitu kebenaran materiil yang tidak diakui di depan pengadilan bahwa sesungguhnya Yayasan yang merupakan pemilik sebenarnya dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa. Akta Otentik yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagaimana dirumuskan oleh ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata, yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.<sup>43</sup>

Pasal 1870 KUH-Perdata menyatakan

---

<sup>43</sup> GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hal. 44

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi sebagai berikut: Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) adalah sebagai berikut, yang diatransya adalah jual beli. Agar pembuatan akta peralihan hak dinyatakan sah akta PPAT tersebut harus dibuat dalam bentuk dan format yang telah ditentukan oleh Menteri (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KABPN No. 3 tahun 1997). Saat pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk nbertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dapat disimpulkan bahwa akta jual beli No. 14 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH, merupakan suatu akta otentik karena dibuat dihadapan Pejabat Umum dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak dapat disanggah oleh pihak manapun di depan pengadilan. Dan di dalam Hukum Pertanahan Indonesia akta jual beli dianggap benar dan mengikat kepada para pihak di dalamnya, selama tidak ada yang menyangkal kebenarannya, akta tersebut berlaku kepada pihak ketiga. Secara yuridis, sdr.Bedjo dianggap sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa tanah dan bangunan.

Dari sisi pihak yang dipinjamkan namanya (sdr.Bedjo) penggunaan *nominee* juga menimbulkan kerugian tersendiri dalam peralihan hak jual beli, hal tersebut dilihat dari karena ia harus menanggung pembayaran pajak atas tanah dan bangunan yang ditempatinya, yakni membayar pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya. Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan.

Besarnya PBB yang terutang diperoleh dari perkalian tarif (0,5%) dengan NJOP . Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan sebesar 20% dari NJOP (jika NJOP kurang dari 1 miliar rupiah) atau 40% dari NJOP (jika NJOP senilai 1 miliar rupiah atau lebih). Besaran PBB yang terutang dalam satu tahun pajak diinformasikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).<sup>44</sup>

Wajib pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar PBB yang terutang setiap tahunnya. PBB harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

Di dalam Kasus Tergugat (sdr.Bedjo) wajib setiap tahunnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan, disebabkan pada akta jual beli No.14 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, S.H. namanya tertera sebagai pembeli yang sah. Selain itu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada prinsipnya dikenakan kepada subyek yang mengambil manfaat dari tanah dan bangunan tersebut. Dalam kasus ini karena sdr.Bedjo menempati lahan bangunan tersebut maka sebagai subyek pajak dia harus menanggung tiap tahunnya biaya pajak bumi dan bangunan. Hal ini sangat merugikan suatu *nominee*, mengingat *nominee* disini hanya dipinjam namanya dan bukan pemilik sebenarnya.

Berdasarkan hal diatas, maka menurut saya sudah jelas penggunaan *nominee* dalam transaksi peralihan hak khususnya jual beli sangat beresiko tinggi karena pemilik sesungguhnya di dalam hukum tidak dianggap pernah mempunyai obyek sengketa, melainkan hanya pihak yang dipakai namanya yang dianggap sebagai pemilik yang sebenarnya secara yuridis. Sedangkan dari pihak peminjam nama tidak selalu diuntungkan secara yuridis, meskipun namanya tertera dalam akta jual beli tetapi dalam prakteknya setelah tanah dan bangunan obyek sengketa ditempati, ia harus dipungut pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya karena dianggap sebagai subyek pajak yang menempati tanah dan bangunan tersebut.

---

<sup>44</sup> Indonesia (d), *Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, UU No. 12 Tahun 1994, LN No.62 Tahun 1994 , TLN No.3569.

### **2.4.3 Putusan MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3670 K/Pdt/2001 dan Ketentuan Hukum Pertanahan di Indonesia.**

Adanya putusan Mahkamah Agung yang memenangkan Yayasan PT.Bhaita terhadap tanah dan bangunan yang mempunyai status hak milik, maka putusan tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan di Indonesia. Walaupun apabila merujuk pada putusan Pengadilan Tinggi yang memenangkan tergugat sdr. Bedjo maka secara formil saudara Bedjo tidak melanggar syarat materiil dan formil sahnya jual beli tanah yang kemudian dituangkan di dalam akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH.

Menurut hemat saya, sedari awal memang suatu perjanjian *nominee* dengan pihak yang sebetulnya bukanlah subyek Hak Milik (Badan Hukum) yang menggunakan nama orang lain (Warga Negara Indonesia Tunggal) untuk memperoleh tanah Hak Milik merupakan penyelundupan hukum yang dilarang keras oleh hukum pertanahan di Indonesia. Dan apabila hal tersebut terjadi maka konsekuensi yang dapat diterima oleh para pihak yang mengadakan suatu perjanjian *nominee* khususnya dalam peralihan hak seperti jual beli, maka obyek jual beli tersebut jatuh kepada negara (Pasal 26 ayat 2 UUPA).

Di dalam kasus, sesungguhnya Yayasan dapat memperoleh obyek sengketa yang merupakan tanah dan bangunan yang berstatus tanah Hak milik adat, namun setelah konversi berubah statusnya menjadi tanah Hak milik, namun sebelumnya harus dilakukan terlebih dahulu tata cara permohonan hak yang baru yang sesuai dengan subyek tanah Yayasan yakni suatu Badan Hukum. Hak atas tanah yang nantinya dapat diperoleh Yayasan tersebut dapat berupa HGB atau Hak Pakai. Setelah proses permohonan hak selesai, barulah Yayasan melakukan proses jual beli di hadapan PPAT setempat.

Walaupun Mahkamah Agung melihat kebenaran formil yang menjadi acuan putusan pada Pengadilan Tinggi yang memenangkan sdr.Bedjo sebagai pemilik sah tanah dan bangunan, yakni Pengadilan meneliti bukti surat berupa P-2 (foto Copy akta jual beli), ternyata bahwa sdr.Bedjo adalah orang yang membeli rumah tersebut dari PT.Ciremai Agung. Uang yang digunakan untuk membeli rumah sengketa adalah uang sdr.Bedjo, namun tidak jelas uang tersebut sebagai pinjaman Tergugat/Pembanding. Demikian juga dengan pemotongan gaji

perbulan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, sebagai uang sewa atau sebagai cicilan pinjaman uang untuk pembelian rumah sengketa. Namun, di dalam amar putusannya Mahkamah Agung meneliti dengan seksama bahwa terungkap adanya suatu perjanjian *nominee* yang dilakukan antara sdr.Bedjo dengan Yayasan, hal ini diperkuat dengan pengakuan saksi (H.Abdullah Fatah, M.Syafruddin Lubis, M.Kuseri dan A.Jufriadi), bahwa pembelian tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa merupakan kesepakatan pinjam nama antara sdr.Bedjo dan Yayasan. Di dalam putusannya tersebut Mahkamah Agung memenangkan Yayasan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa tanah dan bangunan yang selama ini didiami oleh sdr.Bedjo. Akibat adanya putusan Mahkamah Agung tersebut maka secara Yuridis Akta Jual beli yang mencantumkan nama Sdr.Bedjo sebagai Pembeli obyek Hak Milik atas tanah dan bangunan pun menjadi batal demi hukum, dengan demikian dianggap tidak pernah terjadi jual beli antara sdr.Bedjo dan PT.Ceremai Agung Raya.

Setelah jual beli tersebut batal demi hukum, maka Yayasan dapat menjadi pemilik sah dari obyek Hak Milik atas tanah yang menjadi obyek sengketa, namun sebelumnya Yayasan diharuskan menggunakan pilihan permohonan Hak baru, seperti HGB atau Hak Pakai kepada negara, agar penggunaan obyek Hak atas tanah dan Bangunan tersebut sesuai penggunaannya dengan status subyek Hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Yayasan yang merupakan Badan Hukum.

## **BAB III PENUTUP**

### **3.1. KESIMPULAN**

**Hukum pertanahan di Indonesia tidak mengenal adanya ketentuan *nominee*.**

Perjanjian *nominee* (pinjam nama) tidak dikenal dalam hukum pertanahan di Indonesia, tetapi perjanjian ini sering dilaksanakan demi kepraktisan apabila dalam hal peralihan hak atas tanah seperti jual beli, apabila subyek pembeli hak atas tanah tidak sesuai dengan obyek hak atas tanahnya, contohnya Badan Hukum Yang ingin memperoleh Hak Milik. Dalam transaksi demikian seringkali digunakan nama orang lain agar sesuai dengan subyek pembeli hak atas tanah sesuai dengan obyek hak atas tanah yang akan dibeli, contohnya memakai nama orang lain yang meupakan Warganegara Indonesia tunggal (Pasal 21 ayat 1 UUPA).

Perjanjian *nominee* dilarang, karena Perjanjian ini merupakan salah satu bentuk peyelundupan hukum oleh badan hukum, seperti pemilikan badan hukum (Yayasan) yang menggunakan nama karyawan (Warga Negara Indonesia) untuk memiliki Hak Milik dalam transaksi Jual beli tanah, disebabkan Tanah yang bersangkutan masih mempunyai Hak atas tanah adat..

**Putusan MA nomor 3670/K/pdt/2001 sesuai dengan ketentuan Pertanahan di Indonesia.**

Sebagai alat bukti yang sempurna, akta otentik (termasuk akta jual beli) bersifat mengikat dan sempurna yang harus diterima hakim. Hakim seyogyanya memutuskan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah pada orang yang namanya tercantum dalam akta jual beli. Walaupun dalam kasus diketahui bahwa Yayasan PT.Bhaita dan karyawanya telah menyiasati pembelian

lahan dan bangunan dengan status Hak Milik adat telah melakukan penyelundupan hukum. Namun, keberlakuan alat bukti yang sempurna dalam akta jual beli tersebut menjadi batal dengan sendirinya, karena sedari awal perjanjian jual beli yang kemudian dituangkan dalam sebuah akta tersebut telah menyalahi ketentuan Undang-undang khususnya 1320 KUHPerdara dan Pasal 26 ayat 2 UUPA.

Sebagai akibat dibatalkannya akta jual beli, maka dianggap tidak pernah terjadi jual beli diantara sdr.Bedjo (trustee/pihak yang dipakai namanya) dan PT.Ceremai Agung Raya. Maka bagi pihak yang dimenangkan oleh Mahkamah Agung, yaitu Yayasan yang merupakan pemilik sebenarnya dari obyek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa, dapat melakukan permohonan hak baru kepada Negara atas hak atas tanah tersebut, agar nantinya kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan subyek hak atas tanah yayasan, yaitu Badan Hukum.

### 3.2. SARAN

1. Hendaknya suatu badan hukum, seperti Yayasan tidak melakukan jual beli dengan cara *nominee* hanya untuk memperoleh status hak milik, tetapi masih bisa menggunakan cara lain seperti perubahan hak atau pelepasan hak disertai permohonan hak baru.
2. Hendaknya PPAT/Notaris menolak jika mengetahui adanya perjanjian/jual beli dengan menggunakan cara *nominee*, dengan cara menanyakan lebih lanjut klien latar belakang dibuatnya perjanjian jual beli agar Notaris/PPAT dapat menerangkan resiko hukum yang dapat terjadi apabila jual beli menggunakan *nominee* tetap dilakukan.

## DAFTAR REFERENSI

### A.Buku

- Aditya, Fikri, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, AS agency, Jakarta : 2000.
- C.S.T, Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta: 2002.
- Devita, Irma, *Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Jakarta : 2010.
- Hadikusuma, Hilman, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut:Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama* CV Mandar Maju, Jakarta: 2007.
- Harahap, Yahya M, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika:,Jakarta :2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta : 2008.
- Hutagalung, Arie S.*Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2002.
- \_\_\_\_\_,Arie S, Suparjo Sujadi, et. al., *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah hukum Agrari*.,Badan Penerbit Universitas Indonesia, Depok :2007.
- Iswoyokusumo, Ida, *Peraturan Baru Hukum Pembuktian dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Bina Yustisia, Jakarta:1994
- Indra RA, Ridwan HM, *Hukum Perdata*, CV. Mandar Maju, Jakarta: 2004
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta: 2005.
- \_\_\_\_\_,*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta: 2011.
- Sumardjono, Maria SW ,*Pengaturan Hak Atas Tanah beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing*, Kompas, Jakarta: 2007.

Soedjendro, Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta: 2001.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia UI-Press, Jakarta : 2008.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Sinar Grafika, Jakarta: 2006.

\_\_\_\_\_, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.

Subekti R. dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*, PT.Pradya Paramita, Jakarta: 2003.

\_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Internusa, Jakarta: 1995.

Syah, Iskandar Mundakir, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta : 2010.

Tobing, Lumban GHS , *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta : 1980.

## **B.Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960.LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.

\_\_\_\_\_.*Undang-Undang tentang Yayasan*. UU No.16 Tahun 2001.LN No.112 Tahun 2001.TLN No. 4132.

\_\_\_\_\_.*Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996, LN No.42.Tahun 1996.TLN No.3632.

\_\_\_\_\_.*Undang-Undang Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian*. UU N0.56 Prp Tahun 1960. LN No.174 Tahun 1960. TLN No.2117.

\_\_\_\_\_.*Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, UU No. 12 Tahun 1994.LN No.62 Tahun 1994.TLN No.3659.

\_\_\_\_\_ *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. UU No.30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.117 Tahun 2004. TLN No.3452 .*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998. LN No.52.Tahun 1998.TLN No.3746.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.PP No.38 Tahun 1963.LN No.61 Tahun 1963.TLN No. 2555.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.PP No.40 Tahun 1996.LN No.58TLN No. 3643.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No.24 Tahun 1997. LN No.59 Tahun 1997. TLN No.3696.*

Kementrian Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permen Agraria No.9 Tahun 1999.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.Permen Agraria No. 3 Tahun 1999.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional.*

### **C.Putusan Pengadilan Negeri**

Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan Nomor 238/Pdt.G/1999/PN.Bks

### **D.Putusan Pengadilan Tinggi**

Pengadilan Tinggi Bandung, Putusan Nomor 238/Pdt.G/1999/PN.BDG

**E.Putusan Mahkamah Agung**

Mahkamah Agung, Putusan Nomor 3670K/Pdt/2001

**F.Kamus**

Black's Law Dictionary with Pronunciations, 5<sup>th</sup> ed. Edited by Bryan Garner,  
West publishing,1979.



P U T U S A N  
No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat pertama telah memberikan putusan seperti tersebut dibawah ini didalam perkara antara :

ISKANDAR MURAT, SH, Ketua Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaite, alamat : Wisma Bhaite Jl.Cilosari No.33 Menteng, Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada NOREL MOKMIN, SH, Pengacara berkantor di Wisma Bhaite Jl.Cilosari No.33 Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12-Juli 1999 ;



Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

L A U A N

B E D J O, Alamat : di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok - XV No.1 RT.09/08, Jativaringin, Pondok Gede, Bekasi ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar jawab-jawaban kedua belah pihak ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan alat bukti kedua belah pihak yang diajukan ke Persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Nopember 1999 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 18 Nopember 1999 - dengan Register No.238/Pdt/G/1999/PN.Bks telah mengemukakan-

sebagai .....



sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar bulan Juli 1983 atau setidaknya tidaknya di-tahun 1993, Yayasan Kesejahteraan Keluarga P.T. Bhaita- (Penggugat) telah membeli 3 unit rumah dari PT.Ceremai- Agung Raya yang berlokasi di Komplek Perumahan Karyawan Bank Dagang Negara Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi. Dikah karena tanah tersebut merupakan hak milik adat, maka rumah/tanah tersebut tidak bisa langsung diatas namakan Penggugat, untuk mengatasi masalah ini maka rumah dan tanah tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama :
  - a. ABDUL FATTAH
  - b. B E D J O
  - c. M.SYAFRUDDIN LUBISKetiganya adalah pegawai PT.Bhaita yang disantuni oleh Yayasan. Maka dibuatlah akta jual beli di Notaris Azhar Alia, SH Notaris Jakarta yang beralamat Jl.KH.Wahid Ha- syim No.85 Jakarta Pusat masing masing memegang akta - Nomor :
  - a. ABDUL FATTAH akta No.13
  - b. B E D J O akta No.14
  - c. M.SYAFRUDDIN LUBIS, akta No.15
2. Bahwa tujuan dari pembelian rumah-rumah tersebut oleh - Penggugat adalah sebagai rumah dinas Yayasan dengan tu-juan untuk menyantuni para karyawan PT.Perusahaan Pela- yaran Bhaita (disingkat PT.Bhaita) dimana PT.Bhaita ada lah pendiri dari Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT.Bhai ta, oleh karena rumah tersebut adalah rumah dinas Yayas an (Penggugat) maka harga pembelian dan biaya perantara

ketiga .....



- ketiga rumah maupun perbaikan fasilitas jalan dibiayai oleh Penggugat ;
3. Bahwa Tergugat, begitupun Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis diperkenankan oleh Penggugat menempati rumah/tanah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, untuk itu Penggugat menetapkan status mereka sebagai penyewa dengan biaya sewa konsesional yang sangat rendah mereka membayar sewa setiap bulannya kepada Yayasan (Penggugat) melalui PT. Bhaite, dengan kata lain gaji mereka dipotong oleh PT. Bhaite setiap bulannya untuk membayar sewa rumah kemudian PT. Bhaite menyetorkan kepada Penggugat ;
  4. Bahwa dokumen-dokumen asli mengenai jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh Penggugat dalam hal ini dipercayakan kepada Tergugat dalam jabatannya selaku Bendahara Yayasan ;
  5. Bahwa pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri dari kepengurusan Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaite sekaligus mengundurkan diri dari P.T. Bhaite selaku karyawan, surat surat tanah tersebut tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya Sdr. Sukanto. Belakangan malah surat surat tanah/rumah tersebut sudah tidak lagi disimpan oleh Penggugat karena telah diserahkan oleh Tergugat secara tanpa kuasa dari pemilik sesungguhnya selain kepada dirinya dan juga kepada Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis tanpa sepengetahuan Penggugat ;
  6. Bahwa Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat sejak Tergugat sudah tidak lagi menjadi karyawan P.T. Bhaite sedangkan rumah yang terletak di Komplek Bank Dagang

Negara ...



- 4 -

Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 RT.09/RW.08 Jati-  
uaringin Pondok Gede Bekasi tersebut diperuntukkan untuk  
karyawan P.T.Bhaita yang membutuhkan, dan oleh karena  
Tergugat sudah tidak lagi sebagai karyawan P.T.Bhaita,  
maka kepada Tergugat diminta agar terhitung tanggal 1 Pe-  
bruari 1992 menyerahkan kembali rumah milik Penggugat  
yang didiami Tergugat, namun permintaan itu tidak diteng-  
gapi demikian pula surat surat Penggugat lainnya yang me-  
nyangkut masalah ruman/tanah tersebut tetap tidak diteng-  
gapi dengan baik oleh Tergugat. Surat surat tanah/rumah-  
juga tetap dipegang Tergugat ;

7. Bahwa pada tahun 1994 atas dasar itikad baik dan kesader-  
an yang baik Sdr.Abdul Fattah dan Sdr.M.Syafrudin Lubis  
telah secara resmi membeli rumah yang mereka tempati da-  
ri Penggugat ;

8. Bahwa sejak dikuasainya obyek sengketa oleh Tergugat,  
Penggugat menderita kerugian berupa tidak dibayarnya hak  
atas harga sewa obyek sengketa sebesar Rp.300.000,-/ta-  
hun oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 1 Pebruari  
1991 sampai dengan surat gugatan ini diajukan ;

9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat  
telah dirugikan secara Immateriil karena dibuat tidak  
mampu berbuat adil terhadap kedua penyewa yang lain, yang  
notabene tetap membayar sewa sedangkan Tergugat tidak se-  
ma sekali, hal mana berdampak langsung pada kredibilitas  
Penggugat dimata seluruh karyawan P.T.Bhaita yang mempun-  
yai hak untuk menempati rumah yang ditempati Tergugat.  
kesemuanya itu tidak dapat diukur/dinilai dengan materi-

namun .....



namun demi tercapainya suatu kepastian hukum dengan memperhatikan nama baik, kredibilitas dan reputasi Penggugat selama ini maka tidaklah berlebihan apabila ditetapkan dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

10. Bahwa dari uraian pada posita diatas dimana Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan perkara aquo, adalah wajar jika Penggugat khawatir Tergugat hendak mengasingkan harta kekayaannya guna menghinderkan diri dari kewajibannya menyerahkan rumah dan membayar biaya sewa kepada Penggugat oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi melakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap rumah dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 RT.09/RW.06 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi yang saat ini menjadi obyek sengketa maupun terhadap harta benda milik Tergugat berupa mobil-mobil pribadi dengan nomor polisi B 1132 HW sedan Suzuki Forsa warna hijau dan B 2126 MH merk Kijang warna hijau maupun perabotan rumah tangga miliknya ;
11. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi tentang kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka keputusannya patut dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar by Voorraad) meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;
12. Bahwa agar Tergugat segera mengosongkan obyek sengketa -

dan .....



dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun dan agar Tergugat melakukan balik nama atas rumah dan tanah-sengketa tersebut yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama orang yang ditunjuk oleh Penggugat, dalam hal ini Bendahara Yayasan<sup>6</sup>;

13. Bahwa agar Tergugat mentaati isi putusan Pengadilan, adalah adil dan patut apabila Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (duangsom) sebesar Rp.1.000.000 (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah ;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 RT.D9/RU.08 Jatiuaringin Pondok Gebe, Bekasi yang sebenarnya ;
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan balik nama atas rumah dan tanah sengketa tersebut, yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama Sdr.M.Faried Djojokusumo, Bendahara Yayasan Kesejahteraan Keluarga P.T.Bhaita ;
5. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat -

dalam  
keputusan



- dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
6. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom)- sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari ke terlambatan pengosongan dan penyerahan rumah sengketa ;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar harga sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-/tahun ternitung sejak- 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna - ditambah bunga sebesar 6 %<sup>o</sup> setulan setiap keterlambatan- Tergugat melaksanakannya ;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah ..... Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat sebagai ganti rugi atas kerugian Immaterial ditambah - bunga sebesar 6 % setiap bulan keterlambatan Tergugat me laksanakannya sejak gugatan ini dimasukkan, sampai selu- ruh uang tersebut dibayar lunas ;
  9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap rumah- dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ce remei Agung Raya Blok XV No.1 RT.09/RW.08 Jatiwaringin - Pondok Gede Bekasi, mobil cedan merk Suzuki Forss Nomor- Polisi B 1132 HN, warna hijau, mobil merk Kijang Nomor Po lisi B 2126 MH warna hijau, beserta seluruh harta benda- milik Tergugat ;
  10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan atau Bahding atau Kasasi ;
  11. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

Apabila .....



Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sebagaimana layaknya pengadilan yang baik dan berwibawa ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap kuasanya yang bernama : Norel Mokmin, SH Pengacara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 1999 dan untuk pihak Tergugat datang menghadap sendiri ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tersebut namun tidak berhasil, maka dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 22 Desember 1999 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Sekilas tentang Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. BHAITA

a. Pendirian Yayasan

Yayasan didirikan pada tanggal 23 Januari 1981 dengan akte yang dibuat dihadapan Notaris DARSONO PURNOMO SIDI, SH bernomor 49 ;

b. Tujuan Yayasan

Pasal 4 Anggaran Pendirian Yayasan berbunyi :

" Yayasan ini bertujuan memajukan :

Kesejahteraan spirituil/material keluarga para karyawan dan orang-orang yang telah berjasa terhadap Perseoran PT. "BHAITA" khususnya dan masyarakat Indonesia pada umumnya " ;

c. Jabatan ....



c. Jabatan Tergugat didalam Yayasan (Pasal 16 Badan Pengurus) :

Tergugat menjabat sebagai Bendahara I Yayasan sejak Yayasan berdiri, hingga Tergugat mengundurkan diri tanggal 1 Pebruari 1991 ;

d. Wewenang Tergugat dalam Jabatan Bendahara I :

Sesuai dengan pasal 11 ayat 3 akte pendirian Yayasan - bahwa Bendahara, mendampingi Ketua dalam hal Keuangan ;

e. Perubahan Susunan Pengurus

Dalam kurun waktu 10 tahun Tergugat menduduki Jabatan Bendahara I telah terjadi pergantian Ketua, yaitu pada tanggal 14 Juli 1984 Alm. Bapak H. Abdul Manap diganti - ken oleh Ep. Iskandar Murat, SH ;

2. Kronologi Tentang Pembelian dan Pemilikan. Tanah/Rumah

a. pada bulan Januari 1982 Ketua YKK PT. Bhaite mulai mengadakan negosiasi dengan developer PT. Ceremai Agung Raya yang berkedudukan di Jl. Premuka Raya No. 41 Jakarta Pusat. Lokasi proyek yang dipilih adalah di wilayah Pondok Gede (Komplek Bak Dagang Negara). Dalam hal ini - Bapak H. Abdul Manap juga berkedudukan sebagai Komisaris pada PT. Ceremai Agung Raya ;

b. Pada tanggal 6 Pebruari 1982 dicapai kesepakatan dan - dibuatkan perjanjian dibawah tangan untuk pembangunan rumah sebanyak 3 unit. Jangka waktu pembangunan rumah disepakati dalam 6 bulan. Pemikiran yang ada pada saat ini adalah bahwa rumah rumah tersebut akan diangsur - oleh para penghuninya ;

c. Pada tanggal 27 Desember 1982 rumah diserahkan



dari developer walaupun dengan beberapa catatan pekerjaan yang belum dikerjakan oleh pihak developer yaitu

- c.1. Prasarana jaringan listrik belum diselesaikan dengan PLN ;
- c.2. Instalasi listrik pada bangunan belum dikerjakan sama sekali ;
- c.3. Pembuatan prasarana jalan komplek yang diperkeras dengan sirtu serta pembuatan drainage belum dikerjakan ;
- c.4. I.M.B dari Pemda belum diperoleh ;
- d. Penyerahan rumah dilakukan kepada Tergugat (Bedjo), Abdul Fattah dan Rukmin S.Kasan sebagai karyawan yang ditunjuk untuk menempati rumah rumah tersebut. Akan tetapi sekitar bulan Januari atau Pebruari 1983 ternyata Saudara Rukmin. S. Kasan dipindah tugaskan ke PT.Bhaita Cabang Sorong Irian. Dalam bulan Maret 1983 Alm. Bapak Ors.Dijono Sastromidjojo (Dirut PT.Bhaita-pandiri YKK.PT.Bhaita) pada suatu kesempatan berbicara masalah lain dengan Tergugat dan Alm.Bapak H.Abdul Manap (Dirkad dan Ketua YKK PT.Bhaita) dikamar 314 Building F Kartika Chandra menyampaikan :
  - d.1. Tegoan terhadap Tergugat mengapa belum menempati rumah padahal rumah sudah diterima ;
  - d.2. Perubahan pikiran jika semula para penghuni diminta mengangsur harga rumah, menjadi dipinjam namanya untuk pemilikan rumah. Perubahan ini dinilai perlu karena jika karyawan yang menempati rumah diminta mengangsur, maka tidak sesuai dengan



an tujuan pendirian Yayasan dan juga tidak ada motivasi untuk pengembangan lebih lanjut supaya semua karyawan mendapat kesempatan yang sama ;

- d.1.1. Terhadap tegoran diatas Tergugat menjawab bahwa belum bisa pindah karena keadaan rumah dan lingkungan masih seperti 2.c diatas dan juga belum ada calon penghuni lain yang siap pindah Terhadap jawaban Tergugat tersebut Alm.Bapak Drs.Dijono Sastromidjojo tetap memerintahkan :
- a. Kepada Tergugat untuk segera mengisi rumah tersebut dan Tergugat diminta menjadi pioner ;
  - b. Kepada Bapak H.Abdul Manap yang juga sebagai Komisaris pada perusahaan developer diminta menekan PT.Ceremai Agung Raya agar bisa segera menyelesaikan kekurangan pekerjaannya.
- d.2.1. Terhadap peninjaman nama, Tergugat mengajukan keberatan dan tidak bersedia namanya dipakai untuk memiliki rumah/tanah yang bukan milik, pribadi dengan alasan bahwa dengan dipakainya nama Tergugat, maka tertutup kemungkinan bagi Tergugat untuk memiliki rumah dengan fasilitas kredit KPR-BTN. Atas keberatan terganggu tersebut akhirnya mereka (Alm.Bapak Drs.Dijono Sastromidjojo-Dirud dan Bapak H.A.Manap-Dirkad/Ketua Yayasan) memastikan tidak pinjam nama. Namun demikian Tergugat tetap dipotong gaji dari PT.Bhaita sebesar Rp.25.000,- untuk menghindar

kan .....



kan rasa iri dari karyawan yang lain. Dalam kesempatan itu juga Tergugat menanyakan bagaimana kalau suatu saat Tergugat keluar dari PT. Bhaita, Bapak H. Abdul Manap menjelaskan tidak jadi masalah asal sudah menempati rumah tersebut minimal 2 tahun. Sebagai jaminan tentang kepastian tersebut Alm. Sp. Drs. Djono Sastrumidjojo menjanjikan tidak akan ada perjanjian di bawah tangan untuk pingam nama. Akta Notaris yang akan segera dibuat merupakan bukti kepemilikan akhir ;

- 2.e. Pada tanggal 1 Mei 1983 walaupun dengan rasa berat hati Tergugat pindah kerumah baru (yang menjadi obyek gugatan) di Blok B XV/No.1 Komplek BDN Jatuarungin Pondok Gede dengan kondisi masih seperti catatan 2.c.
- 2.f. Tanggal 6 Juli 1983 atas transaksi pembelian rumah tersebut dibuatkan akta dihadapan Notaris Azhar Alia, SH sesuai dengan akta No.14 tertanggal 6 Juli 1983, Akta Notaris dibuat atas nama Tergugat (Bedjo), Abdul Fattah dan Syafruddin Lubis. Dalam hal ini terjadi perubahan nama pemilik dari Rukmin S.Kasan menjadi Syafruddin Lubis ;
- 2.g. Medio Oktober 1983 atas persetujuan PT.Ceremai Agung-Raya pembuatan drainase dan pengerasan jalan dengan sirtu dikerjakan oleh Tergugat, dengan beban biaya dibebankan kepada PT.Ceremai Agung Raya ;
- 2.h. Tanggal 15 April 1984 (setelah 11 bulan Tergugat menempati rumah tanpa sarana penerangan listrik) listrik

dari .....



dari PLN baru bisa disambungkan ;

- 2.i. Dalam minggu I bulan Juli 1984 kedua kuda-kuda rumah - Tergugat patah dan rumah rusak berat. Untuk mengatasi masalah tersebut bapak H.Abdul Manap memerintahkan Tergugat untuk memperbaiki rumah Tergugat dengan biaya di bebankan kepada PT.Ceremai Agung Raya (diperhitungkan dengan sisa pembayaran) ;
- 2.j. Tanggal 1 Pebruari 1991 Tergugat mengundurkan dari PT. Bhaita (sebagai karyawan) dan juga dari jabatan Bendahara I YKK PT.Bhaita (setelah bekerja 15 tahun di PT.- Bhaita dan 10 tahun menjabat sebagai Bendahara I YKK.- PT.Bhaita) ;
- 2.k. Pada tanggal 29 Januari 1994 Tergugat diundang oleh - Ketua YKK PT.Bhaita untuk hadir pada pesta perpisahan Tergugat sebagai bendahara I (3 tahun setelah Tergugat mundur dari jabatan tersebut). Acara diselenggarakan - disalah satu restoran di Hotel Hilton. Dalam acara tersebut Tergugat diberi kenang-kenangan berupa 1 buah - penjepit dasi terbuat dari emas seberat 10 gram. Menurut penjelasan Bapak Ketua Yayasan, pemberian tersebut sebagai penghargaan dan rasa terima kasih terhadap pengabdian dan dedikasi Tergugat pada Yayasan. Hadir pada acara tersebut selain para Pengurus Yayasan juga - ada 3 orang dari luar. Ketiganya adalah Notaris dan - stafnya. Setelah acara perpisahan selesai Bapak Ketua Yayasan menjelaskan mengapa diundang juga Notaris dalam acara perpisahan tersebut yaitu agar Tergugat bersedia menanda tangani akta pemindahan hak atas tanah/

rumah .....



rumah yang Tergugat tempati, akta tersebut telah diminta disiapkan oleh Notaris. Dihadapan semua tamu Tergugat jelaskan duduk persoalannya dan oleh karena itu Sang Notaris tidak bersedia melanjutkan pembuatan akta yang dimaksud. Karena Bapak Ketua Yayasan tidak berkenan, maka acara langsung dibubarkan ;

3. Konklusi Jawaban.

Dari uraian point 1 dan 2 diatas maka konklusi jawaban Tergugat membantah gugatan gugatan Penggugat, kecuali hal hal yang secara tegas diakui :

3.1. Hal-hal yang diakui :

3.1.1. Benar bahwa telah terjadi pembelian tanah/ rumah oleh Yayasan Kesejahteraan Keluarga Pt. Bha ita pada tahun 1982 bukan tahun 1983 atau tahun 1993, tetapi tidak pinjam nama seperti diungkapkan dalam point 1 gugatan Penggugat ;

3.1.2. Benar bahwa selama tahun 1984 hingga Januari 1991 gaji Tergugat telah dipotong oleh Pt. Bha ita (lihat 2.d.2.1 diatas) ;

3.2. Hal-hal yang dibantah :

3.2.1. Tidak benar bahwa nama Tergugat dipinjam untuk kepemilikan tanah/rumah yang Tergugat tempati sekarang. Kesepakatan sementara pinjam nama seperti diungkapkan pada point 1 gugatan Penggugat tidak ada karena sejak awal Tergugat menolak dipinjam namanya, sebagaimana dijelaskan pada point 2.d.2.1. diatas ;

Dengan demikian pernyataan Penggugat pinjam

Nama .....



nama sementara adalah merupakan upaya pembatalan sepihak terhadap apa yang telah dilakukan oleh pengurus (Ketua dan authority badan pendiri) terdahulu. Oleh karena itu pernyataan tersebut cacat hukum, sesuai dengan pasal 1338 B.W. yang berbunyi : " Semua persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu " .

Dengan demikian dasar alasan yang dipakai sebagai dasar gugatan seperti diungkapkan pada point 1 gugatan cacat hukum ;

- 3.2.2. Tidak benar bahwa Penggugat telah membiayai perbaikan fasilitas jalan dan biaya perawatan seperti diungkapkan pada gugatan point 2 seperti telah diuraikan pada point 2.g dan 2.i. diatas ;  
Bahwa tujuan pendirian Yayasan adalah seperti diuraikan pada point 1.b. diatas jadi bukan bertujuan membuat rumah dinas dan menyantuni karyawan PT.Bhaita. Apa yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam point 2 adalah lebih merupakan kebijaksanaan manajemen dari pada tujuan, dimana kebijaksanaan bersifat fleksibel terhadap situasi dan kondisi ;

- 3.2.3. Tidak benar bahwa Tergugat telah menyerahkan tan...

pa .....



pa kuasa surat surat tanah/rumah kepada diri sendiri, Abdul Fattah dan Syafruddin Lubis sebagaimana dinyatakan pada point 5 gugatan Penggugat, adalah suatu tuduhan yang mengada-ada ;

3.2.4. Bahwa dalam point 7 dinyatakan telah terjadi pembelian rumah yang ditempati oleh Sdr. Abdul Fattah dan Syafruddin Lubis oleh mereka sendiri bukanlah alasan untuk menggugat pada Tergugat, karena kedudukan keduanya adalah sebagai karyawan PT. Bhaita yang nota bene harus tunduk pada kebijaksanaan PT. Bhaita, dimana YKK PT. Bhaita juga merupakan pemegang saham PT. Bhaita dan jelas mempunyai kepentingan secara langsung ;

3.2.5. Kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat hendak mengasingkan harta kekayaannya guna menghindari kewajibannya menyerahkan rumah kepada Penggugat dan kekhawatiran ini dipakai sebagai dasar mengajukan sita jaminan, adalah merupakan alasan yang dicari cari karena :

3.2.5.1. Hingga saat ini Tergugat tetap tinggal di rumah yang sama. Jika Tergugat mempunyai itikad yang tidak baik, maka tanah/rumah tersebut dapat dijual oleh Tergugat tanpa ada pihak yang dapat mencegah. Dalam hal ini Penggugat hanya mau melihat anaknya tanpa mau melihat bagaimana penderitaan batin Tergugat selama menempati rumah tanpa penerangan listrik, -

tanpa .....



tanpa jaminan keamanan, tanpa sarana jalan - serta drainage yang memadai dan terasing ka- rona, belum ada tetangga. Kesemuanya itu dila- kukan karena Tergugat percaya pada jaminan - serta taat pada perintah stasan yang memang- baruenang saat itu ;

3.2.5.2. Tergugat, mengundurkan diri sebagai :

Karyawan PT. Bhaita setelah bekerja selama 15 tahun dengan predikat baik Bendahara I YKK - PT. Bhaita setelah menjabat 10 tahun juga de- ngan predikat baik (lihat 2.k. diatas) ;

Dengan mengungkapkan Tergugat tidak beriti - kad baik menunjukkan bahwa Penggugat telah - membutakan mata hatinya sendiri hanya untuk- keuntungan pihaknya. Oleh karena itu permo - honan sita jaminan (conservatoir beslaeg) me- rupakan permohonan yang tidak mendasar ;

3.2.5. Bahwa Tergugat telah berbuat melawan hukum dengan me- nempati rumah yang bukan haknya sehingga berdampak - langsung kredibilitas Penggugat dimata seluruh karya- wan PT. Bhaita yang mempunyai hak menempati rumah yang ditempati Tergugat sebagaimana dinyatakan pada point- 9, adalah menunjukkan ketidak mampuan Tergugat dalam- mewujudkan tujuan Yayasan seperti diuraikan pada poin 1.b. diatas ;

3.2.5. Tidak benar bahwa Tergugat melakukan perbuatan mela - wan hukum dengan menempati rumah yang bukan hak Tergu- gat, karena Tergugat telah menempati rumah sesuai -

dengan .....



dengan garis kebijaksanaan pejabat yang memang bertanggung-  
untuk itu ;

4. Permohonan kepada Majelis Hakim

Atas dasar penjelasan tersebut diatas jelas bahwa gugatan  
Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak diser-  
tai dengan bukti bukti yang authentic dan sempurna seba-  
gai alat bukti kuat. Oleh karena itu dengan ini Tergugat-  
mohon kepada Majelis Hakim :

Primer :

4.1. Menyatakan gugur atau setidaknya tidaknya menyatakan me-  
nolak seluruh gugatan Penggugat ;

4.2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain maka :

Subsider :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil -  
adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut ..  
Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 29 Desember-  
1999 dan atas Replik Penggugat tersebut, kemudian pihak Ter-  
gugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 20 Januari 2000;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan-  
nya Penggugat telah mengajukan bukti bukti surat yang seta-  
lah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, yaitu :

1. Foto copy a. Rekening koran Bank Bumi Daya (SA020104)(P1a)  
b. Rekening koran Bank Bumi Daya (SP020104)(P1b)
2. a. foto copy tanda terima Akta Jual Beli bangunan berikut  
pengoperan dan penyerahan hak atas tanah tanggal 27 Ju-  
li 1983 (P.2a) ;

b. Foto .....



- b. Foto copy Akta jual beli bangunan berikut pengoperan-  
dan penyerahan hak atas tanah No.14 tanggal 16 Juli -  
1983 (P.2b) ;
3. a. Foto copy memo Sdr.Bedjo kepada Ketua Yayasan tanggal  
7 Juli 1984 mengenai kerusakan rumah (P.3a) ;  
b. Foto copy memo H.A.Manap kepada Drs.Yuyun Padmadire -  
dja tanggal 7 Juli 1984 perihal pinjaman kunci rumah-  
untuk ditempati sementara oleh Sdr.Bedjo (P.3b) ;  
c. Foto copy surat Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bha  
ita Ref. No.Q01/07/YKK/84 tanggal 11-7-1984 kepada -  
PT.Ceremai Agung Raya mengenai perbaikan rumah di -  
Blok B XV No.1 Jatiwaringin (P.3c) ;  
d. Foto copy Surat jawaban dari PT.Ceremai Agung Raya -  
tanggal 7 Juli 1984 perihal perbaikan rumah (P.3d) ;
4. a. Foto copy kartu gaji Sdr.Bedjo Tahun 1990 dengan ja -  
batan Internal Control PT.Bhaita (P.4a) ;  
b. Foto copy kartu gaji Sdr.Abdul Fattah tahun 1990 da -  
ngan jabatan Manager Tehnik PT.Bhaita (P.4b) ;
5. Foto copy Laporan Keuangan Yayasan Kesejahteraan Keluar  
ga PT.Bhaita (P.5) ;
6. Foto copy surat dari Sdr.A.Fattah kepada Yayasan K.K.PT.  
Bhaita tanggal 21 Agustus 1991 mengenai sumbangan pem -  
bangunan jalan di Komplek BDN Jatiwaringin masing-masing  
Rp.300.000,-/rumah, keputusan rapat itu disetujui Yayas  
an disertai bukti kuitansi pembayaran sumbangan pengas -  
palan jalan tersebut (P.6) ;
7. a. Foto copy surat dari H.A.Fattah dan Sdr.M.S.lubis ter  
tanggal 21 Maret 1984 dan tanggal 29 Agustus 1984 -

mengenai .....



- mengenai keinginan mereka berdua untuk membeli rumah -  
milik Yayasan yang selama ini ditempati (P.7a) ;
- b. Foto copy Kuitansi pembelian rumah untuk Sdr.H.Abdul -  
Fattah tanggal 12 Desember 1994 dan untuk Sdr.MS.Lubis  
tanggal 13 Desember 1994 (yang asli pada mereka berdua)  
(P.7b) ;
8. a. Foto copy Akta Pendirian Yayasan No.49 tanggal 23 Janu-  
ari 1981 (P.8a) ;
- b. Foto copy Akta Notaris No.94 tanggal 20 September 1986  
mengenai susunan Pengurus Yayasan (P.8b) ;
- c. Foto copy Akta Notaris No.23 tanggal 22 Pebruari 1994-  
tentang perubahan pengurus (P.8c) ;
- d. Foto copy Akta Notaris No.62 tanggal 25 Juni 1994 ten-  
tang pernyataan Keputusan Rapat mengenai perubahan su-  
sunan pengurus (P.8d) ;
9. Foto copy Surat Yayasan No. 002/YKK/PTB/II/91 tanggal 14-  
Pebruari 1991 kepada Sdr.A.Fattah, Sdr.Bedjo SE dan Sdr.-  
M.Syafruddin Lubis mengenai permintaan Yayasan agar menye-  
rahkan Akta Jual Beli Bangunan berikut pengoperan dan pe-  
nyerahan hak atas tanah kepada Yayasan (P.9) ;
10. a. Foto copy perhitungan harga tanah dan rumah tahun 1999  
(P.10a) ;
- b. Foto copy perhitungan harga tanah dan rumah tahun 1995  
(P.10b) ;
11. Foto copy surat Yayasan No.04/YKK/PTB/1993 tanggal 6 Ma-  
ret 1993 kepada Sdr.Bedjo untuk pertemuan membicarakan -  
status tanah Yayasan yang dibeli atas nama Sdr.Bedjo (P.11
12. Foto copy surat Yayasan No.012/YKK-PTB/1993 tanggal 27 -

Juli .....



Juli 1993 mengulangi permohonan Yayasan pada butir 11 -  
(bukti P.11) yang tak mendapat tanggapan dari Sdr.Bedjo-  
(P.12) ;

13. Foto copy surat Yayasan No.01/YKK-PTB/1999 tanggal 02 Pe-  
bruari 1999 kepada Sdr.Bedjo perihal :
  - tidak ditanggapinya surat surat dari Yayasan ;
  - minta agar Sdr.Bedjo dapat mengosongkan rumah milik -  
Yayasan karena tidak adanya penyelesaian/langgapan -  
yang baik dari Sdr.Bedjo (P.13) ;
14. Foto copy surat Sdr.Bedjo tanggal 9 Pebruari 1999 kepada  
Pengurus Yayasan KK PT.Bhaita perihal rumah Yayasan (P.14)
15. Foto copy surat Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita  
No.02/YKK-PTB/1999 tanggal 30 Maret 1999 mengenai pen-  
etapan harga jual rumah milik Yayasan sebesar Rp.30 juta-  
dan mengharapkan Sdr.Bedjo dapat mentransfernya keke-  
ning milik Yayasan-(P.15) ;
16. Foto copy surat dari Kantor Pengacara Norel & Rekan No.-  
009/NR/VIII/99 tanggal 4 Agustus 1999 perihal Somasi ter-  
akhir (P.16) ;

dan mengajukan empat orang saksi yaitu :

1. A.DJUFRIADY
2. M.SYAFRUDDIN LUBIS
3. M.KUSERI
4. H.ABDUL FATTAH

Menimbang, bahwa para saksi Penggugat tersebut telah -  
memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya se -  
bagai berikut :

1. Saksi A.DJUFRIADY :

- bahwa .....



- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1986 oleh karena saksi kerja di PT.Bhaite dibidang pelayanan dan Tergugat sekarang sudah pensiun ;
  - bahwa saksi mengetahui PT.Bhaite punya Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaite dan Yayasan tersebut punya 3 buah rumah yang dapat beli dari PT.Cermai Agung Raya yang masing-masing ditempati oleh H.Aboul Fattah, M.Syafruddin Lubis dan Bedjo dan sepengetahuan saksi mereka bertiga hanya menempati saja dan bukan dimiliki ;
  - bahwa rumah yang ditempati Tergugat (Bedjo) letaknya di Blok B XV No.1 RT.09/08 Jatiuaringin, yang batas-batasnya
    - Sebelah Utara : dulu rumahnya Rudy sekarang Agus ;
    - Sebelah Timur : Rumah Pak Lubis
    - Sebelah Selatan : Jalan
    - Sebelah Barat : Jalan
  - bahwa keadaan rumah dulu berbeda dengan sekarang, karena banyak renovasi dan perubahan dari aslinya ;
  - bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Yayasan membeli rumah tersebut ;
  - bahwa Tergugat bekerja sebagai Internal Control dan telah mengundurkan diri tahun 1990 ;
  - bahwa saksi pernah mengantarkan surat dari Yayasan untuk Tergugat tentang rumah tersebut ;
2. Saksi M.SYAFRUDDIN LUBIS
- bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1984 karena saksipun kerja di PT.Bhaite ;
  - bahwa saksi mengetahui yang menjadi sengketa adalah rumah milik Yayasan yang ditempati Tergugat ;
  - bahwa .....



- Bahwa Yayasan telah membeli rumah sebanyak 3 buah dari PT.Ceremai Agung Raya, yang bayar juga Yayasan tetapi oleh karena pihak BIN tidak memperbolehkan pembeli tersebut atas nama Yayasan, lalu kami bertiga atas penunjukan dan perintah pimpinan ;
- bahwa rumah yang saksi tempati status sewa yang dibayar dengan dipotong dari gaji setiap bulan sebesar Rp.25.000
- bahwa alasan apa kami bertiga ditunjuk untuk menempati rumah tersebut karena karyawan PT.Bhaita banyak, tetapi sejak tahun 1994 rumah tersebut sudah saksi beli dengan cara mencicil kepada Yayasan, sekarang sudah ada sertifikatnya atas nama saksi ;
- bahwa rumah yang ditempati pak Bedjo letaknya berdekatan yaitu di Blok B XV No.1 dan saksi sendiri di Blok B XV No.2 ;
- bahwa saksi pernah mengajak Tergugat untuk mengajukan permohonan untuk membeli rumah yang ditempati masing-masing, tetapi Tergugat katanya nanti saja ;
- bahwa sepengetahuan saksi Tergugat telah mengundurkan diri dari PT.Bhaita sejak tahun 1990 ;

3. Saksi M. KUSERI :

- bahwa saksi bekerja pada PT.Bhaita sejak tahun 1993 dan sudah kenal dengan Penggugat dan Tergugat (Pak Bedjo) ;
- bahwa pada saat itu Yayasan telah membeli dari PT.Ceremai Agung Raya sebanyak 3 buah rumah berapa harganya saksi tidak tahu, terletak di Komplek BDN Jatiwaringin dan ditempati oleh 1. Abdul Fattah, 2 Pak Lubis dan 3. Pak Bedjo atas petunjuk pimpinan yang pada waktu itu adalah Pak Manap ;

- bahwa .....



- bahwa status ke 3 rumah tersebut adalah hak sewa dan se -  
tiap bulan saksi potong dari gaji mereka dan uang sewa -  
tersebut saksi setorkan ke Yayasan ;
- bahwa sepengetahuan saksi sokerang rumah Yayasan tersebut  
yang ditempati Pak Lubis telah dibelinya;
- bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat (Pak Bedjo) juga -  
telah membeli rumah tersebut, karena Tergugat sejak tahun  
1990 telah mengundurkan diri dan tidak bayar uang sewa -  
rumah ;
- bahwa yang gajinya telah dipotong untuk bayar uang sewa -  
ada 3 orang tersebut ;

#### 4. Saksi H.ABDUL FATTAH

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan saksi  
mulai bekerja di PT.Bhaita sejak tahun 1975 dan pensiun -  
tahun 1994 ;
- bahwa PT.Bhaita punya Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.-  
Bhaita dan Yayasan telah membeli 3 buah rumah dari BTN -  
masing-masing type 36 yang ditempati Tergugat (Pak Bedjo)  
dan Pak Lubis, sedangkan saksi sendiri Type 54 semuanya -  
terletak di Komplek BDN Jatiuaringin, Pondok Gede ;
- bahwa yang ditempati Tergugat dan Pak Lubis di Blok B XV  
No.1 dan No.2 sedangkan saksi terpisah yaitu di Blok B X-  
No.2
- bahwa saksi, Pak Lubis dan Pak Bedjo menempati rumah ter-  
sebut atas penunjukkan pimpinan dengan hak sewa, yang di-  
potong gaji setiap bulan, saksi Rp.30.000,-/bulan sedang-  
kan Pak Lubis dan Tergugat (Pak Bedjo) masing-masing ....  
Rp.25.000,-/bulan;

- bahwa .....



- bahwa pada waktu Yayasan beli rumah tersebut dari BTN tidak boleh atas nama Yayasan lalu atas perintah pimpinan kami bertiga ditunjuk dan menanda tangani akte jual beli tersebut di Notaris, kami bertiga tidak merasa membayar pembelian rumah tersebut tetapi Yayasan yang bayar ;
- bahwa saksi bayer sewa sampai Maret 1994 lalu mengajukan permohonan untuk dibeli kepada Direktur, pada waktu itu Pak Manap Dirakturnya, saksi bayar Rp.5.000.000,- jadi totalnya sebesar Rp.12.000.000,- sekarang sudah lunas ;
- bahwa pada waktu selesai tanda tangan akte jual beli, akte tersebut semuanya disimpan di Yayasan ;
- bahwa sepengetahuan saksi Pak Lubispun telah membeli rumah tersebut ;
- bahwa sepengetahuan saksi Tergugat (Pak Badjo) sampai sekarang masih menempati rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi saksi Penggugat tersebut kedua belah pihak menyatakan tidak berkeberatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan kebenarannya dipersidangan telah menyerahkan alat bukti surat surat setelah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai secukupnya lalu diberi tanda T.1 sampai dengan T.11 yaitu :

1. Foto copy Berita Acara Serah Terima rumah pada tanggal 27 Desember 1982 (T.1) ;
2. Foto copy Akta Notaris No.14 tentang jual beli bangunan berikut Pengoperan dan Penyerahan Hak atas tanah ter tanggal 6 Juli 1983 (T.2) ;
3. Foto copy Pernyataan Kontrak Penyambungan dari PLN (T.3)

4. a.Foto ....



- 4.a. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB atas nama Bedjo tahun 1992 (T.4a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1991 (T.4b) ;
- 5.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1992 (T.5a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1992 (T.5b) ;
- 6.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1994 (T.6a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1994 (T.6b) ;
- 7.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1995 (T.7a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1995 (T.7b) ;
- 8.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1996 (T.8a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1996 (T.8b) ;
- 9.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1997 (T.9a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1997 (T.9b) ;
- 10.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1998 (T.10a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1998 (T.10b) ;
11. Foto copy surat pengantar pembayaran PBB tahun 1999 atas nama Bedjo (T.11) ;

d serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu :

1. DJAFAR b SUROMARTONO
2. NY.VERA MATHILDA SANDRY
3. SOENARKO b JOKO.S

Menimbang, bahwa para saksi Tergugat tersebut dimuka persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi DJAFAR b SUROMARTONO

- bahwa dahulu saksi bekerja di PT.Bhaita hanya selama 2 bulan ;
- bahwa saksi kenal dengan Direktur Yayasan Kesejahteraan -

Kelompokan



Keluarga PT.Bhaita yaitu Pak Manap ;

- bahwa ketika saksi menghadap pada Pak Manap mau pamit berhenti kerja, bahwa para karyawan yang berprestasi akan diberikan fasilitas rumah, seperti Pak Bedjo ;
- bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak tahu yang diartikan diberi fasilitas rumah tersebut untuk dimiliki atau tidak ;
- bahwa pada waktu Pak Manap bilang tersebut dikantor sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang mendengarnya ;

2. Saksi NY.VERA MATHILDA SANDRY

- bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat (Pak Bedjo) dan Tergugat sudah lama menempati rumah tersebut ;
- bahwa saksi pun kenal dengan Pak Lubis dan Pak M.Abdul Fatah mereka sama sama kerja pada PT.Bhaita ;
- bahwa saksi tidak tahu rumah yang ditempati ke 3 orang tersebut dibeli oleh siapa ;
- bahwa sepengetahuan saksi keadaan rumah yang ditempati Tergugat sudah banyak berubah, banyak yang direnovasi dan menurut Tergugat biayanya dari Tergugat sendiri ;
- bahwa ketiga rumah tersebut terletak di Komplek BDM Jatiwaringin Pondok Gede RT.09/08 ;

3. Saksi SOENARKO bin JOKO SUWONDO :

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sama-sama bekerja pada PT.Bhaita hanya lain bagian, Pak Bedjo bagian pembukuan ;
- bahwa yang menjadi Direktur Yayasan tersebut semula Pak Gibno kemudian diganti oleh Pak Manap ;
- bahwa saksi mengetahui dari Pak Giono bahwa Yayasan telah

membeli .....



membeli 3 buah rumah ;

- bahwa 3 buah rumah tersebut ditempati oleh Abdul Fattah dan Pak Bedjo kalau Pak Lubis belum dengar ;
- bahwa saksi tidak tahu status rumah rumah tersebut, untuk ditempati atau dimiliki masing-masing ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi saksi Tergugat tersebut kedua belah pihak menyatakan tidak berkeperatan ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai obyek sengketa, Majelis telah mengadakan pemeriksaan ketempat obyek sengketa sebagaimana sesuai dalam berita acara tanggal 31 Januari 2000 ;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu terhadap obyek sengketa tersebut telah dilakukan sita Jaminan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana terurai dalam berita acara sita jaminan No.13/CB/238/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 22 Maret 2000 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara masing-masing telah mengajukan kesimpulannya untuk Penggugat tanggal 15 Maret 2000 dan Tergugat pada tanggal 9 Maret 2000 ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa mengenai segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat ada



lah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya/bantahannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dibantah maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat harus lebih dahulu untuk membuktikan kebenaran gugatannya ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat bernama : M.SYAFRUDDIN LUBIS dan H.ABDUL FATTAH yang menerangkan :

- bahwa keduanya saksi kenal dengan Tergugat karena sama-sama bekerja pada PT.Bhaita ;
- bahwa PT.Bhaita punya Yayasan dan pada tahun 1984 Yayasan tersebut ada membeli 3 unit rumah pada PT.Ceremai Agung Raya, BTN type 36 dan type 54 ;
- bahwa oleh karena Yayasan tidak boleh memiliki rumah BTN atas nama Yayasan maka Yayasan menunjuk 3 orang karyawan yaitu : Bedjo, M.Syafruddin Lubis dan H.Abdul Fattah ; yang ditempati oleh Bedjo dan Pak Lubis type 36 dan oleh H.Abdul Fattah type 54 semuanya terletak di Jatiwaringin Pondok Gede ;
- bahwa letak rumah yang ditempati Tergugat (Bedjo) di Blok B XV No.1, dibelakang rumah Tergugat bertolak belakang di tempat Pak Lubis Blok B XV No.2 dan H.Abdul Fattah di Blok B X No.2 ;
- bahwa ke 3 orang karyawan tersebut menempati ke 3 rumah tersebut dan setiap bulan bayar sewa masing masing sebesar Rp.25.000,- kecuali H.Abdul Fattah sebesar Rp.30.000,- dipotong gaji setiap bulan (bukti P.4a, P.4b) ;

- bahwa .....



- bahwa 3 orang tersebut datang ke Notaris dan menandatangani akte jual beli atas nama ke 3 orang tersebut, tetapi pembayarannya dilaksanakan oleh Yayasan sendiri dan akte tersebut disimpan di Yayasan ;
  - bahwa M.Syafrudin Lubis dan Abdul Fattah pernah mengajukan Tergugat untuk mengajukan permohonan pembelian rumah yang ditempati tersebut tetapi tergugat menjawab nanti saja ;
  - bahwa kemudian pada tahun 1994 M.Syafrudin Lubis dan Abdul Fattah mengajukan permohonan pembelian rumah tersebut pada Direktur Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita tanpa turut Pak Bedjo (Tergugat) oleh karena sejak tahun 1991 Tergugat telah tidak bekerja lagi di Yayasan atau PT.Bhaita ;
  - bahwa permohonan tersebut dikabulkan dan telah lunas dibayar (bukti surat P.7b) ;
- Bahwa keterangan saksi M.SYAFRUDIN LUBIS dan H.ABDUL FATTAH tersebut telah dibenarkan pula atas keterangan saksi M.KUSERI dan A.DJUPRIADY yaitu sebagai berikut :
- bahwa saksi bekerja pada PT.Bhaita sejak tahun 1983 dan punya Yayasan yang bernama Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dibawah pimpinan Bapak H.A.Manap ;
  - bahwa pada waktu itu Yayasan ada membeli rumah sebanyak 3 buah typenya tidak tahu dan ketiga rumah tersebut ditempati oleh Pak Bedjo, M.Syafrudin Lubis dan H.Abdul Fattah atas petunjuk pimpinan (Pak Manap) dan ketiga orang tersebut dipotong Rp.25.000,- setiap bulan dan disetorkan ke Yayasan Bhaita tersebut, jadi memang rumah tersebut untuk ditempati saja bukan dimiliki (bukti surat P.4a-P.4b) ;



- bahwa sekarang Pak Lubis dan H. Abdul Fattah telah membeli rumah Yayasan tersebut tetapi untuk Pak Bedjo tidak tahu - oleh karena tahun 1990 Pak Bedjo telah mengundurkan diri - dari Yayasan atau PT. Bhaita dan sejak tahun 1991 Pak Bedjo (Tergugat) tidak pernah bayar uang sewa rumah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan surat surat bukti dan saksi saksinya sebagai berikut :

- bukti surat T.1 tentang berita acara serah terima rumah - tanggal 27 Desember 1982 ;
- bukti surat T.2 tentang Akta Notaris tentang jual beli - bangunan berikut pengoperan dan penyerahan hak atas tanah - tertanggal 6 Juli 1983 ;
- dan keterangan 2 orang saksinya yaitu DJAFAR b SUROMARTONO - dan SUNARKO b JOKO. S memberi keterangan sebagai berikut :
- bahwa para saksi sudah lama kerja di PT. Bhaita tetapi lain bagian ;
- bahwa Tergugat dibagian pembukuan ;
- bahwa pada saat itu Direktornya Pak Giono lalu diganti - Pak Manap ;
- bahwa PT. Bhaita punya Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. - Bhaita dan saksi dengar dari Pak Giono Yayasan telah membeli rumah, katanya untuk Bedjo dan Fattah kalau Lubis belum dengar ;
- bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut untuk dimiliki atau sewaan, karena tidak diberitahu, tetapi kata Pak Manap rumah tersebut akan diberikan kepada karyawan yang berprestasi - tetapi hanya disebutkan seperti Pak Bedjo (Tergugat) dan



fasilitas rumah ;

- bahwa saksi tidak tahu apakah Pak Bedjo berprestasi atau tidak karena saksi bekerja disana hanya 2 bulan dan pamit berhenti kerja ;

Sedangkan keterangan saksi VERA MATHILDA SANDRY, hanya memberikan keterangan bahwa saksi kenal dengan Pak Fattah dan Lubis karena mereka sama - sama kerjanya, dan Pak Bedjo ber tetangga dengan saksi dan sejak tahun 1987 banyak percobaan atau renovasi dengan biaya sendiri dan saksi tidak tahu rumah yang ditempati Pak Bedjo (Tergugat) dari mana asalnya ;

- bahwa surat bukti T.4a sampai dengan T.11 sebagai bukti - Tergugat telah membayar iuran PBB sejak tahun 1991 sampai dengan 1999 ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat yaitu saksi M.SYAFRUDIN LUBIS, M.KUSCRI, A.DJUPRIADY dan H.ABOUL-FATTAH dan surat bukti P.4a, P.4b, P.5, P.7b dan P.10 Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremei Agung Raya Blok B XV No.1, Blok B XV No.2 dan Blok B X No.2 sebagai rumah dinas Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita yang telah dibeli dari PT.Ceremei Agung yang diatas namakan 1. Bedjo (Tergugat), 2. H.Abd.Fattah dan 3. M.SYAFRUDIN LUBIS - sekaligus ke 3 orang tersebut status mereka menempati rumah tersebut sebagai penyewa yang dibayar tiap bulan dengan dipotong gajinya merupakan kekayaan dari pada Yayasan tersebut ;

Menimbang, bahwa tetapi sebaliknya pihak Tergugat dari keterangan saksi-saksinya yaitu : 1. DJAFAR b SUROMARTONO -

2. VERA .....



Menimbang, bahwa mengenai petitum No.VII oleh karena status Tergugat sebagai penyewa dan telah dibayar setiap bulan dipotong gaji oleh Bendaharawan Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita sampai dengan tahun 1990 sedangkan Tergugat telah mengundurkan diri (berhenti bekerja di Yayasan tersebut) dan ternyata Tergugat sejak Pabruari 1991- sampai dengan sekarang tidak membayar lagi uang sewanya, sebagaimana layaknya, oleh karena itu petitum No.VII dapat dikabulkan dengan ditambah untuk membayar uang paksa (uang som) sebesar 6 % /tahun setiap keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum No.VIII harus ditolak pula oleh karena tidak beralasan hukum karena hal tersebut sudah menjadi resiko pihak pihak yang berperkara, kecuali segala biaya-biaya yang nyata-nyata terbukti secara sah yang telah dikeluarkan pihak Penggugat dan hal tersebut akan ditentukan pada amar putusan nanti ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum No.IX, oleh karena Sita Jaminan (CB) sebagaimana tercantum dalam berita acara sita jaminan telah dilaksanakan dan tidak bertentangan dengan hukum maka dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.X menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan atau banding atau kasasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis tidak melihat adanya kepentingan yang sangat mendesak dan adanya alasan-hukum yang cukup maka petitum No.X harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.IV harus pula di

tolak ....



tolak oleh karena masalah balik nama Tergugat menjadi atas nama Sdr. Faried Djojokusumo adalah merupakan wewenang dari Yayasan dengan Notaris sendiri ;

Menimbang, bahwa oleh karena sebahagian petitum/permohonan dari Penggugat ditolak, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa mengenai alat alat bukti lain yang tidak diperlukan dalam perkara ini Majelis tidak perlu memperimbangkannya ;

Mengingat akan pasal-pasal dan Peraturan Per-Undang-undang yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
- II. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
- III. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok - B XV No.1 RT.09/RU.08 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi yang sebenarnya ;
- IV. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
- V. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-/tahun terhitung -

sejak .....

sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong - dan sempurna ditambah bunga sebesar 6 %/tahun setiap-keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;

VI. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas obyek sengketa ;

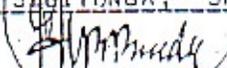
VII. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

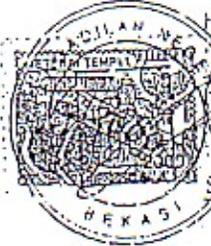
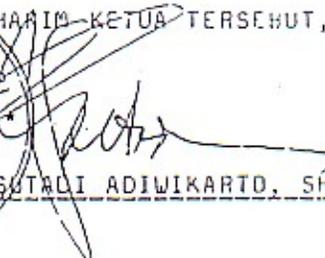
VIII. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir biaya perkara kini sebesar Rp.455.000,- (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada musyawarah Majelis Hakim - pada hari RABU tanggal 5 April 2000 oleh kami : SUTADI ADI-WIKARTO, SH selaku Hakim Ketua, MIANI SILITONGA, SH dan A.P. BATARA.R, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan - mana pada hari KAMIS, tanggal 13 April 2000 diucapkan oleh Hakim Ketua pada sidang terbuka untuk umum, yang dihadiri - oleh masing-masing Hakim Anggota, NY.MARGARETHA.S, Penitera Pengganti dan dihadapan Kuasa Penggugat dan Tergugat sen - diri.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM-KETUA TERSEHUT,

  
MIANI SILITONGA, SH  
  
A.P. BATARA.R, SH

  
  
SUTADI ADIWIKARTO, SH

PANITERA PENGGANTI, Salinan / Foto Copy

  
NY. MARGARETHA.S  
Diberikan Kepada : DIWAS  
Pada Tanggal : \_\_\_\_\_  
berdasarkan permohonannya

tertanggal : \_\_\_\_\_  
DIPANITERA/SEKRETARIS

Perincian biaya :

Administrasi .....	Rp. 30.000
Penggilan .....	ap. 20.000
Sita Jaminan .....	ap. 400.000,-
Redaksi .....	ap. 3.000

  
ALI MACHPUD, SH

P U T U S A N

NOMOR : 576/PDT/2000/PT, BDG.-



DEMI KEADILAN

BENDASARKAN KETUHANAN YANG HAMA ESA

PENGADILAN TINGGI DI BANDUNG yang mengadili perkara -  
perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan  
putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

B E D J O, alamat di Komplek BDM Ceremai  
Agung Raya Blok XV No. 1 RT.09/08,  
Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi ;

( PEMBANDING semula TERGUGAT ) ; -

D a w a n :

ISKANDAR MURAT, SH, Ketua Yayasan Kesejahteraan  
Keluarga Pt. Bhaita, alamat :-  
Wisma Bhaita Jl. Cilosari No. 33 , -  
Menteng Jakarta Pusat ; -----

( TERBANDING semula PENGGUGAT ) ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ; -----

Telah membaca surat-surat mengenai perkara -  
tersebut ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip uraian tentang hal ini, segala per-  
timbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan --  
Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000, -----

Nomor : .....



Nomor : 238/Pdt.G/1999/PN. Bks , yang artinya berbunyi sebagai berikut : -----

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ; -----
- II Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan me-  
lawan hukum kepada Penggugat ; -----
- III Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta  
tanah terletak di Komplek BDM Ceremai Agung Raya  
Blok 8 XV No. 1 RT.09/RW.08 Jatiwaringin , Pondok-  
Gede Bekasi yang sebenarnya ; -----



Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek  
sengketa dan selanjutnya untuk di serahkan kepada  
Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta ---  
tanpa beban apapun ; -----

V. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa ----  
rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000,- ( ---  
tiga ratus ribu rupiah )/ tahun terhitung sejak -  
1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada  
Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan  
sempurna ditambah bunga sebesar 6 %/tahun setiap-  
keterlambatan Tergugat melaksanakannya ; -----

VI Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas  
obyek sengketa ; -----

VII Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ; -----

VIII Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara --  
yang ditaksir biaya perkara kini sebesar -----  
Rp. 455.000,- ( empat ratus lima puluh lima ribu -  
rupiah ) ;

Menimbang, .....



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat, pada tanggal 22 April 2000, telah mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan-tersebut diatas dan permohonan banding tersebut telah-diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal - 8 Mei 2000 dengan seksama ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding, yang di terima - di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 Juni 2000, dan memori banding tersebut telah di --beritahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 12 -- Juli 2000 dengan seksama ; -----



Menimbang, bahwa Terbanding semula Pengugat telah pula mengajukan kontra memori banding yang di-terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada - tanggal 18 Juli 2000, dan kontra memori banding ter-sebuttelah diberitahukan kepada pihak lawannya pada - tanggal 28 Juli 2000 dengan seksama ; -----

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak - yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum berkas perkara di-kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung masing- masing pada-tanggal 18 Juli 2000 dan tanggal 28 Juli 2000, dengan-seksama ; -----

TENTANG HUKUMNYA :

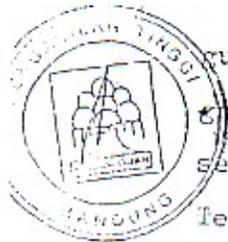
Menimbang, bahwa permohonan banding dari Ter-gugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara- cara yang ditentukan dalam Undang- Undang,

maka .....



maka permohonan banding tersebut dapat diterima

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi, setelah mempelajari berkas perkara secara keseluruhan, termasuk salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut dan memperhatikan pula isi memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/ Terbanding maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :



Menimbang, bahwa didalam surat guatan, Penggugat mengakui bahwa rumah sengketa adalah milik Penggugat/Terbanding yang dikuasai oleh Tergugat/Pembanding secara sewa, yang mana uang sewa dipotong dari gaji Tergugat/Pembanding setiap bulan sebesar Rp. 25.000,- ( dua puluh lima ribu rupiah ) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti bukti-bukti surat berupa P-2b dan T-2, ternyata bahwa Tergugat/Pembanding adalah orang yang membeli rumah tersebut dari PT. Ceremai Agung Raya ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat/Terbanding bahwa uang yang digunakan untuk membeli rumah sengketa adalah uang Penggugat/Terbanding, namun tidak jelas apakah uang tersebut sebagai pinjaman Tergugat/Pembanding kepada Penggugat/Terbanding ;  
Demikian pula dengan pemotongan gaji Tergugat/Pembanding sebesar Rp. 25.000,- ( dua puluh lima ribu rupiah ) per bulan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, apakah

sebagai .....



sebagai uang sewa atau hak sebagai uang pinjam  
an uang untuk pembelian rumah sengketa ;

Berdasarkan fakta- fakta tersebut diatas, Majelis ber-  
pendapat bahwa kepemilikan rumah sengketa dihubungkan-  
dengan pemotongan gaji Tergugat/Pembanding tidak jelas  
(kabur), oleh karenanya gugatan di nyatakan tidak dapat  
diterima ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan ---  
tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi-  
tanggal 13 April 2000, Nomor : 238/Pdt.G/1999/PN. Bks ,  
tidak dapat dipertahankan lagi, karena itu harus di --  
batalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri ,  
sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah-  
ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/ Ter -  
banding berada pada pihak yang dikalahkan , maka biaya -  
perkara dikedua tingkat peradilan harus dibebankan ke -  
padanya ; -----

Mengingat Pasal- Pasal dari Undang- Undang ---  
yang berkenaan dengan itu ; -----



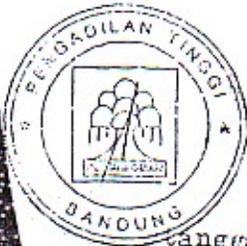
M E N G A D I L I :

Menerima permohonan banding dari Tergugat / -  
Pembanding ; -----

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi -  
tanggal 13 April 2000 Nomor : 238/Pdt.G/1999/-  
PN. Bks, yang dimohonkan banding ; -----

Dan Dengan Mengadili Sendiri : -----

- Menyatakan .



- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat di terima ; -----
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 75.000,- ( tujuh puluh lima ribu rupiah ) . -----

DEMikianlah diputus pada hari ini : R A B U  
 tanggal 20 DESEMBER 2000 oleh kami : NY. G U S T I N I, SE  
 Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai ---  
 Hakim Ketua Majelis dengan NY. HJ. ROSYDA M. ZEIN, SH --  
 dan NY. PARULIAN SINAGA, SH, masing-masing sebagai ----  
 Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadi-  
 lan Tinggi Bandung tanggal 17 Nopember 2000, Nomor : 576  
 /PDT/2000/Pen/PT. Bdg, putusan mana diucapkan dalam per-  
 sidangan terbuka untuk umum yang diadakan pada hari itu-  
 juga dengan dibantu oleh MIMIN BENJAMIN, Panitera Peng-  
 ganti, akan tetapi tanpa hadirnya kedua belah pihak ---  
 yang berperkara. *Sebagai Foto Copy* -----

Yang sesuai dan sah aslinya  
 diberikan kepada : DINAS  
 HAKIM ANGGOTA Pada Tanggal : ----- HAKIM KETUA ,  
 berdasarkan permohonannya  
 1. T. T. D. tertanggal : ----- T. T. D.  
 NY. HJ. ROSYDA M. ZEIN, SH PANITERA/SEKRETARIS  
 2. T. T. D. ----- R. AL MACHFUD, SH.  
 NY. PARULIAN SINAGA, SH: 040017397 PANITERA PENGGANTI,  
 P. T. D. -  
 MIMIN BENJAMIN, -

Perincian biaya perkara :

- Meterai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 3.000,-
- Administrasi, dll. ....	Rp. 66.000,-

J u m l a h ... .. Rp. 75.000,-  
 ( Tujuh puluh lima ribu rupiah )

PUTUSAN

Reg. No. 3670 K/Pdt/2001

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

YAYASAN KESEJAHTERAAN KE -  
LUARGA PT "BHAITA" dalam hal ini  
diwakili oleh ketuanya : Iskandar Murat, SH,  
berkedudukan di Jalan Cilosari No. 33,  
Menteng, Jakarta 10330 dan untuk selanjutnya  
memberi kuasa kepada Norel Mokmin, SH.,  
pengacara, berkantor di Wisma Bhaita, Jalan  
Cilosari No. 33, Menteng, Jakarta 10330  
PEMOHON KASASI dahulu Penggugat /  
Terbanding

melawan :

P. EDJO, beralamat di Kompleks BTN,  
Ceremai Agung Raya Blok XV No. 1,  
RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede,  
Bekasi

TERMOHON KASASI dahulu Tergugat /  
Pembanding

Maikamah Agung tersebut :

Mem baca surat-surat yang bersangkutan :

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Kasasi  
sekarang Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat  
asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa sekitar bulan Juli 1983 atau setidaknya-tidaknya di tahun 1993, Yayasan  
Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita (Penggugat) telah membeli 3 unit rumah dari PT.  
Ceremai Agung Raya yang berlokasi di Komplek Perumahan Karyawan Bank  
Dagang Negara Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi. Oleh karena tanah tersebut  
berupa hak milik adat, maka rumah/tanah tersebut tidak bisa langsung di atasnamakan

Penggugat .....

Penggugat, untuk mengatasi masalah ini maka rumah dan tanah tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama :

- a. Abdul Fattah
- b. Bedjo
- c. M. Syafruddin Lubis

Ketiganya adalah pegawai PT. Bhaita yang disantuni oleh Yayasan. Maka dibuatlah akta jual beli di Notaris Azhar Alia, SH., Notaris di Jakarta yang beralamat di Jl. K.H. Wahid Hasyim No. 85, Jakarta Pusat, masing-masing akta No. 13, No. 14 dan No. 15.

Bahwa tujuan pembelian rumah-rumah tersebut oleh Penggugat sebagai rumah dinas Yayasan untuk menyantuni para karyawan PT. Perusahaan Pelayaran Bhaita (disingkat PT. Bhaita) yang menjadi pendiri Yayasan Kesejahteraan Karyawan, oleh karena rumah tersebut adalah rumah dinas Yayasan maka harga pembelian dan biaya perawatan ketiga rumah maupun perbaikan fasilitas jalan dibiayai oleh Penggugat ;

Bahwa Tergugat, Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis diperkenankan oleh Penggugat menempati rumah/tanah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, untuk itu Penggugat menetapkan status mereka sebagai penyewa dengan biaya sewa konsesional yang sangat rendah, dibayar setiap bulannya dengan memotong gaji mereka oleh PT. Bhaita dan kemudian PT. Bhaita menyetorkan kepada Penggugat ;

Bahwa dokumen-dokumen asli jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh Penggugat dalam hal ini dipercayakan kepada Tergugat dalam jabatannya selaku Bendahara Yayasan ;

Bahwa pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri dari kepengurusan Yayasan sekaligus mengundurkan diri dari PT. Bhaita selaku karyawan, surat-surat tanah tersebut tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya Sdr. Sukanto, malah surat-surat tanah/rumah sudah disimpan Penggugat karena telah diserahkan Tergugat selain kepada dirinya, juga kepada Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis tanpa sepengetahuan Penggugat ;

Bahwa Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat sejak Tergugat sudah tidak menjadi karyawan PT. Bhaita bahwa rumah tersebut diperuntukkan bagi karyawan yang membutuhkan maka Tergugat diminta agar terhitung tanggal 1 Februari 1992 menyerahkan rumah milik Penggugat yang didiami Tergugat,

namun .....

namun Tergugat tidak menanggapinya dan surat-surat tanah /rumah tetap dipegang Tergugat ;

Bahwa pada tahun 1994 atas dasar itikad baik dan kesadaran yang baik, Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis telah secara resmi membeli rumah yang mereka tempati dari Penggugat ;

Bahwa sejak dikuasainya obyek sengketa oleh Tergugat, Penggugat menderita kerugian berupa tidak dibayarnya hak sewa obyek sengketa sebesar Rp.300.000,- / tahun oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 1 Pebruari 1991 sampai dengan surat gugatan ini diajukan ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat telah dirugikan secara Imnateriil karena dibuat tidak mampu berbuat adil ternadap kedua penyewa yang lain, yang notabene tetap membayar sewa sedangkan Tergugat tidak sama sekali, hal mana berdampak langsung pada kredibilitas Penggugat dimata seluruh karyawan PT. Bhaita yang mempunyai hak untuk menempati rumah yang ditempati Tergugat kesemuanya itu tidak dapat diukur/dinilai dengan materi namun demi tercapainya suatu kepastian hukum dengan memperhatikan nama baik, kredibilitas dan reputasi Penggugat selama ini maka tidaklah berlebihan apabila ditetapkan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa dari uraian pada posita diatas dimana Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan perkara a quo, adalah wajar jika Penggugat khawatir Tergugat hendak mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari kewajibannya menyerahkan rumah dan membayar biaya sewa kepada Penggugat oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap rumah dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 Rt. 09/Rw. 08 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi yang saat ini menjadi obyek sengketa maupun terhadap harta benda milik Tergugat berupa mobil-mobil pribadi dengan nomor polisi B 1132 HN sedan Suzuki Forsa warna hijau dan B 2126 MH Kijang warna hijau maupun perabotan rumah tangga miliknya ;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi tentang kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka keputusannya patut dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;

12. Bahwa . . . . .

Bahwa agar Tergugat segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun dan agar Tergugat melakukan balik nama atas rumah dan tanah sengketa tersebut yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama orang yang ditunjuk oleh Penggugat, dalam hal ini Bendahara Yayasan ;

Bahwa agar Tergugat mentaati isi putusan Pengadilan, adalah adil dan patut apabila Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah ;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek Bank dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 Rt. 09/Rw. 08 Jatiwaringin Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya ;
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan balik nama atas rumah dan tanah sengketa tersebut, yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama saudara M. Faried Djojokurumo, Bendahara Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita;
5. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
6. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengosongan dan menyerahkan rumah sengketa ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar harga sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000,-/tahun terhitung sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6 % sebulan setiap keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;

3. Menghukum .....

8. Menghukumi Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat sebagai ganti rugi atas kerugian Immaterial ditambah bunga sebesar 6 % setiap bulan keterlambatan Tergugat melaksanakannya sejak gugatan ini dimasukkan, sampai seluruh uang tersebut dibayar lunas ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap rumah dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremei Agung Raya Blok XV No. 1 Rt. 09/Rw. 08 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi, mobil sedan merk Suzuki Forsa Nomor Polisi B 1132 HN warna hijau, mobi Kijang Nomor Polisi B 2126 MH warna hijau, beserta seluruh harta benda milik Tergugat ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan atau Banding atau Kasasi ;
11. Menghukumi Tergugat membayar seluruh biaya perkara ;

Subsidiar :

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menganbil putusan, yaitu putusannya tanggal 13 April 2000 No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
- II. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
- III. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No. 1 RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya ;
- IV. Menghukumi Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
- V. Menghukumi Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-/tahun dihitung sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6%/tahun setiap keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;
- VI. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas obyek sengketa ;

VII. Menolak .....

- VII. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;
- VIII. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir biaya perkara kini sebesar Rp.455.000,- (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat asli telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 20 Desember 2000 No. 576/PDT/2000/PT.BDG. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pemanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000 Nomor : 238/Pdt.G/1999/PN.Bks yang dimohonkan banding ;

Dan Dengan Mengadili Sendiri :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah).

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat asli pada tanggal 10 April 2003 kemudian terhadapnya oleh Terbanding dengan perantaraan kuasa khususnya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2001 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 April 2001 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi permohonan mana kemudian disusul memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Mei 2001;

Bahwa setelah itu oleh Pemanding/Termohon Kasasi yang pada tanggal 23 Mei 2001 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 5 Juni 2001;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil hukum Pemohon Kasasi, baik surat-surat bukti maupun keterangan saksi-

saksi .....

saksi H. Abdul Fattah, M. Syafruddin Lubis, M. Kuseri dan A. Jufriadi yang diajukan di persidangan secara keseluruhan, sehingga sangat menyimpang dari rasa keadilan dan kepastian hukum yang menjadi esensi atau dasar bagi penegakan hukum (law enforcement) itu sendiri.

Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan semata mengambil bukti P-2b dan T-2 sebagai inti dari putusannya tanpa menganalisis hal-hal lainnya, padahal bukti tersebut tidak berdiri sendiri dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi untuk memperjelas kepemilikan rumah tersebut sudah lebih dari cukup.

Bahwa tidak benar *judex facti* yang mempertimbangkan Termohon Kasasi sebagai pembeli rumah tersebut dari PT. Ceremai Agung Raya sebab sesuai bukti kesaksian H. Abdul Fattah dan M. Syafruddin Lubis selaku orang yang menempati rumah Pemohon yang lain yang saling menempel dengan rumah sengketa, Pemohon Kasasi pembeli rumah tersebut dari PT. Ceremai Agung Raya secara kolektif (bukti P-2a).

Bahwa untuk diperhatikan Termohon Kasasi sebelumnya bendahara yayasan dan mengetahui bahwa rumah sengketa milik Pemohon Kasasi.

Bahwa bukti P-2b dan T-2 tertera Termohon Kasasi sebagai pembeli dari PT. Ceremai Agung Raya yang sebelumnya telah ada komitmen antara Termohon dengan Pemohon dan juga dengan H. Abdul Fattah dan M. Syafruddin Lubis sebagai pinjam nama saja mengingat yayasan karena yayasan tidak dapat membeli rumah atas namanya dan setelah itu kesepakatan pinjam nama, rumah ditempati Termohon Kasasi sebagai penyewa. Hal ini diperkuat kesaksian M. Kuseri yang setiap bulannya memotong gaji Termohon sebesar Rp.25.000,-.

Bahwa uang digunakan membeli rumah adalah uang Pemohon Kasasi terbukti rekening koran (bukti P-1a dan F-1b) sebagai pembayaran rumah tersebut. Rumah tersebut dibeli dengan uang Pemohon untuk kepentingan Pemohon sendiri dan bukan sebagai pinjaman Termohon. Apabila sebagai pinjaman tentunya Termohon akan meminta bukti cicilan dan bukti cicilan tersebut memang tidak pernah ada.

Bahwa bukti P-7b (kwitansi pembelian) sebagai bukti rumah milik Pemohon yang semula dibeli ada 3 rumah, 2 rumah diantaranya telah dibeli Sdr. Abdul Fattah dan sdr. M. Syafruddin Lubis, sedangkan 1 rumah lagi yang saat ini ditempati Termohon masih tercatat sebagai asset Pemohon.

8. Secara .....

Bahwa secara hukum terbukti rumah sengketa masih milik Pemohon oleh karena Termohon telah mengakui dalam jawabannya bahwa transaksi dibuat di hadapan Notaris Azhar Alia, SH.

Bahwa tahun 1990 ketika Termohon mengundurkan diri dari kepengurusan yayasan, surat tanah yakni akta jual beli No. 14 tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya.

Menimbang, terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

Mengenai keberatan ad. 2 :

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan. Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum pembuktian. Dari keterangan saksi Penggugat yaitu saksi M. Syafruddin Lubis, M. Kuseri, A. Djupriady dan H. Abdul Fattah dan surat bukti P-4a, P-4b, P-7b dan P-10, Penggugat telah dapat membuktikan rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blik B XV No. 1, Blok B XV No. 2 dan Blok XV No. 3 sebagai rumah dinas Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita yang telah dibeli dari PT. Ceremai Agung yang di atasnamakan 1. Bedjo (Tergugat asal), 2. H. Abdul Fattah dan 3. M. Syafruddin Lubis sekaligus ketiga orang status mereka menempati rumah tersebut sebagai penyewa yang dibayar tiap bulan dengan potong gaji, merupakan kekayaan Yayasan tersebut.

Tetapi sebaliknya Tergugat asal dari saksi-saksi yang diajukannya, Djafar b. Suromartono, Vera Mahida Sandry dan Scenarko b. Joko serta bukti surat T-1 sampai dengan T-11 tidak dapat membuktikan bahwa tanah dan rumah yang ditempati Tergugat asal adalah miliknya. Pengakuan Tergugat asal berdasarkan bukti T-1 dan T-2 tanpa didukung alat bukti kuat lainnya bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat asal adalah tidak beralasan hukum dan tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya. Sedangkan bukti T-4 sampai dengan T-11 merupakan pembayaran pajak dari tahun 1991 sampai dengan tahun 1999 tidak dapat membuktikan obyek sengketa merupakan milik Tergugat, karena bukan alat bukti pemilikan.

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas terdapat cukup alasan mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh YAYASAN KESEJAHTERAAN KELUARGA PT "BHAITA" serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No. 576/PDT/2000/PT.BDG. dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana tertera di bawah ini.

Menimbang, ....

Menimbang, oleh karena pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000 No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks dinilai telah tepat dan benar maka diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi adalah pihak yang dikalahkan maka Termohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi,

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 yang bersangkutan ;

#### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YAYASAN KESEJAHTERAAN KELUARGA PT "BHAITA" tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No. 576/Pdt/2000/PT.Bdg.;

#### DAN MENGADILI SENDIRI :

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat asal sebahagian ;
- II. Menyatakan Tergugat asal telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat asal ;
- III. Menyatakan Penggugat asal adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No. 1 RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya ;
- IV. Menghukum Tergugat asal untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat asal dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan alat negara ;
- V. Menghukum Tergugat asal untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat asal sebesar Rp.300.000,-/tahun terhitung sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat asal menyerahkan kepada Penggugat asal obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6%/tahun setiap keterlambatan Tergugat asal melaksanakannya ;
- VI. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas obyek sengketa ;
- VII. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

VIII. Menghukum .....

VIII. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan pada hari Selasa tanggal 12 April 2005 oleh H. PARMAN SOEPARMAN, SH., MH., Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Prof. DR. H. MUCHSIN, SH., dan Prof. REHNGENA PURBA, SH. MS. Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Prof. DR. H. MUCHSIN, SH. dan Prof. REHNGENA PURBA, SH., MS., Hakim-hakim Anggota, JOSEPHINE ROTUA SITUMORANG, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh pemohon kasasi.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua :

Biaya-biaya Perkara :

1. Materai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 1.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 193.000,-
Jumlah.....	Rp. 200.000,-

Panitera Pengganti :

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pemerintah menerapkan pembatasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Pemerintah Indonesia melarang Warga Negara Asing, badan hukum asing, dan badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

Terkait dengan Hak Milik, dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), diatur bahwa:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat pasal 6”.<sup>1</sup>

Pasal 21 UUPA selanjutnya mengatur mengenai pembatasan kepemilikan terhadap subyek Hak Milik.

Subyek Hak Milik:

---

<sup>1</sup> Urip Santoso *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 90-91. Dikatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh. **Turun temurun** artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus sampai pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. **Terkuat**, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. **Terpenuh**, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

- (1) Asas Umum: perorangan, warga Negara Indonesia (pasal 21 ayat 2 UUPA)
- (2) Warganegara Indonesia merupakan pelaksana asas kebangsaan sebagai salah satu dasar UUPA (pasal 21 ayat 1 UUPA)
- (3) WNI Tunggal (asas khusus). UUPA memandang seorang yang mempunyai 2 kewarganegaraan (dwikewarganegaraan/bipatriide) sebagai orang asing (pasal 21 ayat 4 UUPA), karena pada saat lahirnya UUPA masih dikenal dwikewarganegaraan.
- (4) Badan-badan hukum tertentu (pasal 21 ayat 2 UUPA) yang berdasarkan PP 38 /1963 dapat mempunyai hak milik,yaitu:
  - a.Bank-Bank pemerintah
  - b.Badan-badan koperasi pertanian
  - c.Badan-badan sosial
  - d.badan-badan keagamaan

Yayasan merupakan bentuk dari suatu badan hukum.<sup>2</sup> Berdasarkan UUPA dan PP No.38/1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut “**PP No.38/1963**”), Yayasan tidak termasuk dalam kategori badan hukum tertentu yang dapat memperoleh Hak Milik. Dengan demikian suatu yayasan hanya bisa memperoleh status sebagai subyek pemegang Hak atas tanah selain hak milik<sup>3</sup> pada kepemilikan tanah yang dimilikinya.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Indonesia (a), Undang-Undang Tentang Yayasan, UU No.16, LN No.112 Tahun 2001, TLN No. 4132. Pasal 1 angka 1 menyatakan “Yayasan adalah badan hukum yang tidak mempunyai anggota, didirikan dengan pemisahan kekayaan pendirinya untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan.”

<sup>3</sup> Hak atas tanah di Indonesia dapat dimiliki dengan melihat status calon pemegang hak atas tanah dan peruntukannya. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan peternakan. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna bangunan, orang dapat mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak Pakai memberikan wewenang untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.

<sup>4</sup>Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP No.38 Tahun 1963, LN No.61, Tahun 1963, TLN 2555, Pasal 1 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara, koperasi pertanian,badan keagamaan,dan badan sosial. Menurut Pasal 8 ayat(1) Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,

Dalam hal badan hukum seperti yayasan yang ingin memperoleh status hak milik atas tanah, praktek yang pada umumnya dilakukan oleh badan hukum tersebut adalah dengan melakukan suatu perbuatan hukum berupa Perjanjian Pinjam nama (*nominee*). Praktek demikian pada hakekatnya adalah suatu penggelapan hukum

Suatu Badan hukum yang ingin memperoleh status Hak Milik secara sah dapat melakukan perbuatan hukum sebelumnya dengan penurunan hak.

Salah satu cara pemindahan hak milik yang paling umum adalah dengan cara jual beli. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak barunya.

Pembahasan kepemilikan hak milik atas tanah dan bangunan yang diperoleh suatu badan hukum dengan dibatalkannya suatu akta jual beli dilakukan dengan studi kasus berupa perkara sengketa antara yayasan kesejahteraan keluarga PT. Bhaita dan karyawannya yang bernama Bedjo (putusan Mahkamah Agung tanggal 12 April 2001 No. No.3670 K/Pdt/2001 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/PT. Bdg, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal No. 238/Pdt.G/1999/PN. Bks). Dalam perkara tersebut pihak Yayasan kesejahteraan keluarga PT.Bhaita telah melakukan perjanjian pinjam nama dengan karyawannya, agar yayasan dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut dan sah demi hukum. Kasus bermula pada tahun 1980, Yayasan Kesejahteraan keluarga PT.Bhaita berniat membeli tanah

---

badan-badan Hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik, adalah Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

dan bangunan yang masih berstatus tanah adat pada developer PT.Ciremai Agung di kelurahan Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat. Pada transaksi tersebut disepakati agar sebelumnya memakai nama 3 orang karyawan yakni Bedjo, Abdul Fattah, M.Syafuruddin Lubis pada akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH. Ketiga orang tersebut menyetujui akan menempati rumah dinas tersebut dengan syarat membayar uang sewa tiap bulanya kepada Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dengan dipotong dengan gaji mereka tiap bulanya. Dokumen asli jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh Bedjo dalam hal jabatannya selaku bendahara yayasan. Tahun 1990 sdr.Bedjo mengundurkan diri dan tanpa pernah mengembalikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan tersebut kepada ketua Yayasan, serta tetap mendiami rumah dinas tersebut seolah-olah menjadi miliknya. Hal tersebut sangat merugikan Yayasan karena sdr.Bedjo hanya dipakai namanya saja dalam proses pembuatan akta jual beli, sedangkan uang pembelian adalah milik Yayasan. Ketua Yayasan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bekasi sampai akhirnya ke Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung memutuskan untuk menghukum sdr. Bedjo dengan putusan:

Membatalkan foto copy akta jual beli, ternyata bahwa sdr .Bedjo adalah orang yang membeli rumah tersebut dari PT.Ciremai Agung hanya dengan namanya saja yang dipinjam

Dengan dikuatkan oleh saksi-saksi yang menyebutkan bahwa sdr. Bedjo hanyalah penyewa saja bukan pemilik rumah dinas tersebut.

Menyatakan Yayasan sebagai pemilik sah rumah dan tanah yang terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No.1 RT 09/RW 08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi.

Untuk mengetahui lebih dalam mengenai masalah pemilikan Hak Milik oleh suatu badan hukum khususnya Yayasan dan akibat dibatalkannya suatu akta otentik oleh suatu putusan Mahkamah Agung yang didasarkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3670 K/Pdt/2001 berdasarkan latar belakang tersebut menjadi alasan penulis untuk memilih judul tesis Pemilikan Hak Milik oleh suatu Badan Hukum yang Didasarkan Putusan Pengadilan (Tinjauan

Yuridis terhadap Putusan MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3670 K/Pdt/2001).

## 1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan pada perjanjian yang memakai nama orang lain (*nominee*) menurut hukum pertanahan di Indonesia?
2. Apakah putusan pengadilan yang menyebabkan pemilikan Hak Milik oleh badan hukum telah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan di Indonesia?

## 1.3 Metode Penelitian

Di dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penafsiran ilmu hukum positif dan menganalisis dengan mempergunakan bahan-bahan kepustakaan, norma-norma hukum tertulis. Ditinjau dari sifat penelitian itu sendiri, maka metode yang dipergunakan adalah metode yang bersifat deskriptif analitis, yaitu mencoba menggambarkan gejala yang timbul dalam masyarakat dan masalah yang timbul di dalamnya serta mencoba menganalisa untuk diberikan suatu solusinya. Dalam metode ini mendasarkan pada data serta informasi yang bersifat umum (ilmu hukum, undang-undang, peraturan, teori-teori maupun doktrin serta pendapat ahli). Sumber data terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman. Di dalam penulisan tesis ini data yang dipakai adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis mengenai proses pemilikan hak milik oleh suatu badan hukum. Di samping itu tidak menutup kemungkinan diperoleh bahan hukum lain, seperti data-data yang terdapat dalam literatur-literatur, tulisan-tulisan

ilmiah, makalah-makalah yang diseminarkan, dokumen-dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian ini<sup>5</sup>.

Bahan-bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti norma dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, dan peraturan-peraturan yang berlaku serta berkaitan dengan penelitian ini. Bahan Hukum ini berupa :

- a) Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960, khusus mengenai hak-hak atas tanah;
- b) Undang-Undang Tentang Yayasan, Nomor 16 Tahun 2001;
- c) Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah Nomor 38 Tahun 1963;
- d) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997;
- e) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998;
- f) Peraturan Pemerintah tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Nomor 40 Tahun 1996;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer antara lain buku, tulisan ilmiah, hasil penelitian ilmiah, laporan makalah lain yang berkaitan dengan materi penelitian. Sedangkan bahan hukum tersier, diantaranya kamus.

Dalam analisis data, penulis menggunakan dan dipengaruhi oleh pendekatan kualitatif dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet 3. (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia UI-Press, 2008), hal 52.

perumusan kesimpulan dan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji kepemilikan hak atas tanah khususnya yang diperoleh oleh badan hukum berdasarkan perjanjian *nominee*.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa yang timbul akibat kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki badan hukum berdasarkan putusan pengadilan.

### **1.4 Sistematika Penulisan**

Secara keseluruhan persoalan yang akan dibahas dalam tesis ini akan disajikan dalam 3 (tiga) bab, yang terdiri dari:

Bab I, pada bab ini berisikan pendahuluan, yang di dalamnya berisi uraian latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan. Sedangkan pada bab II berisikan teori pembahasan yang berjudul Pemilikan Hak Milik oleh Suatu Badan Hukum, yang terbagi dalam sub bab yang memaparkan teori yaitu, landasan teori mengenai pemilikan hak atas tanah, unifikasi hukum tanah dan hak badan hukum atas tanah, teori jual beli tanah, teori Akta Otentik, dan analisa Pemilikan Hak Milik oleh Suatu Badan Hukum (Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3670K/Pdt/2001) dengan disertai Kasus posisi dan analisa kasus. Pada bab III berisikan kesimpulan yang menjawab permasalahan dan saran sebagai hasil dari penulisan tesis ini.

## **BAB II**

### **PEMILIKAN HAK MILIK OLEH SUATU BADAN HUKUM**

#### **2. Landasan Teori mengenai pemilikan Hak atas Tanah**

##### **2.1 Unifikasi Hukum Tanah Dan Hak Badan Hukum atas Tanah**

Pada tanggal 24 September 1960 melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terjadilah perombakan di bidang hukum atas tanah dan hak-hak perorangan atas tanah yang berlaku di Indonesia. Setelah berlakunya, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak Milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum Berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut Hukum Adat dan Hak Milik menurut Hukum Perdata Barat yang dinamakan *Hak Eigendom*.

Sekarang kedua macam hak milik tersebut, sesuai dengan ketentuan konversi dalam UUPA telah dikonversi atau diubah menjadi hak milik. Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA sehingga sekarang hanya ada satu macam hak milik atas tanah. Dalam ketentuan konversi Pasal II UUPA dinyatakan bahwa Hak *Agrarische Eigendom*, Milik Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe desa, Pesini, Grant Sultan *Landerijenbezitrecht*, *Altijddurende*, *Erfpacht*, Hak Usaha bekas tanah partikelir dan hak lainnya dengan nama apapun menjadi *hak milik*. Dengan demikian ternyata UUPA secara tegas

mengatur mengenai keberadaan hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum adat.<sup>6</sup>

Berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang berasal dari Hukum Adat dikatkan dengan Pasal 2 ayat (1) ketentuan konversi UUPA, maka hak milik Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe, Hak atas Druwe desa, Pesini secara hukum dikonversi menjadi Hak Milik. Terhadap tanah-tanah tersebut menurut ketentuan Pasal 19 UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, harus didaftarkan.

UUPA memberikan pengaturan mengenai hak milik dalam Pasal 20 s.d Pasal 27, akan tetapi, baru mengenai hal-hal pokok saja. Dalam Pasal 56 dinyatakan bahwa selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.<sup>7</sup>

Jadi, sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada, maka yang berlaku adalah ketentuan Hukum Adat setempat.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan Pasal 5 UUPA menegaskan:

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosiologisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undangan ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama.

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta:Sinar Grafika, 2006), hlm 2.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2000) hlm.22.

Berdasarkan persyaratan Pasal 5 tersebut, dapat disebutkan bahwa Hukum Agraria Nasional kita adalah Hukum Adat yang di-*saneer*. Hal ini berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dan sosialisme Indonesia. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 tersebut adalah Hukum Adat yang telah dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang telah disempurnakan/ Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahan dan diberi sifat nasional. Lembaga jual beli tanah misalnya, telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat terang dan tunai. Hanya saja pengertian "terang" sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak harus didaftarkan.

Perubahan diatas bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan. Menurut Hukum Adat yang masyarakatnya terbatas lingkup persoalan dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan disaksikan kepala adat. Adapun "tunai" maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (*dibayar sebagian dianggap tunai*). Jadi, dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT, maka pada saat itu juga hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran secara tunai dari pembeli kepada penjual.

Pengaturan Hak Milik atas tanah ditegaskan dalam Pasal 16, pasal 20, sampai dengan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dari ketentuan Pasal 20 UUPA dapat diartikan sifat-sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya, yaitu hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak", tak terbatas dan tidak dapat diganggu

gugat sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian jelas bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Pengertian “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh. Hal ini berarti UUPA telah menjamin hak milik atas tanah kepada perorangan. Adapun khusus untuk badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Petunjuk Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.<sup>8</sup>

## **2.1.2 Ketentuan-ketentuan Yang mengatur Hak atas Tanah**

### **a. Persyaratan Subyek Hak Atas Tanah.**

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menetapkan persyaratan subyek hak atas tanah secara terinci bagi setiap jenis hak atas tanah. Persyaratan tersebut ditetapkan berdasarkan suatu asas yang dirumuskan dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria

“tiap-tiap Warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Asas ini menetapkan bahwa warganegara Indonesia sebagai bagian dari Bangsa Indonesia tidak membedakan asal keturunan (asli maupun keturunan asing) maupun jenis kelaminnya (pria atau wanita), mempunyai kesempatan yang sama untuk mengasai dan menggunakan tanahnya dengan sesuatu hak-hak atas tanah dirinya dan keluarganya.

Berdasarkan asas ini dapat ditarik kesimpulan bahwa status hukum subyeknya menentukan status tanah yang boleh dikuasainya ( Pasal 21 ayat (1), Pasal 30 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), Pasal 42, dan Pasal 45 Undang-Undang

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.63.

Pokok-Pokok Agraria). Jika subyeknya (pemegang haknya) tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh pasal-pasal tersebut diatas, penguasaan dan penggunaannya tanahnya tidak dapat dilanjutkan oleh subyeknya. Sanksi dari ketentuan ini adalah haknya hapus dan tanahnya menjadi Tanah Negara, jika kewajiban untuk memindahkan haknya (menjual) kepada pihak lain atau mewajibkan melepaskan haknya secara sukarela kepada Negara, tidak dilaksanakan dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya (Pasal 21 ayat 3, Pasal 30 ayat 2, Pasal 36 ayat 2 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria), kecuali ketentuan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, dimana sanksinya langsung berlaku yaitu jual belinya batal demi hukum, Hak Milik tersebut hapus dan Tanahnya menjadi Tanah Negara dan harga Tanah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembelinya, jika pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

Jika subyeknya bukan Warganegara Indonesia melainkan Badan Hukum Indonesia (Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara (Persero, Perjan, Perum), Instansi Pemerintah (Departemen, Direktorat Jenderal, Lembaga Non Departemen), Pemerintah Daerah, Warga Negara Asing yang berdiam di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menetapkan secara khusus hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepadanya dalam rangka menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukan, yaitu dengan Hak Pakai (Pasal 21 ayat (2) jo Peraturan Pemerintah nomor 38 tahun 1963 Pasal 30 ayat 1, Pasal 42, dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria).

### **2.1.3 Hak-hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional (HTN)**

Hak-hak atas tanah dalam HTN pada dasarnya meliputi:

#### **A. Hak Individual Yang bersifat Perdata**

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

Jenis hak atas tanahnya adalah<sup>9</sup>:

1. Hak Milik (Pasal 20 s/d 27 UUPA)

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal 219.

2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 s/d 34 UUPA dan pasal 2 s/d 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 s/d 40 UUPA dan Pasal 19 s/d 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai)
4. Hak Pakai (Pasal 41 s/d 43 UUPA dan Pasal 39 s/d 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai)

#### **a.1 Hak Milik**

adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (yang mengandung fungsi sosial). Turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. “Terkuat dan Terpenuh” berarti penguasaan tanahnya tidak terputus-putus dan kewenangan pemilik untuk memakai tanahnya untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut RTRW yang berlaku.

- Hak Milik hanya khusus untuk perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja (Pasal 21 ayat 1 dan ayat 4 UUPA)
- Hak Milik dapat beralih (karena hukum) atau dialihkan (karena pemindahan hak) kepada pihak lain dan dapat dibebani hak baru dengan HGB, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil maupun Hak Menumpang (Pasal 20 dan 24 UUPA)
- Dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA)
- Dapat diwakafkan (Pasal 49 UUPA)
- Hak Milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertipikat sebagai tanda bukti hak (Pasal 23 UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

### **a. 2 Hak Guna Usaha (HGU)**

Hak Guna Usaha memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang langsung dikuasai negara untuk usaha pertanian, yaitu perkebunan, perikanan dan peternakan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan untuk perkebunan 35 tahun akan diperpanjang jangka waktunya 25 tahun dan jika tanahnya masih diperlukan dapat diperbaharui haknya, yaitu diberikan kembali (pembaharuan hak) selama 35 tahun. Sedang untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 tahun (Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai). HGU dapat diberikan kepada warganegara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia.<sup>10</sup>

### **a. 3 Hak Guna Bangunan (HGB)**

Hak Guna Bangunan memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan diatas tanah kepunyaan pihak lain (tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik), selama jangka waktu 30 tahun dan akan diperpanjang waktunya 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus untuk 80 tahun (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai). HGB hanya dapat diberikan kepada warganegara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

### **a. 4 Hak Pakai (HP)**

Hak Pakai memberikan wewenang untuk menggunakan tanah kepunyaan pihak lain (tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik) selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan akan diperpanjang jangka waktunya 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 70 tahun (pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai). Tanah Hak Pakai dapat digunakan untuk mendirikan bangunan atau usaha pertanian (di pedesaan).

Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- a. Warganegara Indonesia
- b. Badan Hukum Indonesia

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hal 225.

- c. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
  - d. Badan Hukum Asing yang mempunyai Kantor Perwakilan di Indonesia
  - e. Departemen, Lembaga Non departemen dan Pemerintahan Daerah
  - f. Badan Keagamaan dan Sosial
  - g. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan badan Internasional
- b. Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu, hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak Atas Tanah yang sekunder disebut pula **hak baru** yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.

Jenis hak-hak atas tanah yang sekunder adalah sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan (Pasal 37 UUPA jo Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai)
2. Hak Pakai (pasal 41 UUPA jo pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai)
3. Hak Sewa (Pasal 44 dan 45 UUPA dan Hak Sewa atas tanah pertanian pasal 53 UUPA dan pasal 44 dan 45 UUPA)
4. Hak Guna bagi Hasil (Pasal 53 UUPA jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil”)
5. Hak Gadai Atas Tanah (Pasal 53 UUPA jo Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian)
6. Hak Menumpang (Pasal 53 UUPA)

Hak-hak atas tanah tersebut dapat diberikan di atas:

- a. Tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai oleh Negara),
- b. Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

Hak-hak atas tanah sekunder terdiri dari 6 jenis hak atas tanah. Pengertian masing-masing hak yang sekunder pada dasarnya merupakan hak pakai, namun

masing-masing hak tersebut mempunyai kekhususan oleh karena itu merupakan hak pakai yang sifatnya khusus. Sepanjang mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, tata cara pemberiannya telah diatur secara khusus dalam Pasal 24 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai. HGB dan Hak Pakai yang diberikan di atas tanah hak Milik dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Hak Baru dan pemberian Hak baru tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

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

- a. Hak Sewa atas tanah pertanian,
- b. Hak Guna Bagi Hasil,
- c. Hak Gadai Atas Tanah Pertanian
- d. Hak Menumpang

#### **b. 1 Hak Sewa Atas Tanah**

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

#### **b. 2 Hak Usaha Bagi Hasil**

Terjadinya Hak Usaha Bagi Hasil berdasarkan perjanjian Bagi Hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960 tentang “ Perjanjian Bagi Hasil” mulai berlaku tanggal 7 Januari 1960. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah miliknya yang hasilnya dibagi anatara kedua belah pihak menurut imbangannya yang disetujui sebelumnya.

Imbangan bagi hasil untuk tanaman pada di sawah masing-masing 50 % dari hasil bersih. Untuk tanaman palawija, pemilik mendapat 1/3 dan penggarap 2/3 bagian dari hasil bersih. Jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya 3 tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 tahun.

### **b. 3 Hak Gadai Atas Tanah**

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

Terhitung sejak 1 Januari 1961 gadai menggadai tanah pertanian termasuk pula gadai tanaman keras, diatur kembali dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Berdasarkan ketentuan tersebut gadai menggadai berlangsung paling lama 7 Tahun dan setelah berlangsung paling lama 7 tahun dan setelah berlangsung 7 tahun menggadai (pemilik tanah) dapat memperoleh kembali tanah miliknya dan tidak perlu mengembalikan uang gadai yang diterimanya. Jika pemilik tanah sewaktu-waktu akan menebus tanahnya sebelum jangka waktu 7 tahun berakhir cara pengembalian uang gadainya dilakukan berdasarkan rumus  $(7+1/2)$  jangka waktu gadai dibagi 7.

Berdasarkan rumus tersebut pemilik tanah memberi ganti rugi kepada pemegang gadai, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 2 Undang-Undang No.56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

### **b. 4 Hak Menumpang**

Hak menumpang diatur oleh hukum adat (yang tidak tertulis) setempat, yang memberi wewenang kepada seseorang (numpang atau magersari) untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan orang lain (dunung).

Ada kemungkinan diatas pekarangan kepunyaan orang lain sudah ada rumah kepunyaan pemilik tanah dan kemungkinan merupakan pekarangan yang masih kosong dan pihak yang menumpang yang mendirikan bedeng atau rumah tidak permanen.

Hak menumpang semacam hak pakai yang sifatnya khusus dan hubungan hukum dengan tanahnya sangat lemah, karena sewaktu-waktu dapat diputuskan/diakhiri oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu (cuma-cuma) kepada pemilik tanah, namun pemegang hak menumpang wajib membantu pemilik tanah atau melakukan pekerjaan desa

### **B. Hak Pengelolaan**

Hak Pengelolaan merupakan bagian dari Hak Menguasai Negara. Hak Pengelolaan bukan merupakan salah satu jenis hak atas tanah. Hak Pengelolaan adalah hak istimewa yang diberikan negara pada instansi tertentu untuk dikelola dan diambil manfaat atas tanahnya. Diatas Hak Pengelolaan dapat dibebankan hak-hak lain yang bersifat primer (kecuali Hak Milik) dan hak-hak yang bersifat sekunder.

Syarat untuk pembebanannya ataupun perpanjangan haknya, harus mendapatkan izin dari instansi atau pemegang hak pengelolaan, serta membayar sejumlah retribusi sesuai aturan dari instansi yang terkait.<sup>11</sup>

### **C. Tanah Wakaf**

Tanah Wakaf adalah hak atas tanah yang semula merupakan hak primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, atau tanah bekas Hak Milik Adat, yang kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan atau badan social lainnya untuk dikelola. Peralihan status dari hak atas tanah primer menjadi tanah wakaf menyebabkan tanah yang sudah dialihkan tersebut tidak memiliki nilai ekonomis lagi, artinya sudah tidak bisa diperjualbelikan kepada pihak lain.<sup>12</sup>

### **Tujuan Memakai Hak Atas Tanah**

Dalam rangka membahas hak atas tanah terlebih dahulu perlu diketahui bahwa pada dasarnya tujuan memakai tanah secara universal adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan, yaitu:

- Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak) atau peternakan

<sup>11</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat Cerdas Mudah, Lengkap, dan Bijak Mengatasi Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Kaifa, 2010), hal 9.

<sup>12</sup> *Ibid.* hal. 10.

- Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, Hotel, proyek pariwisata, Pabrik, Pelabuhan dan lain-lain.

Atas dasar pengertian tersebut hak-hak atas tanah dalam HTN adalah untuk memenuhi keperluan diatas.

a) Pengertiannya

Hak atas tanah adalah hubungan hukum dengan tanah yang memberi wewenang untuk memakai tanah.

Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu yang dimiliki.

#### **2.1.4. Persyaratan Subjek Hak Atas Tanah**

UUPA menetapkan persyaratan subjek hak atas tanah secara terinci bagi setiap jenis hak atas tanah. Persyaratan tersebut ditetapkan berdasarkan suatu asas yang dirumuskan dalam pasal 9 ayat 2 UUPA:

“Tiap-tiap Warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas serta untuk mendapat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Ketentuan tersebut mewujudkan asas demokrasi, yang tidak membedakan antar gender (persamaan hak/ emansipasi) dan tidak membedakan asal keturunan antara sesama Warganegara Indonesia, hal ini seperti yang ditetapkan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang “Kewarganegaraan Republik Indonesia”

Asas ini menetapkan bahwa WNI sebagai bagian dari Bangsa Indonesia tidak dibedakan berdasarkan asal keturunannya (asli maupun keturunan asing) maupun jenis kelaminnya (pria dan wanita) mempunyai kesempatan sama untuk menguasai dan menggunakan tanah dengan sesuatu hak-hak atas tanah (kecuali hak pengelolaan) bagi dirinya dan keluarganya).

Berdasarkan asas ini dapat ditarik kesimpulan: bahwa status hukum subjeknya menentukan status tanah yang boleh dikuasainya (Pasal 21 (1), 30 (1), 36 (1), 42 dan 45 UUPA. Dan status subjeknya juga menentukan kelangsungan

hak atas tanahnya (pasal 21 (3), 26 (2), 30 (2), 36 (2) UUPA yang ditegaskan lebih lanjut dalam pasal 27, 34, dan 40 UUPA). Jika subjeknya (pemegang haknya) tidak memenuhi syarat yang ditetapkan pasal-pasal tersebut di atas, penguasaan dan penggunaan tanahnya tidak dapat dilanjutkan oleh subjeknya, dengan sanksi haknya hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara, jika kewajiban untuk memindahkan haknya (menjual) kepada pihak lain atau kewajiban melepaskan haknya secara sukarela kepada Negara, tidak dilaksanakan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya (Pasal 21 (3), Pasal 30 (2) dan Pasal 36 (2) UUPA. Kecuali ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA dimana sanksinya langsung berlaku yaitu jual belinya batal demi hukum hak milik tersebut hapus dan menjadi tanah Negara dan harga tanah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembelinya, jika pembelinya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Apabila **subjeknya tidak lagi memenuhi syarat** sebagai subjek hak atas tanah maka akan memengaruhi kelangsungan hak atas tanahnya, sebagaimana ditetapkan dalam<sup>13</sup>:

a) Pasal 21 ayat 3 UUPA apabila Hak Milik diperoleh oleh **orang asing** karena hukum, yaitu karena :

- a. Pewarisan tanpa wasiat
- b. Percampuran harta karena pewarisan
- c. Naturalisasi

Dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya wajib melepaskan haknya kepada Negara atau memindahkan haknya kepada pihak lain (yang memenuhi syarat) apabila kewajiban tersebut dilalaikan maka Hak Milik tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai Negara)

b) Pasal 26 ayat 2 UUPA melarang **memindahkan Hak Milik** (secara langsung atau tidak langsung) kepada suatu badan hukum (Indonesia atau Asing) atau kepada orang asing.

Akibat hukumnya (sanksinya) adalah Jual belinya batal karena hukum berdasarkan pasal 26 ayat 2 UUPA bahwa:

---

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit* .hal 224.

b.1 Hak miliknya hapus karena hukum

b.2 Tanahnya menjadi tanah Negara

b.3 Uang yang telah diserahkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali oleh pembelinya (resiko ditanggung pembelinya).

c) HGU-HGB-Hak Pakai apabila dikuasai oleh subjek yang tidak memenuhi syarat akibat hukumnya adalah:

- Pemegang HGU-HGB-atau Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat dalam jangka waktu **satu tahun wajib** melepaskan haknya kepada Negara atau memindahkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- Apabila pemegang hak **melalaikan kewajibannya**, hak atas tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara.

Demikianlah kelangsungan hak atas tanahnya akan terpengaruh oleh status subjeknya yang tidak memenuhi syarat.

Jika **subjeknya bukan WNI** (yang disebutkan dibawah ini) UUPA menetapkan secara khusus hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepadanya, dalam rangka menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukan (Pasal 21 ayat (2) jo Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1960 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah , Pasal 30 ayat (1) , pasal 42 dan 45 UUPA), yaitu:

- Badan Hukum Indonesia (Perseroan Terbatas, BUMN (Persero, Perjan, Perum) BUMD, Instansi Pemerintah (Departemen, Direktorat, Lembaga Non Departemen) dan Pemerintah Daerah.
- Warga Negara Asing yang berdiam di Indonesia.
- Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pemerintah juga telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 Pasal 1 yang mengatur tentang pemilikan Rumah Tinggal atau hunian oleh Warga Negara Asing (WNA). Peraturan Pemerintah ini berisi antara lain:

1. WNA yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan untuk memiliki 1 rumah tinggal (Satuan Rumah Susun) yang dibangun di atas tanah Hak Pakai .

2. Rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pakai tersebut dapat berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik. Pemberian Hak Pakai oleh pemegang Hak Milik ini diberikan dengan akta PPAT dan perjanjiannya harus dicatat dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak Milik atas tanah.

Adapun perubahan kepemilikan Hak Milik, dapat terjadi apabila dilakukan suatu perbuatan Hukum, seperti:

a) Statusnya dalam perkawinan

Menurut hukum perkawinan dalam KUHPerduta Indonesia, jika berlangsungnya perkawinan maka terjadilah percampuran harta perkawinan antara suami isteri yang bersangkutan, karena semua harta bawaan masing-masing menjadi satu kesatuan (*algehele gemeenschap*), kecuali jika sebelum perkawinan berlangsung diadakan perjanjian kawin (*otentik*) yang bertujuan untuk mengadakan pemisahan harta<sup>14</sup>.

b) Pewarisan Menurut hukum

Setiap terjadinya kematian maka terjadilah peralihan hak atas tanah karena hukum. Dalam hukum waris berlaku suatu asas bahwa pada saat seseorang meninggal, maka pada detik itu pula segala hak dan kewajiban yang meninggal beralih kepada ahli warisnya. Dengan demikian tidak terjadi kekosongan dalam pemilikan dan penguasaan harta kekayaannya. Asas ini berlaku umum bagi mereka yang tunduk pada KUHPerduta Indonesia, Hukum Adat maupun Hukum Islam. Dengan terjadinya pewarisan tersebut di atas, pada dasarnya tanah hak yang dikuasai oleh almarhum pemegang haknya beralih kepada ahli warisnya pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Sebagai akibat terjadinya pewarisan menurut hukum, maka kedudukan pemegang hak (subjeknya digantikan oleh para ahli warisnya. Oleh karena itu baik tanah hak itu sudah bersertipikat maupun bekas hak milik adat yang belum bersertipikat wajib didaftarkan peralihan hak karena hukum di Kantor Pertanahan BPN di (Kabupaten/Kodya) berdasarkan ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk maksud tersebut perlu diadakan perubahan subjeknya untuk keperluan

---

<sup>14</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut :Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama* (Jakarta:CV Mandar Maju, 2007), hal 67.

pembuktian yaitu nama ahli warisnya dicatat dan nama pemegang haknya (yang meninggal) dicoret pada Buku Tanah dan Sertipikat hak tanahnya. Dan pendaftaran tersebut fungsinya untuk keperluan pembuktian.

### 2.1.5 Sistem perolehan Tanah

Dalam Hukum Tanah Nasional disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan baik oleh perorangan maupun badan hukum. Dan tanah yang diperoleh wajib dikuasai secara legal, baik untuk keperluan pribadi, kegiatan usaha (bisnis) maupun untuk keperluan Instansi Pemerintah. Sebelum melakukan kegiatan perolehan tanah, kiranya perlu terlebih dahulu dipahami sistem perolehan tanah dalam hukum tanah nasional, sebagaimana dijelaskan oleh Prof. Boedi Harsono adalah sebagai berikut:

- a) Disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan, yang ketentuan-ketentuannya disusun dalam suatu sistem, yang didasarkan atas kenyataan:
- Status tanah yang tersedia
    1. Tanah Negara
    2. Tanah Hak
  - Kalau tanahnya tanah hak, apakah pemegang haknya:
    - Bersedia
    - Tidak bersedia memindahkan atau menyerahkan hak atas tanahnya.

Kalau pemegang haknya bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah pihak yang memerlukan:

- Memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, atau
- tidak memenuhi syarat.

- b) Berdasarkan kriteria di atas disusun sistem perolehan tanah, baik untuk keperluan pribadi/ usaha maupun untuk kepentingan umum, sebagai berikut<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010), hal 42.

- Kalau tanah yang tersedia *Tanah Negara*, harus ditempuh cara permohonan hak baru

Adapun untuk memperoleh Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara baik untuk keperluan pribadi/ usaha maupun untuk kepentingan umum dapat diperoleh dengan cara Permohonan Hak Baru, dimana pihak yang ingin memperoleh tanah negara tersebut sebelumnya harus mengajukan permohonan kepada Negara dengan cara Permohonan Hak. Selanjutnya Hak atas tanah yang akan diberikan oleh Negara atas status Tanah Negara ini adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Pengelolaan (HPL)<sup>16</sup>.

Kewenangan Negara dalam memberikan hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Supaya lancar dalam pelayanan pemberian hak, Menteri melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

- Kalau yang tersedia tanah hak dan ada persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang bersangkutan berikut imbalanya, yang diperoleh melalui musyawarah:
  - ditempuh cara **pemindahan hak**, jika pihak yang memerlukan memenuhi syarat sebagai pemegang haknya;
  - ditempuh cara **pelepasan hak**, diikuti pemberian hak memenuhi syarat (KEPPRES 55/1993 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 1/1994);
- Jika cara musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan, ditempuh cara pencabutan hak, jika tanah diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat digunakan tanah yang lain (diikuti pemberian hak baru yang sesuai) (UU 20/1961 jo PP 39/1973).

**a) Status tanah yang tersedia dan tata cara memperolehnya**

Selanjutnya perlu diketahui bahwa status tanah yang tersedia meliputi:

- a) Tanah Negara, tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal 54.

- b) Tanah Hak, yaitu tanah-tanah yang sudah dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah oleh orang atau badan hukum; jenis-jenisnya adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak Pengelolaan;
- c) Tanah Hak Pengelolaan, yaitu hak yang menyediakan tanah bagi keperluan pihak lain dan pihak lain dapat menguasai bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, melalui pemberian hak.

Untuk memperjelas sistem tata cara memperoleh tanah berikut hak atas tanah apa yang dapat diperoleh berdasarkan tata cara memperoleh tanah yang bersangkutan, dapat dibaca melalui tabel ini:

<b>Status Tanah yang tersedia</b>	<b>Tata cara memperolehnya</b>	<b>Status Tanahnya</b>
<b>1.Tanah Negara</b>	hanya dapat diperoleh melalui <b>Permohonan Hak</b>	<b>Yang diperoleh:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hak Milik (HM)</b></li> <li>• <b>Hak Guna Usaha (HGU)</b></li> <li>• <b>Hak Guna Bangunan (HGB)</b></li> <li>• <b>Hak Pakai (HP)</b></li> </ul>
<b>2.Tanah Hak</b>	Dapat diperoleh melalui: <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1 <b>Pembebanan Hak</b> (atau pemberian hak atas tanah baru di atas tanah Hak Milik)</li> <li>2.2 <b>Pemindahan Hak</b> (jual beli tanah, hibah, tukar menukar, dllnya)</li> <li>2.3 <b>Pembebasan Hak</b> apabila yang tersedia</li> </ul>	<b>Yang diperoleh:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>HGB,HP,Hak Sewa</b></li> <li><b>HM,HGU,HGB,HP</b></li> <li><b>Tanah Negara</b> wajib dikuasai secara</li> </ul>

<b>3.Tanah Hak Pengelolaan</b>	tanah Hak Milik dan yang akan memperoleh tanah adalah badan hukum Indonesia)	legal dengan mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya.
	<b>2.4 Pencabutan Hak</b> (upaya terakhir dan secara paksa memperoleh semua jenis hak atas tanah)  <b>Bagian-bagiannya</b> dapat diberikan kepada pihak ketiga melalui permohonan hak baru	<b>Tanah Negara</b> wajib dikuasai secara legal dengan mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya.  Pihak ketiga menguasai bagian tanah HPL dengan HM, HGB, HP

#### • **Pencabutan Hak**

Apabila secara musyawarah tidak berhasil memperoleh tanah yang diperlukan padahal tanah tersebut diperlukan untuk proyek yang menyangkut kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak atas tanah dapat dicabut melalui pencabutan hak dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut tatacara yang diatur undang-undang (Pasal 18 UUPA)

Pencabutan hak pada hakekatnya merupakan pengambilan tanah secara paksa, sebagai upaya terakhir untuk memperoleh tanah yang diperlukan, apabila melalui musyawarah tidak berhasil mencapai kata sepakat atas besarnya ganti kerugian dan kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya. Terhadap tanah-tanah Negara tersebut setelah diperoleh wajib ditindaklanjuti dengan

permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluannya supaya dapat dikuasai secara legal.<sup>17</sup>

Melalui PAKTO II diadakan deregulasi dalam rangka menarik calon investor dan terhitung mulai tanggal 23 Oktober 1993 melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 tentang tata cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal” diadakan deregulasi dibidang tata cara memperoleh tanah dengan tujuan:

- a) Mengurangi keterlibatan BPN dalam menyelesaikan perolehan tanah
- b) Investor dapat memilih tata cara perolehan tanah yang paling tepat, melalui dua alternatif, yaitu<sup>18</sup>:

#### **b. 1 Pemindahan Hak Yang didahului Perubahan Hak**

Apabila perusahaan menghendaki perolehan tanah hak yang tersedia tersebut melalui pemindahan hak (jual beli tanah), padahal tanah yang tersedia berstatus Hak Milik. Maka tata cara tersebut baru dapat dilaksanakan setelah status tanahnya diubah melalui **perubahan hak**, yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, menjadi hak atas tanah yang lain jenisnya (HGB atau Hak Pakai) supaya dapat dikuasai oleh perusahaan yang bersangkutan. Setelah terlaksana perubahan hak, barulah jual-belinya dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang.

Prosesnya terdiri dari Tiga tahap, sebagai berikut:

- **Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli dan Pemberian Kuasa** oleh pemilik tanah kepada investor/ pengusaha yang memerlukan tanah. Harga tanahnya dibayar lunas pada saat penanda tangan perjanjian itu.
- **Permohonan Perubahan Hak**, dari Hak Milik menjadi HGB/Hak Pakai. Kepada Kepala Kantor Pertanahan dilakukan oleh pengusaha yang bersangkutan atas nama pemilik tanah.
- **Pemindahan Hak atau jual beli tanah, HGB/Hak Pakai** dari pemilik tanah kepada pengusaha yang bersangkutan sebagai pembeli dihadapan

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta:Sinar Grafika,2008), hal.81

<sup>18</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Jakarta:Kaifa, 2010), hal 35-39.

PPAT yang berwenang dan kemudian jual beli tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan atas nama pembelinya.

**b. 2 Pembebasan Hak atau Pelepasan Hak dan disertai permohonan hak baru yang sesuai dengan kebutuhannya.**

Apabila tanah hak yang tersedia (berstatus Hak Milik) menurut hukumnya tidak dapat diperoleh melalui jual-beli tanah, karena perusahaan tersebut (statusnya PT atau badan hukum Indonesia) tidak memenuhi syarat untuk membeli tanah hak yang bersangkutan (Pasal 26 ayat (2) UUPA). Maka setelah selesai dilaksanakan pelepasan hak (menjadi tanah negara) wajib diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluan perusahaan yang bersangkutan.

Tata caranya diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Nomor 21 Tahun 1994 mulai berlaku tanggal 7 Desember 1997, tentang “Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal” dalam rangka melaksanakan pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Tahun 1993 dan sejak tanggal 24 Oktober 1999 diatur lebih lanjut prosesnya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, khususnya tentang Perubahan Hak dalam Pasal 93 s/d 102.

**a. Tata cara Permohonan Dan Pemberian Hak Atas Tanah**

Tata cara ini digunakan untuk memperoleh hak atas tanah, apabila yang tersedia adalah tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan. Peraturan yang mengatur tatacara tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/KA-BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang “Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan” mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 Tahun 1973 dan peraturan perundangan lainnya kecuali PMDN Nomor 1 Tahun 1977 tentang “Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya”.

Permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas

tanah Negara. Sedang yang disebut Pemberian Hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas Tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan Hak, perubahan hak termasuk pemberian hak di atas (bagian-bagian dari tanah) Hak Pengelolaan. Disamping itu juga diatur Pembatalan Hak, yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 8 dan angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).

#### **a. 1 Tata Cara Permohonan Hak**

Kewenangan negara dalam memberikan hak atas tanah dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Kepala Kanwil Badan Pertahanan Nasional atau Kepala Kantor Pertahanan. Tata cara permohonan hak untuk tanah negara adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

A. Pemohon mengajukan permohonan hak dengan mengisi formulir Permohonan Hak yang tersedia dengan dilampirkan surat-surat yang diperlukan mengenai pemohon dan surat-surat tanah yang dimohonkan hak atas tanah.

Surat permohonan tersebut diajukan kepada Pejabat yang berwenang memberikan Hak sesuai dengan:

- Jenis Hak yang dimohon
- Peruntukan tanahnya (pertanian atau non pertanian)
- Luasnya

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, surat permohonan disampaikan kepada Pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Desa/Kelurahan letak tanahnya.

#### **B. Kegiatan Kantor Pertanahan**

---

<sup>19</sup> Helmi N Tanjung, SH, “*Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Bisnis dan Sistem Perolehan Tanah yang berlaku di Indonesia.*”, ( Jakarta:Sinar Grafika, 2004), hal 34.

Kepala Kantor Pertanahan memeriksa surat-surat dan kelengkapan datanya tentang tanah yang dimohon dan pemohonnya. Dibantu Panitia Pemeriksa tanah (panitia A atau Panitia B), dibuat Berita Acara Pemeriksaan Tanah. Surat rekomendasi (dikabulkan atau ditolak) permohonan hak yang bersangkutan disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberikan hak. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Pejabat yang berwenang memberikan hak dan disampaikan kepada penerima hak dan Kepala Kantor Pertanahan dimana bidang tanah tersebut terletak.

#### C. Penerima Hak

Berdasarkan SKPH yang diterima, penerima hak memenuhi kewajibannya sehubungan dengan pemberian hak, sebagai berikut:

1. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2. Membayar uang pemasukan
3. Mendaftarkan Hak di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kotamadya)

Sedangkan kewajiban penerima hak sehubungan dengan penugasan tanahnya adalah sebagai berikut:

- a) Memelihara tanda-tanda batas
- b) Menggunakan tanahnya secara optimal
- c) Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
- d) Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup
- e) Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya

Apabila penerima hak tidak memenuhi kewajibannya a s/d e Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan).

#### D. Proses Pendaftaran Hak

Kepala seksi Pendaftaran Tanah membukukan hak yang bersangkutan dalam Buku Tanah dan mencantumkan nomor urut hak yang bersangkutan di Kelurahan/Desa letak tanahnya dan dilampirkan surat ukurnya pada Buku Tanah tersebut.

Sebagaimana diketahui Surat Ukur tersebut telah dibuat terlebih dahulu setelah bidang tanah tersebut ditetapkan batas-batasnya dan diukur luasnya berdasar pendaftaran. Menyalin data tersebut dalam salinan Buku Tanah sebagai bagian dari sertipikat hak atas tanah bersama surat ukur.

#### E. Pemegang Hak

Kepada pemegang hak diserahkan sertipikat (terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur) sebagai tanda bukti haknya. Hak atas tanah lahir pada saat dibuatkan Buku tanah (pendaftaran pertama kali), yaitu dicatat jenis haknya dan nama pemegang haknya, yaitu 7 hari kerja sejak surat pendaftaran dinyatakan lengkap oleh Kepala seksi Pendaftaran Tanah dan diterimanya Surat tanda Terima (Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata cara Memperoleh izin Lokasi Dan Hak Atas Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal)

#### a. 2. Pemberian Hak Atas Tanah Primer

Pemberian hak yang dimaksud adalah pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan (Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan) Pemberian hak tersebut dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian Hak secara individual atau kolektif atau secara umum (Pasal 2 ayat 2).

#### a. Pemberian Hak secara Individual, merupakan pemberian hak atas sebidang tanah.

Kepada seseorang atau suatu badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama-sama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

#### b. Pemberian Hak secara kolektif, merupakan pemberian hak atas tanah beberapa bidang tanah, masing-masing kepada seorang atau suatu badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Dalam rangka pemberian hak secara individual dan pemberian hak secara kolektif di atas, sepanjang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak,

dalam penerbitan Surat Keputusan pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak, dan mencatatnya dalam sertipikat, khususnya mengenai:

- Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan , badan hukum sosial dan badan hukum lainnya yang ditunjuk pemerintah.
- HGU dan Hak Pakai tanah pertanian di atas tanah negara dan hak-hak lainnya.

## 2.2 Jual Beli Tanah

### 2.2.1 Pengertian

Pengertian jual-beli tanah dalam hukum tanah Nasional sama dengan pengertian jual beli dalam Hukum Adat (yang tidak tertulis) yaitu perbuatan hukum pemindahan hak yang disertai pembayaran secara tunai.<sup>20</sup>

Obyek jual beli tanah meliputi :

- a) Hak Atas Tanah, Yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- b) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun .

Bangunan rumah tempat tinggal yang didirikan diatas tanah dengan hak-hak atas tanah yang disebutkan pada huruf a) di atas, dapat dijual berikut dengan tanah hak yang bersangkutan jika memenuhi syarat sebagai berikut.<sup>21</sup>

- 1) Bangunan/ rumah tempat tinggal tersebut milik pemegang hak
- 2) Bangunan/rumah tempat tinggal tersebut adalah permanen yang menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- 3) Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual-belinya adalah tanah berikut bangunan yang didirikan diatasnya.

Meskipun Hukum Tanah Nasional Berlaku asas *Pemisahan Horizontal*, namun penerapan asas ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan praktek.

### 2.2.2 Prosedur Jual Beli Tanah

- 1) Jual beli tanah dilaksanakan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yang daerah kerjanya meliputi wilayah kecamatan yang mencakup Desa/Kelurahan dimana terletak bidang tanah hak

<sup>20</sup> Boedi Harsono , *Op. Cit*, hal 28.

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 254

yang menjadi obyek jual beli dan dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuatnya.

- 2) Obyek jual beli tersebut dapat tanah hak dalam keadaan kosong atau tanah hak berikut bangunan yang dididraikan di atasnya, dengan ketentuan bahwa:
  - a) Bangunan tersebut milik pemegang hak ;
  - b) Bangunan tersebut permanen menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya;
  - c) Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual beli meliputi tanah dan bangunannya.
- 3) Akta Jual Beli tersebut berfungsi:
  1. Membuktikan telah terjadi jual beli, dan akta tersebut ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT.
  2. Merupakan syarat agar jual beli tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota).

Dengan demikian akta jual beli membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemegang hak baru setelah syarat “tunai” dipenuhi, yaitu terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dan pada saat yang bersamaan pembeli telah membayar harganya kepada penjual.

### **2.2.3 Pendaftaran Jual Beli tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota)**

Kantor Pertanahan yang berwenang menerima pendaftaran jual beli tanah adalah yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/Kota yang wilayahnya mencakup daerah kerja PPAT yang berwenang membuat akta jual belinya tujuh (7) hari kerja setelah jual belinya dilaksanakan.

Kepala Kantor Pertanahan setelah menerima dari PPAT, Akta jual beli dan warkah-warkahnya, dan asli sertipikat hak atas tanah objek jual beli, kemudian mencatat pemindahan hak karena jual beli, yaitu nama penjual dicoret dan mencatat nama pembelinya, pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan. Kemudian asli sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pembelinya.

PPAT wajib mendaftarkan jual beli tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah jual belinya dilaksanakan. (Pasal 40 ayat (1) Peraturan

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)

### a) Fungsi Pendaftaran Jual Beli Tanah

Fungsi pendaftaran jual beli tanah adalah untuk memperkuat dan memperluas pembuktian, yaitu:

1. **Memperkuat Pembuktian**, berarti bahwa jual beli yang telah dibuktikan dengan akta jual beli, kini dapat dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

2. **Memperluas Pembuktian**, berarti bahwa jual beli tanah yang semula bersifat tertutup dan hanya diketahui oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT, sekarang dengan dilakukan pendaftaran jual beli dapat diketahui oleh siapa saja yang berkepentingan, menjadi bersifat terbuka.

Dengan demikian pembelinya sebagai pemegang hak baru memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

### 2.3 Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan akta otentik adalah:

“Suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai.Pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuat”.

Dari pengertian tersebut dapat dilihat beberapa unsur yaitu:

“Pertama, bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum. Kedua, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.

Ketiga, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.”<sup>22</sup>

Disini jelas bahwa, untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”. Perkataan “oleh” dan “dihadapan” dalam pengertian di atas, mengingatkan kita kepada apa yang disebut berturut-turut dalam berita acara (proses verbal).

---

<sup>22</sup> Ida Iswoyokusumo, *Peraturan Baru Hukum Pembuktian dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, (Jakarta: Bina Yustisia, 1994), hal 50.

### 1.3.1 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.

Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang terdapat dalam Akta Otentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu dari kekuatan itu cacat mengakibatkan Akta Otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Oleh karena itu untuk melekatkan nilai kekuatan pada Akta Otentik, harus terpenuhi secara terpadu kekuatan pembuktian yang disebut di bawah ini<sup>23</sup>:

#### a. Kekuatan Bukti Luar

Suatu Akta Otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai Akta Otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan Akta Otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai Akta Otentik.

Sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar, hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap Akta Otentik sebagai sebagai Akta Otentik, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan, bukan Akta Otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

- Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
- Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu
- Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

Dari penjelasan diatas, kekuatan pembuktian luar Akta Otentik, melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap Akta Otentik harus dianggap benar sebagai Akta Otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.

#### b. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada Akta Otentik dijelaskan Pasal 1871 KUHPerdara, bahwa segala ketentuan yang tertuang di dalamnya adalah benar yang diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan

---

<sup>23</sup> M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal 87.

penandatanganan dalam Akta Otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta<sup>24</sup>:

- Mengenai tanggal yang tertera di dalamnya
- Tanggal tersebut harus dianggap benar
- Berdasar kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.

### **2.3.2 Akta Otentik dibuat dihadapan Pejabat**

Mengenai Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat, pada dasarnya:

Inisiatif tidak datang dari orang kepada siapa akta itu diberikan, seperti panggilan atau berita acara, meskipun demikian dalam hal tertentu dimungkinkan adanya permohonan dari orang yang bersangkutan seperti KTP atau SIM.

Begitu juga notaris dalam hal tertentu dapat bertindak membuat Akta Otentik yang dibuatnya sebagai pejabat berwenang. Misalnya berita acara rapat umum pemegang saham (RUPS) perseroan. Dalam hal ini notaris hanya berfungsi membuat laporan tentang hal-hal yang terjadi, dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS tersebut. Notaris hanya mengkonstantir atau menentukan segala tingkah laku para peserta RUPS yang hadir.

Berbeda halnya dengan Akta Otentik yang dibuat dihadapan pejabat notaris. Terdapat ciri pokok yang mesti dipenuhi, agar pembuatan Akta Otentik memenuhi syarat menjadi Akta Otentik:

#### **1) Pada Umumnya Bersifat Partai**

Yang datang dihadapan notaris paling tidak terdiri dari dua pihak. Ada penjual dan pembeli. Oleh karena pihaknya bersifat partai maka, Akta Otentik yang dibuat notaris disebut akta para pihak dan isinya disebut persetujuan para pihak.

---

<sup>24</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Bina Cipta, 1977), hal 28.

## 2) Inisiatif datang dari para pihak

Para pihak atas kemauan mereka sendiri, datang ke kantor notaris. Di hadapan notaris kedua belah pihak member atau menyampaikan keterangan sendiri atau keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan (*oral*) atau tulisan (*in writing*). Para pihak meminta notaris, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta.

## 3) Notaris bersifat Pasif

Pada prinsipnya notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Dia hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak. Tidak berhak mengubah, mengurangi, atau menambah apa yang diterangkan penghadap.<sup>25</sup>

### a. Syarat Sahnya Akta Otentik Yang Bersifat Partai

#### 1) Syarat Formil

Terdapat beberapa syarat formil yang harus terpenuhi untuk mendukung keabsahan Akta Otentik. Syarat formil disini bersifat kumulatif, berarti satu syarat tidak terpenuhi, mengakibatkan Akta Otentik yang bersangkutan mengandung cacat formil. Akibatnya akta tersebut tidak sah, dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan. Syarat formil tersebut terdiri dari hal sebagai berikut<sup>26</sup>:

#### a) Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang

Pada umumnya dihadapan notaris, tetapi ada kemungkinan dihadapan pejabat lain, seperti PPAT dalam transaksi jual beli tanah. Apabila dibuat dihadapan pejabat yang tidak berwenang, Pasal 1869 KUHPerdara menegaskan tidak sah diperlakukan sebagai Akta Otentik dan hanya bernilai sebagai alat bukti tertulis, dengan syarat apabila para pihak menandatangani.

Mengenai pembuatan akta partai di hadapan notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatakan, akta-akta dibuat di hadapan notaris. Dengan demikian, pembuatan di hadapan pejabat merupakan syarat formil yang bersifat imperatif.

<sup>25</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hal 27.

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal.89.

**b) Dihadiri para pihak**

Suatu Akta Otentik yang bersifat partai harus memuat keterangan yang saling bersesuaian antara kedua belah pihak sebagai landasan yang melahirkan persetujuan. Notaris atau PPAT mengetahui adanya persesuaian pendapat antara para pihak, apabila yang datang memberi keterangan di hadapan pejabat adalah dua pihak atau lebih.

Syarat mengenai keharusan para pihak harus hadir menghadap pejabat, diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dikatakan, para penghadap harus dikenal atau diperkenalkan kepada notaris oleh dua orang saksi.

**c) Dihadiri dua orang saksi**

Syarat lain, pembuatan akta dihadiri dua orang saksi, yang bertindak menyaksikan kebenaran berlangsungnya pembuatan akta di hadapan pejabat yang bersangkutan. Biasanya yang bertindak sebagai saksi, terdiri dari pegawai pejabat pembuat akta. Akta Otentik yang dibuat tanpa dihadiri saksi, tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu tidak sah sebagai Akta Otentik, dan derajatnya turun menjadi alat bukti tertulis. Syarat pembuatan Akta Otentik harus dihadiri oleh dua orang saksi diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

**d) Menyebut identitas Notaris (Pejabat), penghadap dan para saksi**

Tentang penyebutan identitas diatur dalam pasal 25 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan menyebutkan Identitas Notaris (nama lengkap, tempat kedudukan), Identitas para pihak (nama lengkap, status, pekerjaan, tempat tinggal, dan menyebut status penghadap sebagai kuasa, apabila kehadirannya sebagai kuasa mewakili kepentingan orang yang diwakilinya), dan identitas saksi (nama lengkap, pekerjaan, tempat tinggal). Apabila syarat yang disebut diatas dilanggar maka menurut Pasal 25 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris akata itu tidak sah dan berkekuatan hanya sebagai alat bukti tertulis saja, jika akta itu ditandatangani oleh para penghadap<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal.90.

**e) Notaris membacakan akta dihadapan para penghadap**

Syarat formil lain yang diatur dalam Pasal 28 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah notaris harus membacakan akta tersebut di hadapan para penghadap dan saksi-saksi, apabila salah seorang penghadap atau lebih tidak mengerti bahasa yang dipergunakan dalam akta maka harus diterjemahkan oleh notaris apabila notaris sendiri tidak mampu, diterjemahkan oleh seorang penerjemah.

**f) Ditandatangani semua pihak**

Penandatanganan akata diatur dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan penandatanganan harus segera dilakukan setelah pembacaan akta kepada para pihak dan saksi.

**2)Syarat Materiil****a)Berisi keterangan kesepakatan para pihak**

Isi yang tercantum dan dirumuskan dalam akta, adalah keterangan tentang hal-hal yang disepakati para pihak, dengan ketentuan harus persis sama sesuai dengan yang diterangkan para pihak. Notaris dibenarkan merumuskan keterangan yang disampaikan para pihak menjadi ketentuan yang lebih pasti, akan tetapi apabila keterangan yang disampaikan bertentangan dengan undang-undang maupun ketertiban umum, tidak layak diterima atau dikonstatering kearah perumusan yang melegalkan kesepakatan itu.

**b)Isi keterangan perbuatan hukum**

Keterangan yang disampaikan para pihak kepada notaris harus mengenai perbuatan hukum atau tindakan hukum yang bersegi dua (seperti perjanjian jual beli, utang piutang, dan sebagainya)

**c)Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti**

Sebenarnya pada dasarnya para pihak dating menghadap pejabat, agar dibuat akta sesuai dengan keterangan yang mereka kehendaki, dengan sendirinya melekat kesengajaan bahwa akta tersebut akan dipergunakan sebagai bukti mengenai perbuatan hukum yang mereka terangkan atau sepakati. Kesengajaan itu sebagai langkah preventif terhadap kemungkinan terjadinya persengketaan di belakang hari antara mereka.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1977), hal 20.

### 2.3.3 Akta Otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ketentuan mengenai PPAT sebagai Pejabat Umum dapat ditemukan dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Nomor 4 Tahun 1996 (Pasal 1 ayat (4)) dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 (Penjelasan Pasal 1 angka 24), yaitu sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Tugas-tugas pokok PPAT sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta Otentik yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagaimana dirumuskan oleh ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata, yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.<sup>29</sup>

Pengertian akta otentik juga dapat ditemukan pada Pasal 165 HIR (*Hersiene Indonesich Reglement*) yang berbunyi:

<sup>29</sup> GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hal. 44

“Akta otentik yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.”

Pasal 1870 KUH-Perdata menyatakan

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi sebagai berikut:

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Didalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan tentang hal yang berkaitan dengan tugas dan wewenang dalam menjalankan jabatan PPAT. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

(1)“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atau satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundangan yang berlaku.”

Dari ketentuan pasal ini jelas bahwa pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tetap diperlukan dan merupakan tugas dan wewenang PPAT untuk membuatnya. Pengecualian terhadap ketentuan ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara untuk memudahkan rakyat untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Agar pembuatan akta peralihan hak dinyatakan sah akta PPAT tersebut harus dibuat dalam bentuk dan format yang telah ditentukan oleh Menteri (Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Saat pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebelum membuat akta PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertipikat di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan daftar, meminta dan memeriksa dokumen lain dari Pihak Pertama dan Kedua yang berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan dengan hal-hal tersebut dan dalam rangka pembuatan akta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997, seorang PPAT harus menolak membuat akta jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - a. Surat bukti atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah

tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997;

- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Apabila seorang PPAT menolak membuat akta karena disebabkan oleh hal-hal tersebut diatas, maka penolakan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan disertai alasan penolakannya.

Dengan demikian PPAT mutlak diperlukan karena akta PPAT berfungsi sebagai syarat utama dalam peralihan hak atas tanah. Akta PPAT tetap mempunyai fungsi yang sangat penting bagi pendaftaran tanah/pembukuan tanah di kantor pertanahan.

### 2.3.4 Pembatalan Akta Jual Beli sebagai Akta Otentik

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah, akta jual beli tersebut dibuat dihadapan PPAT. Jual beli hak atas tanah merupakan satu di antara bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.

Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah itu maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki tersebut dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor Pertanahan. Selanjutnya, pembeli akan mendapatkan sertipikat hak atas tanah, sebagai bukti atas kepemilikannya itu.

Telah kita ketahui bersama bahwa hukum tanah di Indonesia memakai Hukum Adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional karena hal tersebut sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia,<sup>30</sup>. Dalam hukum adat sendiri untuk pemindahan hak atas tanah menganut asas terang dan tunai.

Lazimnya suatu perjanjian, maka segala ketentuan yang berkenaan dengan perjanjian peralihan hak atas tanah tetap mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.”<sup>31</sup>
- e) Persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu masih perlu ditambahkan 2 (dua) persyaratan lagi yaitu (a) Tunai dan (b) Terang.

- Syarat sepakat, mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal .163.

<sup>31</sup> R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan ke-28( Jakarta: PT Pradya Paramita, 1996), hal. 339.

mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

- Syarat cakap, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan setiap orang cakap melakukan tindakan hukum kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap. Dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yang termasuk orang-orang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa (Menurut Pasal 330 KUHPerdata, kecakapan membuat perjanjian apabila telah berumur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya), mereka yang berda di bawah pengampuan, orang perempuandalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang (dengan berlakunya UU Perkawinan hal ini sudah tidak berlaku lagi), dan semua orang yang dilarang undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu.
- Syarat hal tertentu, barang yang menjadi obyek perjanjian harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum.
- Syarat sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaandan ketertiban. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Jadi yang termaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.<sup>32</sup>

Pengertian “tunai” secara sederhana diartikan bahwa “pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dianggap telah terjadi pada saat para pihak menyatakan “kesepakatan”. Adapun mengenai

---

<sup>32</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet 21, (Jakarta:Intermasa, 2005), hal 20.

pelunasan uang atas pembayaran jual beli hak atas tanah itu, bukan merupakan suatu hal pokok. Artinya, meskipun pembeli belum melunasi pembayaran harga jual beli hak atas tanah tersebut, maka kepemilikan hak atas tanah itu tetap dianggap telah beralih kepada pembeli pada saat terjadinya kesepakatan itu. Mengenai sisa kekurangan uang atas harga jual beli itu dianggap sebagai suatu utang-piutang.

Pengertian “terang” secara sederhana diartikan bahwa “ pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dihadiri oleh para saksi.” Tambahan 2 (dua) persyaratan itu merupakan unsur-unsur yang diambil dari unsur-unsur sistem hukum tanah adat yang telah diadopsi menjadi unsur-unsur dalam sistem hukum tanah nasional

Adanya penambahan 2 (dua) persyaratan dalam perjanjian peralihan hak atas tanah yaitu “tunai” dan “terang”, sekaligus menegaskan adanya keraguan akan hakikat penggunaan syarat-syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, pengertian perjanjian peralihan hak hanya bersifat mengikat dan tidak mempunyai kekuatan untuk mengalihkan barangnya. Dengan demikian, dalam perjanjian peralihan hak menurut KUHPerdara harus diikuti dengan penyerahan barangnya yang disebut penyerahan yuridis atau penyerahan nyata. Hal itu berbeda dengan pengertian peralihan hak menurut hukum Adat Indonesia yang menjadi sumber hukum Agraria Indonesia.

Menurut hukum adat Indonesia pengertian peralihan hak khususnya hak atas tanah bukan saja bersifat mengikat tetapi juga merupakan suatu penyerahan hak nyata dari objek yang dialihkan pemilik semula kepada pemilik berikutnya diikuti dengan penyerahan uang sebagai harga atas pembayaran objek yang diperjanjikan.<sup>33</sup> Jadi meskipun perjanjian peralihan hak atas tanah menggunakan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan ditambahkan syarat tunai dan terang, maka pengertian peralihan hak atas tanah tidak lagi sebatas mengikat saja melainkan sudah mencakup suatu penyerahan hak nyata atas objek yang diperjanjikan.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah, harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan

---

<sup>33</sup> H.M Ridwan Indra R.A. *Hukum Perdata*,. (Jakarta :Penerbit Mandar Maju, 2004),hal. 2-3

akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan<sup>34</sup>. Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi. Adapun mengenai akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi.

Dalam hal perjanjian peralihan hak atas tanah, yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Adanya sanksi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif, baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu.

Pembatalan perjanjian hanya dimungkinkan jika syarat subjektif dari perjanjian tidak terpenuhi. Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian:

- I. Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.
- II. Menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

Di depan sidang pengadilan itu ia sebagai tergugat mengemukakan bahwa perjanjian itu telah disetujuinya ketika ia masih belum cakap, ataupun disetujuinya karena ia dibawah ancaman atau karena ia khilaf mengenai objek perjanjian atau karena ia ditipu. Di depan pengadilan ia memohon kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.

#### **A. Tanggung Jawab PPAT terhadap Pembatalan Akta Jual Beli**

PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24/1997 juncto Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat pembuat akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan

---

<sup>34</sup> R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Penerbit PT Intermedia, 2004), hal.20

hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.<sup>35</sup>

PPAT dalam membuat akta-akta peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan sehubungan dengan pembuatan akata peralihan hak yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan. Apabila PPAT melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka PPAT yang bersangkutan akan dikenakan sanksi.

PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah haruslah mempergunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KABPN No. 3 Tahun 1997). Apabila peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat dengan formulir tersebut maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran (Pasal 96 ayat (3) PMNA/KABPN No.3 Tahun 1997)

Sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997);meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan yang diperlukan dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi (Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diuraikan dimuka, berikut menjalankan ketentuan dalam Pasal 40 PP nomor 24 Tahun 1997.

---

<sup>35</sup> Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hal. 69.

## 2.4 Analisa Kasus

### 2.4.1 Kasus Posisi

Para Pihak yakni Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT “Bhaita” (YKKB) sebagai Pemohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dan Bedjo sebagai Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding.

#### **Duduk Perkara dalam kasus ini adalah sebagai berikut:**

Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita (selanjutnya disebut YKKB ) selaku “Penggugat”, Pada tahun 1983 telah membeli 3 unit rumah dari PT.Ceremai Agung Raya. Oleh karena tanah tersebut berupa hak milik adat, maka rumah /tanah tersebut tidak bisa langsung di atasnamakan penggugat, untuk mengatasi masalah ini maka rumah dan tanah tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama: Abdul Fattah, Bedjo (“Tergugat”), dan M.Syafrudin Lubis. Ketiganya adalah pegawai YayasanKesejahteraan Keluarga PT.Bhaita (YKKB) yang disantuni oleh Penggugat. Kemudian dibuatlah akta jual beli di Azhar Alia, SH., Notaris/PPAT di Jakarta. Masing-masing akta dibuat dengan No.13, No.14, No.15.Tujuan pembelian rumah-rumah tersebut oleh Penggugat sebagai rumah dinas yayasan adalah untuk menyantuni para karyawan YKKB, oleh karena rumah tersebut adalah rumah dinas Penggugat maka harga pembelian dan biaya perawatan ketiga rumah maupun perbaikan fasilitas jalan dibiayai oleh penggugat.

Bahwa tergugat (Bedjo), Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M.Syafruddin Lubis diperkenankan oleh penggugat menempati rumah/tanah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, untuk itu Penggugat menetapkan status mereka sebagai penyewa dengan biaya sewa konsensioner yang sangat rendah, dibayar setiap bulanya dengan memotong gaji mereka oleh YKKB dan kemudian YKKB menyetorkan kepada penggugat.

Dokumen asli jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh penggugat dalam hal ini dipercayakan kepada tergugat dalam jabatannya selaku Bendahara YKKB.

Pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri dari kepengurusan yayasan sekaligus mengundurkan diri dari YKKB selaku karyawan, surat-surat tanah tersebut tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya Sdr.Sukamto, melainkan surat-surat tanah/rumah sudah disimpan Penggugat karena telah

diserahkan Tergugat selain kepada dirinya, juga kepada Sdr.Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis tanpa sepengetahuan Penggugat. Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat sejak Tergugat sudah tidak menjadi karyawan YKKB bahwa rumah tersebut diperuntukkan bagi karyawan yang membutuhkan maka Tergugat diminta agar terhitung tanggal 1 Februari 1992 menyerahkan rumah milik Penggugat yang didiami Tergugat, namun Tergugat tidak menanggapi dan surat-surat tanah/rumah tetap dipegang Tergugat.

Pada tahun 1994, Sdr.Abdul Fattah dan Sdr.M.Syafruddin Lubis telah secara resmi membeli rumah yang mereka tempati dari Penggugat.

### **Pertimbangan dan Putusan Pengadilan**

#### **1. Pengadilan Negeri**

Dalil Penggugat dalam persidangan di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut: Bahwa benar telah terjadi pembelian tanah/rumah oleh Penggugat pada tahun 1982. Pembelian tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama karyawan yayasan, salah satunya dengan nama “tergugat”, berikut dengan akta jual beli terlampir atas nama tergugat. Pembelian rumah tersebut tujuannya untuk rumah dinas karyawan, sehingga harga pembelian ketiga rumah dibiayai penggugat. Tergugat diperkenankan menempati rumah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, melainkan sebagai penyewa, gaji mereka dipotong setiap bulan untuk uang sewa. Pada tahun 1990 ketika tergugat mengundurkan diri sebagai bendahara, surat-surat tanah tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya. Sejak dikuasanya obyek sengketa penggugat menderita kerugian berupa tidak dibayarnya harga sewa obyek sengketa.

Gugatan yang diajukan adalah menyatakan perbuatan melawan hukum, membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000.000, ditambah bunga 6%/tahun, gugatan yang menghukum tergugat membayar biaya perkara, dan meminta putusan serta merta.

Dalam persidangan Pengadilan Negeri, pihak tergugat memberikan tanggapan yang intinya sebagai berikut: Bahwa pada tanggal 6 Februari 1982 dibuat perjanjian pembangunan rumah sebanyak 3 unit antara penggugat dengan developer PT.Ciremai Agung. Rumah tersebut nantinya akan diangsur oleh para penghuninya. Tergugat dan ketiga karyawan lainnya ditunjuk menempati rumah

tersebut. Pada bulan maret 1983 tergugat diminta Ketua dan pendiri YKKB saat itu, untuk dipinjam namanya untuk pemilikan rumah. Perubahan ini dinilai perlu karena jika karyawan mengangsur, maka tidak sesuai dengan tujuan pendirian yayasan dan agar semua karyawan mendapat kesempatan yang sama. Bahwa terhadap peminjaman nama, tergugat mengajukan keberatan dan tidak bersedia namanya dipakai, dengan alasan akan tertutup kemungkinan tergugat memiliki rumah dengan fasilitas KPR. Ketua dan Pendiri YKKB memastikan tidak pinjam nama. Namun tergugat tetap dipotong gaji. Ketua YKKB memastikan apabila tergugat keluar dari YKKB, tidak menjadi masalah untuk menempati rumah tersebut asalkan sudah menempati minimal 2 tahun.

Sebagai bentuk kepastian tersebut Ketua YKKB menjanjikan tidak akan ada perjanjian dibawah tangan untuk pinjam nama. Transaksi pembelian rumah dibuat dihadapan notaris atas nama tergugat. Bahwa benar selama tahun 1984 hingga Januari 1991 gaji tergugat dipotong oleh YKKB.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000 No.238/Pdt.G/1999/PN.Bks memutuskan: Dalam pokok perkara menyatakan mengabulkan gugatan penggugat sebagian, menghukum tergugat untuk membayar biaya sewa kepada Penggugat, dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

## 2. Pengadilan Tinggi

Terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut Tergugat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan tertanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/Pen/PT.Bdg.joNo.238/Pdt.G/1999 memutuskan: menerima permohonan banding pembanding, membatalkan putusan PN Bks dan mengadili sendiri dalam konpensi/eksepsi: menyatakan gugatan tergugat/terbanding tidak dapat diterima dan menghukum penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan, sebesar Rp.75.000,-.

Putusan Pengadilan Tinggi tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut: Bahwa didalam surat gugatan, penggugat mengakui bahwa rumah sengketa adalah milik Penggugat /pembanding secara sewa, yang mana uang sewa dipotong dari gaji Tergugat/Terbanding setelah Majelis Pengadilan meneliti bukti surat berupa P-2 (foto Copy akta jual beli), ternyata bahwa Tergugat/Pembanding adalah orang yang membeli rumah tersebut

dari PT.Ciremai Agung. Bahwa uang yang digunakan untuk membeli rumah sengketa adalah uang Penggugat/Terbanding, namun tidak jelas uang tersebut sebagai pinjaman Tergugat/Pembanding. Demikian juga dengan pemotongan gaji perbulan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, sebagai uang sewa atau sebagai cicilan pinjaman uang untuk pembelian rumah sengketa.

### 3. Mahkamah Agung

Kemudian terhadap putusan Pengadilan Tinggi, Penggugat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusan tertanggal 12 April 2005 No.3670/K/PDT/2001.jo No. 576 PDT.G/2000 PN.Bks memutuskan: mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi, yaitu YKKB dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/PT.Bdg.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut: Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan semata mengambil bukti P-2 sebagai inti dari putusannya tanpa menganalisis hal-hal lainnya, padahal bukti tersebut tidak berdiri sendiri dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi untuk memperjelas kepemilikan rumah tersebut sudah lebih dari cukup. Bahwa tidak benar judex facti yang mempertimbangkan termohon Kasasi sebagai pembeli rumah tersebut dari PT.Ceremai Agung. Sesuai keterangan saksi H.Abdul Fattah dan M.Syafruddin selaku orang yang menempati rumah bersebelahan dengan rumah sengketa, Pemohon Kasasilah pembeli rumah tersebut. Bahwa bukti P-2 tertera termohon kasasi sebagai pembeli dari PT.Ciremai Agung yang sebelumnya telah ada komitmen antara Termohon dengan Pemohon dan juga dengan H.Abdul Fattah dan M.Syafruddin Lubis sebagai pinjam nama saja mengingat yayasan tidak dapat membeli rumah atas namanya dan setelah itu kesepakatan pinjam nama, rumah ditempati Termohon Kasasi sebagai penyewa. Hal ini diperkuat kesaksian M.Kuseri yang setiap bulanya memotong gaji termohon.

Adapun putusan Mahkamah Agung menyatakan bahwa, mengabulkan gugatan Penggugat asal (YKKB) sebahagian, Menyatakan Tergugat asal (sdr.Bedjo) telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat asal, Menyatakan Penggugat asal (YKKB) adalah pemilik rumah beserta tanah terletak

di Kompleks BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No. 1 RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya, menghukum Tergugat asal untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat asal dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan alat negara, menghukum Tergugat asal untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat asal sebesar Rp.300.000,-/tahun terhitung sejak 1 Febuari 1991 sampai Tergugat asal menyerahkan kepada Penggugat asal obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6%/tahun setiap keterlamabatan Tergugat asal melaksanakannya,dan Menghukum Tergugat asal membayar biaya perkara.

#### **2.4.2 Perlindungan Hukum yang diberikan pada perjanjian yang memakai nama orang lain (*nominee*) menurut hukum pertanahan di Indonesia.**

Dalam kaitanya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA. Demikian juga pada dasarnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum untuk mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan cukup bagi keperluan yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut Pasal 28, 35, dan 41 UUPA).

Dengan demikian, dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan Hak Milik (pasal 17 UUPA). Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, akan tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, social dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu *escape clause* yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya *escape clause* ini cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi suatu badan hukum diberikan dispensasi oleh pemerintah, dengan jalan menunjukan badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (Pasal 21 ayat (2)UUPA). Badan-badan hukum yang

bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam Pasal 49 UUPA sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.<sup>36</sup>

Pada dasarnya badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh undang-undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam PP No. 38 Tahun 1963, bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan Hak Milik adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang no.79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Walaupun telah dibatasi kepemilikan suatu hak atas tanah Hak Milik, kenyataannya masih ada beberapa pihak yang ingin memiliki hak milik karena keistimewanya dibandingkan hak atas tanah lainnya. Hal tersebut dapat terlihat dari penguasaan tanah Hak Milik oleh Badan Hukum, dengan menggunakan nama Warga Negara Indonesia sebagai subyek pada perjanjian jual beli.

Penguasaan tanah Hak milik oleh Badan Hukum tersebut menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi penyelundupan hukum. Pertanyaan disini adalah, apakah perjanjian yang isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku (dalam hal ini UUPA dan peraturan pelaksanaannya) itu secara hukum sah.

Dalam kasus ini tampaknya pihak-pihak yang berkepentingan dan merasa saling diuntungkan dengan perjanjian tersebut tidak mempermasalahkan kebenaran materiil, bagi mereka pertimbangan praktis lebih penting dibandingkan pertimbangan yuridis. Hal ini terlihat dari dengan dipakainya nama (*nominee*)

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 33-34.

<sup>37</sup>karyawan YKKB, salah satunya tergugat untuk dimasukan kedalam subyek perjanjian jual beli tanah adat antara YKKB dan PT.Ciremai Agung Raya. Dalam Hal ini pemasukan nama karyawan tersebut telah menyalahi kebenaran materiil disebabkan YKKB bukanlah subyek Hak Milik atas hak atas tanah obyek yang diperjualbelikan, melainkan subyek atas tanah Hak Guna Bangunan. Hal tersebut karena YKKB bukanlah badan hukum yang ditunjuk oleh Undang-Undang, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Selain itu menurut hemat saya, Terdapat aturan pada Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA yang mengatakan bahwa terhadap hak-hak yang sudah ada seperti *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, *erfpacht*, dan lain-lain sejak mulai berlakunya UUPA menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tanah tidak memenuhi syarat yang tersebut dalam Pasal 21 UUPA.

Dengan ketentuan tersebut,apabila pemilik tanah bukan merupakan subyek hak milik, maka hak atas tanah adat dapat dikonversi menurut peruntukan tanah disesuaikan dengan subyek pemiliknnya.<sup>38</sup>Cara untuk mendapatkan tanah agar

---

<sup>38</sup> Dalam hukum di Indonesia yang menganut hukum Eropa Kontinental konsep nominee tidak dikenal. Konsep nominee pada awalnya hanya terdapat dalam suatu sistem hukum Common Law. Indonesia baru mengenal konsep Nominee dan sering menggunakannya dalam beberapa transaksi hukum sejak derasnya arus investasi pihak asing pada tahun sekitar 1990-an. Adapun pengertian nominee sendiri menurut Black's Law Dictionary adalah:

*“One who has been nominated or proposed for an office. One designated to act for another in his or her place. One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation for another, or as the grantee of another.”*

Dalam pengertian sebagaimana diuraikan diatas, dapat ditarik pengertian nominee sebagai satu pihak yang ditunjuk pihak lain untuk mewakili untuk dan atas nama pihak yang menunjuk nominee tersebut. Pihak yang menunjuk nominee seringkali disebut pihak *beneficiary*. *Nominee* mewakili kepentingan-kepentingan dari *beneficiary* dan karenanya nominee dalam melakukan tindakan-tindakan khusus harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan *beneficiary*.

Indonesia (c). *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 tahun 1960, LN No.104 tahun 1960, TLN No.2043., Ketentuan Konversi UUPA Pasal II Ayat (2)” **hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai peruntukan sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri Agraria.**”

Penjelasan:

sesuai dengan subyek pemiliknya adalah dengan melakukan pelepasan hak atau penurunan hak setelah itu dilakukan permohonan hak yang baru yang sesuai dengan peruntukan tanah yang ingin digunakan.<sup>39</sup>

Namun demikian, sejak tanggal 24 September 1980, atas tanah dengan status Hak Milik Adat tersebut hanya dapat dikonversikan menjadi Hak Milik saja. Sejak tanggal tersebut tidak dimungkinkan lagi Hak Milik Adat dikonversikan menjadi HGU ataupun HGB (disesuaikan dengan subyek pemiliknya).<sup>40</sup>

Atas uraian di atas dan terdapatnya kondisi berikut ini, yaitu:

1. Transaksi jual-beli tanah tersebut dilaksanakan setelah tanggal 24 September 1980;
2. Dengan kondisi bahwa status tanah tersebut adalah merupakan Hak Milik Adat maka sejak tanggal 24 September 1980 atas tanah tersebut tidak dapat dikonversikan menjadi HGU ataupun HGB. Tanah tersebut hanya dapat dikonversikan menjadi Hak Milik saja;

Mengingat atas tanah tersebut hanya dapat dikonversi menjadi Hak Milik saja, maka yayasan tidak boleh memperoleh tanah tersebut karena bukan subyek Hak Milik, maka dalil Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan. Status tanah Hak Milik Adat tidak merupakan pembenaran atas langkah Penggugat untuk meminjam/menggunakan nama karyawannya dalam transaksi jual beli tersebut. Peminjaman nama tersebut merupakan upaya penyelundupan hukum.

- 
1. Jika hak-hak dalam ayat 1 ini kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan **badan hukum yang tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 1)**, maka hak-hak tersebut tidak dapat menjadi hak milik.
  2. Hak-hak tersebut dikonversi menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan, tergantung pada peruntukan tanahnya.

Namun berdasarkan Keppres Nomor 32 tahun 1979 dan PMDN nomor 3 Tahun 1979, hak atas tanah berdasarkan hak guna usaha atau hak guna bangunan tersebut hapus hingga tanggal 24 September 1980 dan haknya menjadi tanah Negara dan harus diajukan permohonan hak baru. Dengan demikian sejak 24 September 1980 hak milik adat hanya dapat dikonversi menjadi **hak milik** saja.

<sup>39</sup> Arie S. Hutagalung, Suparjo Sujadi, et. al., *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah hukum Agraria*. (Depok: Badan Penerbit Universitas Indonesia), hal. 66.

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 58.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa amanah pasal 9, Pasal 21, dan Pasal 26 ayat (2) UUPA telah dilanggar dalam praktek. Perjanjian dengan penggunaan kuasa semacam itu, dengan menggunakan pihak warga Negara Indonesia sebagai trustee atau nominee merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA, khususnya Pasal 26 ayat (2) yang bunyinya sebagai berikut:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung maupun tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada badan hukum, kecuali yang ditetapkan pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.( Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria)

Dengan perkataan lain, substansi perjanjian itu melanggar syarat objektif perjanjian dan oleh karena itu adalah batal demi hukum.

Kedudukan Badan Hukum, yakni YKKB dalam perjanjian jual beli ini lemah karena dua alasan. Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tapi “causa” nya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Lebih lanjut mengutip pendapat Subekti perjanjian yang dibuat antar Badan Hukum dan Warga Negara Indonesia tersebut didasarkan pada causa palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura, untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan.<sup>41</sup> Dalam Hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula dan hakim berwenang karena jabatannya mengucapkan pembatalan itu walaupun tidak diminta oleh sesuatu pihak (batal secara mutlak). Terkait dengan ketentuan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab

---

<sup>41</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.27 (Jakarta: PT. Internusa,1995), hal 137

Undang-Undang Hukum Perdata) mengenai hal ini Subekti menjelaskan tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang dibuat secara sah, yang mengikat kedua belah pihak.<sup>42</sup> Dengan demikian, dapat dikatakan perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat secara tidak sah.

Dampak terhadap akta jual beli yang telah dibuat sebelumnya oleh Penggugat dan tergugat adalah menjadi batal dengan sendirinya, karena menyembunyikan subyek hukum yang sebenarnya dan melanggar undang-undang (melanggar Pasal 26 ayat 2 UUPA), dalam hal ini seharusnya Yayasan membeli dengan status tanah Hak Guna Bangunan dan bukan memakai nama Karyawanya agar memperoleh status tanah Hak Milik. Akta Jual beli menjadi batal, tanpa perlu menunggu ada pihak yang menggugat.

Menurut hemat saya, penggunaan *nominee* dalam transaksi peralihan hak (jual beli) merupakan penyelundupan hukum. Dampak dari penggunaan *nominee* tersebut merugikan badan hukum sendiri, karena secara yuridis tanah dan bangunan yang menjadi sengketa dianggap milik perorangan (yaitu pihak karyawan yang dipinjam namanya). Hal tersebut dilihat dari kebenaran formil dan materiil dari sahnya peralihan hak tanah dan bangunan yang menjadi sengketa.

Adapun syarat materiil jual beli tersebut, yaitu:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya, dalam kasus sdr.Bedjo membeli tanah dengan status hak milik adat (dengan menggunakan uang YKKB) dari PT.Ceremai Agung Raya.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya, dalam kasus YKKB menunjuk salah satu karyawanya sdr.Bedjo agar namanya dipakai sebagai subyek pembeli hak atas tanah adat. Sdr. Bedjo tidak melanggar Undang-undang meskipun uang pembelian tanah tersebut berasal dari Yayasan, tetapi Sdr.Bedjo merupakan subyek hukum Hak milik yang dapat membeli hak atas tanah adat tersebut. Menurut Pasal 21 ayat (1) dan (4) UUPA, yang dapat mempunyai hak milik hanya warga negara Indonesia, selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 139

mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan (Pasal 20 UUPA) dan tidak dalam sengketa. Dalam kasus tanah yang dimiliki PT.Ceremai Agung Raya dapat diperjualbelikan dan tidak ada pihak manapun yang mempersoalkan status tanah tersebut sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut bebas sengketa.

#### **Syarat Formil.**

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya yang dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak dan dua orang saksi. Dalam Kasus akta jual beli yang ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH tertuang nama subyek pembeli adalah Sdr.Bedjo, walaupun pembayaran jual beli tersebut dilaksanakan oleh YKKB.

Kerugian lain yang diterima oleh YKKB apabila merujuk pada kekuatan pembuktian akta jual beli yang merupakan akta otentik, yaitu kebenaran materiil yang tidak diakui di depan pengadilan bahwa sesungguhnya Yayasan yang merupakan pemilik sebenarnya dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa. Akta Otentik yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagaimana dirumuskan oleh ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata, yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.<sup>43</sup>

Pasal 1870 KUH-Perdata menyatakan

---

<sup>43</sup> GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hal. 44

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi sebagai berikut: Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) adalah sebagai berikut, yang diatransya adalah jual beli. Agar pembuatan akta peralihan hak dinyatakan sah akta PPAT tersebut harus dibuat dalam bentuk dan format yang telah ditentukan oleh Menteri (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KABPN No. 3 tahun 1997). Saat pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk nbertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dapat disimpulkan bahwa akta jual beli No. 14 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH, merupakan suatu akta otentik karena dibuat dihadapan Pejabat Umum dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak dapat disanggah oleh pihak manapun di depan pengadilan. Dan di dalam Hukum Pertanahan Indonesia akta jual beli dianggap benar dan mengikat kepada para pihak di dalamnya, selama tidak ada yang menyangkal kebenarannya, akta tersebut berlaku kepada pihak ketiga. Secara yuridis, sdr.Bedjo dianggap sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa tanah dan bangunan.

Dari sisi pihak yang dipinjamkan namanya (sdr.Bedjo) penggunaan *nominee* juga menimbulkan kerugian tersendiri dalam peralihan hak jual beli, hal tersebut dilihat dari karena ia harus menanggung pembayaran pajak atas tanah dan bangunan yang ditempatinya, yakni membayar pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya. Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan.

Besarnya PBB yang terutang diperoleh dari perkalian tarif (0,5%) dengan NJOP . Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan sebesar 20% dari NJOP (jika NJOP kurang dari 1 miliar rupiah) atau 40% dari NJOP (jika NJOP senilai 1 miliar rupiah atau lebih). Besaran PBB yang terutang dalam satu tahun pajak diinformasikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).<sup>44</sup>

Wajib pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar PBB yang terutang setiap tahunnya. PBB harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

Di dalam Kasus Tergugat (sdr.Bedjo) wajib setiap tahunnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan, disebabkan pada akta jual beli No.14 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, S.H. namanya tertera sebagai pembeli yang sah. Selain itu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan pada prinsipnya dikenakan kepada subyek yang mengambil manfaat dari tanah dan bangunan tersebut. Dalam kasus ini karena sdr.Bedjo menempati lahan bangunan tersebut maka sebagai subyek pajak dia harus menanggung tiap tahunnya biaya pajak bumi dan bangunan. Hal ini sangat merugikan suatu *nominee*, mengingat *nominee* disini hanya dipinjam namanya dan bukan pemilik sebenarnya.

Berdasarkan hal diatas, maka menurut saya sudah jelas penggunaan *nominee* dalam transaksi peralihan hak khususnya jual beli sangat beresiko tinggi karena pemilik sesungguhnya di dalam hukum tidak dianggap pernah mempunyai obyek sengketa, melainkan hanya pihak yang dipakai namanya yang dianggap sebagai pemilik yang sebenarnya secara yuridis. Sedangkan dari pihak peminjam nama tidak selalu diuntungkan secara yuridis, meskipun namanya tertera dalam akta jual beli tetapi dalam prakteknya setelah tanah dan bangunan obyek sengketa ditempati, ia harus dipungut pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya karena dianggap sebagai subyek pajak yang menempati tanah dan bangunan tersebut.

---

<sup>44</sup> Indonesia (d), *Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, UU No. 12 Tahun 1994, LN No.62 Tahun 1994 , TLN No.3569.

### **2.4.3 Putusan MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3670 K/Pdt/2001 dan Ketentuan Hukum Pertanahan di Indonesia.**

Adanya putusan Mahkamah Agung yang memenangkan Yayasan PT.Bhaita terhadap tanah dan bangunan yang mempunyai status hak milik, maka putusan tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan di Indonesia. Walaupun apabila merujuk pada putusan Pengadilan Tinggi yang memenangkan tergugat sdr. Bedjo maka secara formil saudara Bedjo tidak melanggar syarat materiil dan formil sahnya jual beli tanah yang kemudian dituangkan di dalam akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT Azhar Alia, SH.

Menurut hemat saya, sedari awal memang suatu perjanjian *nominee* dengan pihak yang sebetulnya bukanlah subyek Hak Milik (Badan Hukum) yang menggunakan nama orang lain (Warga Negara Indonesia Tunggal) untuk memperoleh tanah Hak Milik merupakan penyelundupan hukum yang dilarang keras oleh hukum pertanahan di Indonesia. Dan apabila hal tersebut terjadi maka konsekuensi yang dapat diterima oleh para pihak yang mengadakan suatu perjanjian *nominee* khususnya dalam peralihan hak seperti jual beli, maka obyek jual beli tersebut jatuh kepada negara (Pasal 26 ayat 2 UUPA).

Di dalam kasus, sesungguhnya Yayasan dapat memperoleh obyek sengketa yang merupakan tanah dan bangunan yang berstatus tanah Hak milik adat, namun setelah konversi berubah statusnya menjadi tanah Hak milik, namun sebelumnya harus dilakukan terlebih dahulu tata cara permohonan hak yang baru yang sesuai dengan subyek tanah Yayasan yakni suatu Badan Hukum. Hak atas tanah yang nantinya dapat diperoleh Yayasan tersebut dapat berupa HGB atau Hak Pakai. Setelah proses permohonan hak selesai, barulah Yayasan melakukan proses jual beli di hadapan PPAT setempat.

Walaupun Mahkamah Agung melihat kebenaran formil yang menjadi acuan putusan pada Pengadilan Tinggi yang memenangkan sdr.Bedjo sebagai pemilik sah tanah dan bangunan, yakni Pengadilan meneliti bukti surat berupa P-2 (foto Copy akta jual beli), ternyata bahwa sdr.Bedjo adalah orang yang membeli rumah tersebut dari PT.Ciremai Agung. Uang yang digunakan untuk membeli rumah sengketa adalah uang sdr.Bedjo, namun tidak jelas uang tersebut sebagai pinjaman Tergugat/Pembanding. Demikian juga dengan pemotongan gaji

perbulan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, sebagai uang sewa atau sebagai cicilan pinjaman uang untuk pembelian rumah sengketa. Namun, di dalam amar putusannya Mahkamah Agung meneliti dengan seksama bahwa terungkap adanya suatu perjanjian *nominee* yang dilakukan antara sdr.Bedjo dengan Yayasan, hal ini diperkuat dengan pengakuan saksi (H.Abdullah Fatah, M.Syafruddin Lubis, M.Kuseri dan A.Jufriadi), bahwa pembelian tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa merupakan kesepakatan pinjam nama antara sdr.Bedjo dan Yayasan. Di dalam putusannya tersebut Mahkamah Agung memenangkan Yayasan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa tanah dan bangunan yang selama ini didiami oleh sdr.Bedjo. Akibat adanya putusan Mahkamah Agung tersebut maka secara Yuridis Akta Jual beli yang mencantumkan nama Sdr.Bedjo sebagai Pembeli obyek Hak Milik atas tanah dan bangunan pun menjadi batal demi hukum, dengan demikian dianggap tidak pernah terjadi jual beli antara sdr.Bedjo dan PT.Ceremai Agung Raya.

Setelah jual beli tersebut batal demi hukum, maka Yayasan dapat menjadi pemilik sah dari obyek Hak Milik atas tanah yang menjadi obyek sengketa, namun sebelumnya Yayasan diharuskan menggunakan pilihan permohonan Hak baru, seperti HGB atau Hak Pakai kepada negara, agar penggunaan obyek Hak atas tanah dan Bangunan tersebut sesuai penggunaannya dengan status subyek Hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Yayasan yang merupakan Badan Hukum.

## **BAB III PENUTUP**

### **3.1. KESIMPULAN**

**Hukum pertanahan di Indonesia tidak mengenal adanya ketentuan *nominee*.**

Perjanjian *nominee* (pinjam nama) tidak dikenal dalam hukum pertanahan di Indonesia, tetapi perjanjian ini sering dilaksanakan demi kepraktisan apabila dalam hal peralihan hak atas tanah seperti jual beli, apabila subyek pembeli hak atas tanah tidak sesuai dengan obyek hak atas tanahnya, contohnya Badan Hukum Yang ingin memperoleh Hak Milik. Dalam transaksi demikian seringkali digunakan nama orang lain agar sesuai dengan subyek pembeli hak atas tanah sesuai dengan obyek hak atas tanah yang akan dibeli, contohnya memakai nama orang lain yang meupakan Warganegara Indonesia tunggal (Pasal 21 ayat 1 UUPA).

Perjanjian *nominee* dilarang, karena Perjanjian ini merupakan salah satu bentuk peyelundupan hukum oleh badan hukum, seperti pemilikan badan hukum (Yayasan) yang menggunakan nama karyawan (Warga Negara Indonesia) untuk memiliki Hak Milik dalam transaksi Jual beli tanah, disebabkan Tanah yang bersangkutan masih mempunyai Hak atas tanah adat..

**Putusan MA nomor 3670/K/pdt/2001 sesuai dengan ketentuan Pertanahan di Indonesia.**

Sebagai alat bukti yang sempurna, akta otentik (termasuk akta jual beli) bersifat mengikat dan sempurna yang harus diterima hakim. Hakim seyogyanya memutuskan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah pada orang yang namanya tercantum dalam akta jual beli. Walaupun dalam kasus diketahui bahwa Yayasan PT.Bhaita dan karyawanya telah menyiasati pembelian

lahan dan bangunan dengan status Hak Milik adat telah melakukan penyelundupan hukum. Namun, keberlakuan alat bukti yang sempurna dalam akta jual beli tersebut menjadi batal dengan sendirinya, karena sedari awal perjanjian jual beli yang kemudian dituangkan dalam sebuah akta tersebut telah menyalahi ketentuan Undang-undang khususnya 1320 KUHPerdara dan Pasal 26 ayat 2 UUPA.

Sebagai akibat dibatalkannya akta jual beli, maka dianggap tidak pernah terjadi jual beli diantara sdr.Bedjo (trustee/pihak yang dipakai namanya) dan PT.Ceremai Agung Raya. Maka bagi pihak yang dimenangkan oleh Mahkamah Agung, yaitu Yayasan yang merupakan pemilik sebenarnya dari obyek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa, dapat melakukan permohonan hak baru kepada Negara atas hak atas tanah tersebut, agar nantinya kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan subyek hak atas tanah yayasan, yaitu Badan Hukum.

### 3.2. SARAN

1. Hendaknya suatu badan hukum, seperti Yayasan tidak melakukan jual beli dengan cara *nominee* hanya untuk memperoleh status hak milik, tetapi masih bisa menggunakan cara lain seperti perubahan hak atau pelepasan hak disertai permohonan hak baru.
2. Hendaknya PPAT/Notaris menolak jika mengetahui adanya perjanjian/jual beli dengan menggunakan cara *nominee*, dengan cara menanyakan lebih lanjut klien latar belakang dibuatnya perjanjian jual beli agar Notaris/PPAT dapat menerangkan resiko hukum yang dapat terjadi apabila jual beli menggunakan *nominee* tetap dilakukan.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku

- Aditya, Fikri, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, AS agency, Jakarta : 2000.
- C.S.T, Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta: 2002.
- Devita, Irma, *Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Jakarta : 2010.
- Hadikusuma, Hilman, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut: Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama* CV Mandar Maju, Jakarta: 2007.
- Harahap, Yahya M, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta :2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta : 2008.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2002.
- \_\_\_\_\_, Arie S, Suparjo Sujadi, et. al., *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah hukum Agrari*, Badan Penerbit Universitas Indonesia, Depok :2007.
- Iswoyokusumo, Ida, *Peraturan Baru Hukum Pembuktian dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Bina Yustisia, Jakarta:1994
- Indra RA, Ridwan HM, *Hukum Perdata*, CV. Mandar Maju, Jakarta: 2004
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta: 2005.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta: 2011.
- Sumardjono, Maria SW, *Pengaturan Hak Atas Tanah beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing*, Kompas, Jakarta: 2007.

Soedjendro, Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta: 2001.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia UI-Press, Jakarta : 2008.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Sinar Grafika, Jakarta: 2006.

\_\_\_\_\_, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.

Subekti R. dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*, PT.Pradya Paramita, Jakarta: 2003.

\_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Internusa, Jakarta: 1995.

Syah, Iskandar Mundakir, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta : 2010.

Tobing, Lumban GHS , *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta : 1980.

## **B.Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960.LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.

\_\_\_\_\_.*Undang-Undang tentang Yayasan*. UU No.16 Tahun 2001.LN No.112 Tahun 2001.TLN No. 4132.

\_\_\_\_\_.*Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996, LN No.42.Tahun 1996.TLN No.3632.

\_\_\_\_\_.*Undang-Undang Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian*. UU N0.56 Prp Tahun 1960. LN No.174 Tahun 1960. TLN No.2117.

\_\_\_\_\_.*Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, UU No. 12 Tahun 1994.LN No.62 Tahun 1994.TLN No.3659.

\_\_\_\_\_ *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. UU No.30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.117 Tahun 2004. TLN No.3452 .*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998. LN No.52.Tahun 1998.TLN No.3746.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.PP No.38 Tahun 1963.LN No.61 Tahun 1963.TLN No. 2555.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.PP No.40 Tahun 1996.LN No.58TLN No. 3643.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No.24 Tahun 1997. LN No.59 Tahun 1997. TLN No.3696.*

Kementrian Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permen Agraria No.9 Tahun 1999.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.Permen Agraria No. 3 Tahun 1999.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional.*

### **C.Putusan Pengadilan Negeri**

Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan Nomor 238/Pdt.G/1999/PN.Bks

### **D.Putusan Pengadilan Tinggi**

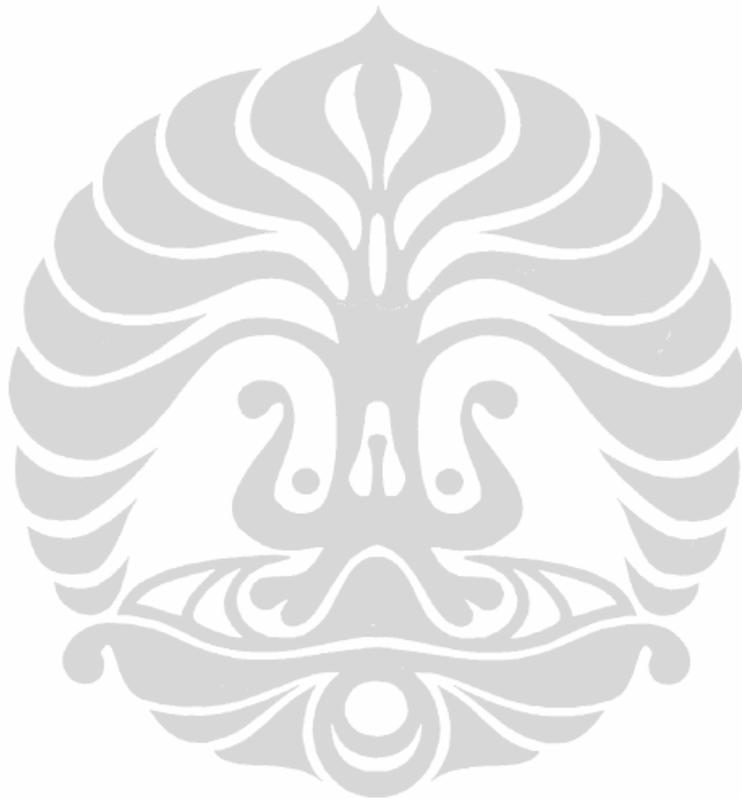
Pengadilan Tinggi Bandung, Putusan Nomor 238/Pdt.G/1999/PN.BDG

**E.Putusan Mahkamah Agung**

Mahkamah Agung, Putusan Nomor 3670K/Pdt/2001

**F.Kamus**

Black's Law Dictionary with Pronunciations, 5<sup>th</sup> ed. Edited by Bryan Garner,  
West publishing,1979.



P U T U S A N  
No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat pertama telah memberikan putusan seperti tersebut dibawah ini didalam perkara antara :

ISKANDAR MURAT, SH, Ketua Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaite, alamat : Wisma Bhaite Jl.Cilosari No.33 Menteng, Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada NOREL MOKMIN, SH, Pengacara berkantor di Wisma Bhaite Jl.Cilosari No.33 Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12-Juli 1999 ;



Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

L A U A N

B E D J O, Alamat : di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok - XV No.1 RT.09/08, Jativaringin, Pondok Gede, Bekasi ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar jawab-jawaban kedua belah pihak ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan alat bukti kedua belah pihak yang diajukan ke Persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Nopember 1999 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 18 Nopember 1999 - dengan Register No.238/Pdt/G/1999/PN.Bks telah mengemukakan-

sebagai .....



sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar bulan Juli 1983 atau setidaknya tidaknya di-tahun 1993, Yayasan Kesejahteraan Keluarga P.T. Bhaita-  
(Penggugat) telah membeli 3 unit rumah dari PT.Ceremai-  
Agung Raya yang berlokasi di Komplek Perumahan Karyawan  
Bank Dagang Negara Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi.  
Dish karena tanah tersebut merupakan hak milik adat, maka-  
rumah/tanah tersebut tidak bisa langsung diatas namakan  
Penggugat, untuk mengatasi masalah ini maka rumah dan -  
tanah tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama :
  - a. ABDUL FATTAH
  - b. B E D J O
  - c. M.SYAFRUDDIN LUBISKetiganya adalah pegawai PT.Bhaita yang disantuni oleh  
Yayasan. Maka dibuatlah akta jual beli di Notaris Azhar  
Alia, SH Notaris Jakarta yang beralamat Jl.KH.Wahid Ha-  
syim No.85 Jakarta Pusat masing masing memegang akta -  
Nomor :
  - a. ABDUL FATTAH akta No.13
  - b. B E D J O akta No.14
  - c. M.SYAFRUDDIN LUBIS, akta No.15
2. Bahwa tujuan dari pembelian rumah-rumah tersebut oleh -  
Penggugat adalah sebagai rumah dinas Yayasan dengan tu-  
juan untuk menyantuni para karyawan PT.Perusahaan Pela-  
yaran Bhaita (disingkat PT.Bhaita) dimana PT.Bhaita ada  
lah pendiri dari Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT.Bhai-  
ta, oleh karena rumah tersebut adalah rumah dinas Yayas  
an (Penggugat) maka harga pembelian dan biaya perantara

ketiga .....



- ketiga rumah maupun perbaikan fasilitas jalan dibiayai oleh Penggugat ;
3. Bahwa Tergugat, begitupun Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis diperkenankan oleh Penggugat menempati rumah/tanah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, untuk itu Penggugat menetapkan status mereka sebagai penyewa dengan biaya sewa konsesional yang sangat rendah mereka membayar sewa setiap bulannya kepada Yayasan (Penggugat) melalui PT. Bhaite, dengan kata lain gaji mereka dipotong oleh PT. Bhaite setiap bulannya untuk membayar sewa rumah kemudian PT. Bhaite menyetorkan kepada Penggugat ;
  4. Bahwa dokumen-dokumen asli mengenai jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh Penggugat dalam hal ini dipercayakan kepada Tergugat dalam jabatannya selaku Bendahara Yayasan ;
  5. Bahwa pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri dari kepengurusan Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaite sekaligus mengundurkan diri dari P.T. Bhaite selaku karyawan, surat surat tanah tersebut tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya Sdr. Sukanto. Belakangan malah surat surat tanah/rumah tersebut sudah tidak lagi disimpan oleh Penggugat karena telah diserahkan oleh Tergugat secara tanpa kuasa dari pemilik sesungguhnya selain kepada dirinya dan juga kepada Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis tanpa sepengetahuan Penggugat ;
  6. Bahwa Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat sejak Tergugat sudah tidak lagi menjadi karyawan P.T. Bhaite sedangkan rumah yang terletak di Komplek Bank Dagang

Negara ...



- 4 -

Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 RT.09/RW.08 Jati-  
uaringin Pondok Gede Bekasi tersebut diperuntukkan untuk  
karyawan P.T.Bhaita yang membutuhkan, dan oleh karena -  
Tergugat sudah tidak lagi sebagai karyawan P.T.Bhaita, -  
maka kepada Tergugat diminta agar terhitung tanggal 1 Pe-  
bruari 1992 menyerahkan kembali rumah milik Penggugat -  
yang didiami Tergugat, namun permintaan itu tidak diteng-  
gapi demikian pula surat surat Penggugat lainnya yang me-  
nyangkut masalah ruman/tanah tersebut tetap tidak diteng-  
gapi dengan baik oleh Tergugat. Surat surat tanah/rumah-  
juga tetap dipegang Tergugat ;

7. Bahwa pada tahun 1994 atas dasar itikad baik dan kesader-  
an yang baik Sdr.Abdul Fattah dan Sdr.M.Syafrudin Lubis  
telah secara resmi membeli rumah yang mereka tempati da-  
ri Penggugat ;

8. Bahwa sejak dikuasainya obyek sengketa oleh Tergugat, -  
Penggugat menderita kerugian berupa tidak dibayarnya hak  
atas harga sewa obyek sengketa sebesar Rp.300.000,-/ta -  
hun oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 1 Pebruari -  
1991 sampai dengan surat gugatan ini diajukan ;

9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat  
telah dirugikan secara Immateriil karena dibuat tidak -  
mampu berbuat adil terhadap kedua penyewa yang lain, yang  
notabene tetap membayar sewa sedangkan Tergugat tidak se-  
ma sekali, hal mana berdampak langsung pada kredibilitas  
Penggugat dimata seluruh karyawan P.T.Bhaita yang mempun-  
yai hak untuk menempati rumah yang ditempati Tergugat. -  
kesemuanya itu tidak dapat diukur/dinilai dengan materi-

namun .....



namun demi tercapainya suatu kepastian hukum dengan memperhatikan nama baik, kredibilitas dan reputasi Penggugat selama ini maka tidaklah berlebihan apabila ditetapkan dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

10. Bahwa dari uraian pada posita diatas dimana Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan perkara aquo, adalah wajar jika Penggugat khawatir Tergugat hendak mengasingkan harta kekayaannya guna menghinderkan diri dari kewajibannya menyerahkan rumah dan membayar biaya sewa kepada Penggugat oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi melakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap rumah dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 RT.09/RW.06 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi yang saat ini menjadi obyek sengketa maupun terhadap harta benda milik Tergugat berupa mobil-mobil pribadi dengan nomor polisi B 1132 HW sedan Suzuki Forsa warna hijau dan B 2126 MH merk Kijang warna hijau maupun perabotan rumah tangga miliknya ;
11. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi tentang kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka keputusannya patut dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar by Voorraad) meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;
12. Bahwa agar Tergugat segera mengosongkan obyek sengketa -

dan .....



dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun dan agar Tergugat melakukan balik nama atas rumah dan tanah-sengketa tersebut yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama orang yang ditunjuk oleh Penggugat, dalam hal ini Bendahara Yayasan<sup>6</sup>;

13. Bahwa agar Tergugat mentaati isi putusan Pengadilan, adalah adil dan patut apabila Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (duangsom) sebesar Rp.1.000.000 (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah ;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 RT.D9/RU.08 Jatiuaringin Pondok Gebe, Bekasi yang sebenarnya ;
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan balik nama atas rumah dan tanah sengketa tersebut, yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama Sdr.M.Faried Djojokusumo, Bendahara Yayasan Kesejahteraan Keluarga P.T.Bhaita ;
5. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat -

dalam  
keputusan



- dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
6. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom)- sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari ke terlambatan pengosongan dan penyerahan rumah sengketa ;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar harga sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-/tahun ternitung sejak- 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna - ditambah bunga sebesar 6 %<sup>o</sup> setulan setiap keterlambatan- Tergugat melaksanakannya ;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah ..... Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat sebagai ganti rugi atas kerugian Immaterial ditambah - bunga sebesar 6 % setiap bulan keterlambatan Tergugat me laksanakannya sejak gugatan ini dimasukkan, sampai selu- ruh uang tersebut dibayar lunas ;
  9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap rumah- dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ce remei Agung Raya Blok XV No.1 RT.09/RW.08 Jatiwaringin - Pondok Gede Bekasi, mobil cedan merk Suzuki Forss Nomor- Polisi B 1132 HN, warna hijau, mobil merk Kijang Nomor Po lisi B 2126 MH warna hijau, beserta seluruh harta benda- milik Tergugat ;
  10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan atau Bahding atau Kasasi ;
  11. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

Apabila .....



Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sebagaimana layaknya pengadilan yang baik dan berwibawa ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap kuasanya yang bernama : Norel Mokmin, SH Pengacara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 1999 dan untuk pihak Tergugat datang menghadap sendiri ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tersebut namun tidak berhasil, maka dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 22 Desember 1999 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Sekilas tentang Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. BHAITA

a. Pendirian Yayasan

Yayasan didirikan pada tanggal 23 Januari 1981 dengan akte yang dibuat dihadapan Notaris DARSONO PURNOMO SIDI, SH bernomor 49 ;

b. Tujuan Yayasan

Pasal 4 Anggaran Pendirian Yayasan berbunyi :

" Yayasan ini bertujuan memajukan :

Kesejahteraan spiritual/material keluarga para karyawan dan orang-orang yang telah berjasa terhadap Perseoran PT. "BHAITA" khususnya dan masyarakat Indonesia pada umumnya " ;

c. Jabatan ....



c. Jabatan Tergugat didalam Yayasan (Pasal 16 Badan Pengurus) :

Tergugat menjabat sebagai Bendahara I Yayasan sejak Yayasan berdiri, hingga Tergugat mengundurkan diri tanggal 1 Pebruari 1991 ;

d. Wewenang Tergugat dalam Jabatan Bendahara I :

Sesuai dengan pasal 11 ayat 3 akte pendirian Yayasan - bahwa Bendahara, mendampingi Ketua dalam hal Keuangan ;

e. Perubahan Susunan Pengurus

Dalam kurun waktu 10 tahun Tergugat menduduki Jabatan Bendahara I telah terjadi pergantian Ketua, yaitu pada tanggal 14 Juli 1984 Alm. Bapak H. Abdul Manap diganti - ken oleh Ep. Iskandar Murat, SH ;

2. Kronologi Tentang Pembelian dan Pemilikan. Tanah/Rumah

a. pada bulan Januari 1982 Ketua YKK PT. Bhaite mulai mengadakan negosiasi dengan developer PT. Ceremai Agung Raya yang berkedudukan di Jl. Premuka Raya No. 41 Jakarta Pusat. Lokasi proyek yang dipilih adalah di wilayah Pondok Gede (Komplek Bak Dagang Negara). Dalam hal ini - Bapak H. Abdul Manap juga berkedudukan sebagai Komisaris pada PT. Ceremai Agung Raya ;

b. Pada tanggal 6 Pebruari 1982 dicapai kesepakatan dan - dibuatkan perjanjian dibawah tangan untuk pembangunan rumah sebanyak 3 unit. Jangka waktu pembangunan rumah disepakati dalam 6 bulan. Pemikiran yang ada pada saat ini adalah bahwa rumah rumah tersebut akan diangsur - oleh para penghuninya ;

c. Pada tanggal 27 Desember 1982 rumah diserahkan



dari developer walaupun dengan beberapa catatan pekerjaan yang belum dikerjakan oleh pihak developer yaitu

- c.1. Prasarana jaringan listrik belum diselesaikan dengan PLN ;
- c.2. Instalasi listrik pada bangunan belum dikerjakan sama sekali ;
- c.3. Pembuatan prasarana jalan komplek yang diperkeras dengan sirtu serta pembuatan drainage belum dikerjakan ;
- c.4. I.M.B dari Pemda belum diperoleh ;
- d. Penyerahan rumah dilakukan kepada Tergugat (Bedjo), Abdul Fattah dan Rukmin S.Kasan sebagai karyawan yang ditunjuk untuk menempati rumah rumah tersebut. Akan tetapi sekitar bulan Januari atau Pebruari 1983 ternyata Saudara Rukmin. S. Kasan dipindah tugaskan ke PT.Bhaita Cabang Sorong Irian. Dalam bulan Maret 1983 Alm. Bapak Drs.Dijono Sastromidjojo (Dirut PT.Bhaita-pandiri YKK.PT.Bhaita) pada suatu kesempatan berbicara masalah lain dengan Tergugat dan Alm.Bapak H.Abdul Manap (Dirkad dan Ketua YKK PT.Bhaita) dikamar 314 Building F Kartika Chandra menyampaikan :

- d.1. Tegoan terhadap Tergugat mengapa belum menempati rumah padahal rumah sudah diterima ;
- d.2. Perubahan pikiran jika semula para penghuni diminta mengangsur harga rumah, menjadi dipinjammamanya untuk pemilikan rumah. Perubahan ini dinilai perlu karena jika karyawan yang menempati rumah diminta mengangsur, maka tidak sesuai dengan



an tujuan pendirian Yayasan dan juga tidak ada motivasi untuk pengembangan lebih lanjut supaya semua karyawan mendapat kesempatan yang sama ;

- d.1.1. Terhadap tegoran diatas Tergugat menjawab bahwa belum bisa pindah karena keadaan rumah dan lingkungan masih seperti 2.c diatas dan juga belum ada calon penghuni lain yang siap pindah Terhadap jawaban Tergugat tersebut Alm.Bapak Drs.Dijono Sastromidjojo tetap memerintahkan :
- a. Kepada Tergugat untuk segera mengisi rumah tersebut dan Tergugat diminta menjadi pioner ;
  - b. Kepada Bapak H.Abdul Manap yang juga sebagai Komisaris pada perusahaan developer diminta menekan PT.Ceremai Agung Raya agar bisa segera menyelesaikan kekurangan pekerjaannya.
- d.2.1. Terhadap peninjaman nama, Tergugat mengajukan keberatan dan tidak bersedia namanya dipakai untuk memiliki rumah/tanah yang bukan milik, pribadi dengan alasan bahwa dengan dipakainya nama Tergugat, maka tertutup kemungkinan bagi Tergugat untuk memiliki rumah dengan fasilitas kredit KPR-BTN. Atas keberatan terganggu tersebut akhirnya mereka (Alm.Bapak Drs.Dijono Sastromidjojo-Dirud dan Bapak H.A.Manap-Dirkad/Ketua Yayasan) memastikan tidak pinjam nama. Namun demikian Tergugat tetap dipotong gaji dari PT.Bhaita sebesar Rp.25.000,- untuk menghindar

kan .....



kan rasa iri dari karyawan yang lain. Dalam kesempatan itu juga Tergugat menanyakan bagaimana kalau suatu saat Tergugat keluar dari PT. Bhaita, Bapak H. Abdul Manap menjelaskan tidak jadi masalah asal sudah menempati rumah tersebut minimal 2 tahun. Sebagai jaminan tentang kepastian tersebut Alm. Sp. Drs. Djono Sastrumidjojo menjanjikan tidak akan ada perjanjian di bawah tangan untuk pingganama. Akta Notaris yang akan segera dibuat merupakan bukti kepemilikan akhir ;

- 2.e. Pada tanggal 1 Mei 1983 walaupun dengan rasa berat hati Tergugat pindah kerumah baru (yang menjadi obyek gugatan) di Blok B XV/No.1 Komplek BDN Jatuarungin Pondok Gede dengan kondisi masih seperti catatan 2.c.
- 2.f. Tanggal 6 Juli 1983 atas transaksi pembelian rumah tersebut dibuatkan akta dihadapan Notaris Azhar Alia, SH sesuai dengan akta No.14 tertanggal 6 Juli 1983, Akta Notaris dibuat atas nama Tergugat (Bedjo), Abdul Fattah dan Syafruddin Lubis. Dalam hal ini terjadi perubahan nama pemilik dari Rukmin S.Kasan menjadi Syafruddin Lubis ;
- 2.g. Medio Oktober 1983 atas persetujuan PT.Ceremai Agung-Raya pembuatan drainase dan pengerasan jalan dengan sirtu dikerjakan oleh Tergugat, dengan beban biaya dibebankan kepada PT.Ceremai Agung Raya ;
- 2.h. Tanggal 15 April 1984 (setelah 11 bulan Tergugat menempati rumah tanpa sarana penerangan listrik) listrik

dari .....



dari PLN baru bisa disambungkan ;

- 2.i. Dalam minggu I bulan Juli 1984 kedua kuda-kuda rumah - Tergugat patah dan rumah rusak berat. Untuk mengatasi masalah tersebut bapak H.Abdul Manap memerintahkan Tergugat untuk memperbaiki rumah Tergugat dengan biaya di bebankan kepada PT.Ceremai Agung Raya (diperhitungkan dengan sisa pembayaran) ;
- 2.j. Tanggal 1 Pebruari 1991 Tergugat mengundurkan dari PT. Bhaita (sebagai karyawan) dan juga dari jabatan Bendahara I YKK PT.Bhaita (setelah bekerja 15 tahun di PT.- Bhaita dan 10 tahun menjabat sebagai Bendahara I YKK.- PT.Bhaita) ;
- 2.k. Pada tanggal 29 Januari 1994 Tergugat diundang oleh - Ketua YKK PT.Bhaita untuk hadir pada pesta perpisahan Tergugat sebagai bendahara I (3 tahun setelah Tergugat mundur dari jabatan tersebut). Acara diselenggarakan - disalah satu restoran di Hotel Hilton. Dalam acara tersebut Tergugat diberi kenang-kenangan berupa 1 buah - penjepit dasi terbuat dari emas seberat 10 gram. Menurut penjelasan Bapak Ketua Yayasan, pemberian tersebut sebagai penghargaan dan rasa terima kasih terhadap pengabdian dan dedikasi Tergugat pada Yayasan. Hadir pada acara tersebut selain para Pengurus Yayasan juga - ada 3 orang dari luar. Ketiganya adalah Notaris dan - stafnya. Setelah acara perpisahan selesai Bapak Ketua Yayasan menjelaskan mengapa diundang juga Notaris dalam acara perpisahan tersebut yaitu agar Tergugat bersedia menanda tangani akta pemindahan hak atas tanah/

rumah .....



rumah yang Tergugat tempati, akta tersebut telah diminta disiapkan oleh Notaris. Dihadapan semua tamu Tergugat jelaskan duduk persoalannya dan oleh karena itu Sang Notaris tidak bersedia melanjutkan pembuatan akta yang dimaksud. Karena Bapak Ketua Yayasan tidak berkenan, maka acara langsung dibubarkan ;

3. Konklusi Jawaban.

Dari uraian point 1 dan 2 diatas maka konklusi jawaban Tergugat membantah gugatan gugatan Penggugat, kecuali hal hal yang secara tegas diakui :

3.1. Hal-hal yang diakui :

3.1.1. Benar bahwa telah terjadi pembelian tanah/ rumah oleh Yayasan Kesejahteraan Keluarga Pt. Bha ita pada tahun 1982 bukan tahun 1983 atau tahun 1993, tetapi tidak pinjam nama seperti diungkapkan dalam point 1 gugatan Penggugat ;

3.1.2. Benar bahwa selama tahun 1984 hingga Januari 1991 gaji Tergugat telah dipotong oleh Pt. Bha ita (lihat 2.d.2.1 diatas) ;

3.2. Hal-hal yang dibantah :

3.2.1. Tidak benar bahwa nama Tergugat dipinjam untuk kepemilikan tanah/rumah yang Tergugat tempati sekarang. Kesepakatan sementara pinjam nama seperti diungkapkan pada point 1 gugatan Penggugat tidak ada karena sejak awal Tergugat menolak dipinjam namanya, sebagaimana dijelaskan pada point 2.d.2.1. diatas ;

Dengan demikian pernyataan Penggugat pinjam

Nama .....



nama sementara adalah merupakan upaya pembatalan sepihak terhadap apa yang telah dilakukan oleh pengurus (Ketua dan authority badan pendiri) - terdahulu. Oleh karena itu pernyataan tersebut cacat hukum, sesuai dengan pasal 1338 B.W. yang berbunyi : " Semua persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sapa - kat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu " .

Dengan demikian dasar alasan yang dipakai sebagai dasar gugatan seperti diungkapkan pada point 1 gugatan cacat hukum ;

- 3.2.2. Tidak benar bahwa Penggugat telah membiayai perbaikan fasilitas jalan dan biaya perawatan seperti diungkapkan pada gugatan point 2 seperti telah diuraikan pada point 2.g dan 2.i. diatas ;  
Bahwa tujuan pendirian Yayasan adalah seperti diuraikan pada point 1.b. diatas jadi bukan bertujuan membuat rumah dinas dan menyantuni karyawan PT.Bhaita. Apa yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam point 2 adalah lebih merupakan kebijaksanaan pengurusan dari pada tujuan, dimana kebijaksanaan bersifat fleksibel terhadap situasi dan kondisi ;

- 3.2.3. Tidak benar bahwa Tergugat telah menyerahkan tan...

pa .....



pa kuasa surat surat tanah/rumah kepada diri sendiri, Abdul Fattah dan Syafruddin Lubis sebagaimana dinyatakan pada point 5 gugatan Penggugat, adalah suatu tuduhan yang mengada-ada ;

3.2.4. Bahwa dalam point 7 dinyatakan telah terjadi pembelian rumah yang ditempati oleh Sdr. Abdul Fattah dan Syafruddin Lubis oleh mereka sendiri bukanlah alasan untuk menggugat pada Tergugat, karena kedudukan keduanya adalah sebagai karyawan PT. Bhaita yang nota bene harus tunduk pada kebijaksanaan PT. Bhaita, dimana YKK PT. Bhaita juga merupakan pemegang saham PT. Bhaita dan jelas mempunyai kepentingan secara langsung ;

3.2.5. Kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat hendak mengasingkan harta kekayaannya guna menghindari kewajibannya menyerahkan rumah kepada Penggugat dan kekhawatiran ini dipakai sebagai dasar mengajukan sita jaminan, adalah merupakan alasan yang dicari cari karena :

3.2.5.1. Hingga saat ini Tergugat tetap tinggal dirumah yang sama. Jika Tergugat mempunyai itikad yang tidak baik, maka tanah/rumah tersebut dapat dijual oleh Tergugat tanpa ada pihak yang dapat mencegah. Dalam hal ini Penggugat hanya mau melihat anaknya tanpa mau melihat bagaimana penderitaan batin Tergugat selama menempati rumah tanpa penerangan listrik, -

tanpa .....



tanpa jaminan keamanan, tanpa sarana jalan - serta drainage yang memadai dan terasing ka- rona, belum ada tetangga. Kesemuanya itu dila- kukan karena Tergugat percaya pada jaminan - serta taat pada perintah stasan yang memang- baruenang saat itu ;

3.2.5.2. Tergugat, mengundurkan diri sebagai :

Karyawan PT. Bhaita setelah bekerja selama 15 tahun dengan predikat baik Bendahara I YKK - PT. Bhaita setelah menjabat 10 tahun juga de- ngan predikat baik (lihat 2.k. diatas) ;

Dengan mengungkapkan Tergugat tidak beriti - kad baik menunjukkan bahwa Penggugat telah - membutakan mata hatinya sendiri hanya untuk- keuntungan pihaknya. Oleh karena itu permo - honan sita jaminan (conservatoir beslaeg) me- rupakan permohonan yang tidak mendasar ;

3.2.5. Bahwa Tergugat telah berbuat melawan hukum dengan me- nempati rumah yang bukan haknya sehingga berdampak - langsung kredibilitas Penggugat dimata seluruh karya- wan PT. Bhaita yang mempunyai hak menempati rumah yang ditempati Tergugat sebagaimana dinyatakan pada point- 9, adalah menunjukkan ketidak mampuan Tergugat dalam- mewujudkan tujuan Yayasan seperti diuraikan pada poin 1.b. diatas ;

3.2.5. Tidak benar bahwa Tergugat melakukan perbuatan mela - wan hukum dengan menempati rumah yang bukan hak Tergu- gat, karena Tergugat telah menempati rumah sesuai -

dengan .....



dengan garis kebijaksanaan pejabat yang memang bertanggung-  
untuk itu ;

4. Permohonan kepada Majelis Hakim

Atas dasar penjelasan tersebut diatas jelas bahwa gugatan  
Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak diser-  
tai dengan bukti bukti yang authentic dan sempurna seba-  
gai alat bukti kuat. Oleh karena itu dengan ini Tergugat-  
mohon kepada Majelis Hakim :

Primer :

4.1. Menyatakan gugur atau setidaknya tidaknya menyatakan me-  
nolak seluruh gugatan Penggugat ;

4.2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain maka :

Subsider :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil -  
adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut ..  
Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 29 Desember-  
1999 dan atas Replik Penggugat tersebut, kemudian pihak Ter-  
gugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 20 Januari 2000;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan-  
nya Penggugat telah mengajukan bukti bukti surat yang seta -  
lah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, yaitu :

1. Foto copy a. Rekening koran Bank Bumi Daya (SA020104)(P1a)  
b. Rekening koran Bank Bumi Daya (SP020104)(P1b)
2. a. foto copy tanda terima Akta Jual Beli bangunan berikut  
pengoperan dan penyerahan hak atas tanah tanggal 27 Ju-  
li 1983 (P.2a) ;

b. Foto .....



- b. Foto copy Akta jual beli bangunan berikut pengoperan-  
dan penyerahan hak atas tanah No.14 tanggal 16 Juli -  
1983 (P.2b) ;
3. a. Foto copy memo Sdr.Bedjo kepada Ketua Yayasan tanggal  
7 Juli 1984 mengenai kerusakan rumah (P.3a) ;  
b. Foto copy memo H.A.Manap kepada Drs.Yuyun Padmadire -  
dja tanggal 7 Juli 1984 perihal pinjaman kunci rumah-  
untuk ditempati sementara oleh Sdr.Bedjo (P.3b) ;  
c. Foto copy surat Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bha  
ita Ref. No.Q01/07/YKK/84 tanggal 11-7-1984 kepada -  
PT.Ceremai Agung Raya mengenai perbaikan rumah di -  
Blok B XV No.1 Jatiwaringin (P.3c) ;  
d. Foto copy Surat jawaban dari PT.Ceremai Agung Raya -  
tanggal 7 Juli 1984 perihal perbaikan rumah (P.3d) ;
4. a. Foto copy kartu gaji Sdr.Bedjo Tahun 1990 dengan ja -  
batan Internal Control PT.Bhaita (P.4a) ;  
b. Foto copy kartu gaji Sdr.Abdul Fattah tahun 1990 da -  
ngan jabatan Manager Tehnik PT.Bhaita (P.4b) ;
5. Foto copy Laporan Keuangan Yayasan Kesejahteraan Keluar  
ga PT.Bhaita (P.5) ;
6. Foto copy surat dari Sdr.A.Fattah kepada Yayasan K.K.PT.  
Bhaita tanggal 21 Agustus 1991 mengenai sumbangan pem -  
bangunan jalan di Komplek BDN Jatiwaringin masing-masing  
Rp.300.000,-/rumah, keputusan rapat itu disetujui Yayas  
an disertai bukti kuitansi pembayaran sumbangan pengas -  
palan jalan tersebut (P.6) ;
7. a. Foto copy surat dari H.A.Fattah dan Sdr.M.S.lubis ter  
tanggal 21 Maret 1984 dan tanggal 29 Agustus 1984 -

mengenai .....



- mengenai keinginan mereka berdua untuk membeli rumah - milik Yayasan yang selama ini ditempati (P.7a) ;
- b. Foto copy Kuitansi pembelian rumah untuk Sdr.H.Abdul - Fattah tanggal 12 Desember 1994 dan untuk Sdr.MS.Lubis tanggal 13 Desember 1994 (yang asli pada mereka berdua) (P.7b) ;
8. a. Foto copy Akta Pendirian Yayasan No.49 tanggal 23 Janu - ari 1981 (P.8a) ;
- b. Foto copy Akta Notaris No.94 tanggal 20 September 1986 mengenai susunan Pengurus Yayasan (P.8b) ;
- c. Foto copy Akta Notaris No.23 tanggal 22 Pebruari 1994 - tentang perubahan pengurus (P.8c) ;
- d. Foto copy Akta Notaris No.62 tanggal 25 Juni 1994 ten - tang pernyataan Keputusan Rapat mengenai perubahan su - sunan pengurus (P.8d) ;
9. Foto copy Surat Yayasan No. 002/YKK/PTB/II/91 tanggal 14 - Pebruari 1991 kepada Sdr.A.Fattah, Sdr.Bedjo SE dan Sdr. - M.Syafruddin Lubis mengenai permintaan Yayasan agar menye - rahkan Akta Jual Beli Bangunan berikut pengoperan dan pe - nyerahan hak atas tanah kepada Yayasan (P.9) ;
10. a. Foto copy perhitungan harga tanah dan rumah tahun 1999 (P.10a) ;
- b. Foto copy perhitungan harga tanah dan rumah tahun 1995 (P.10b) ;
11. Foto copy surat Yayasan No.04/YKK/PTB/1993 tanggal 6 Ma - ret 1993 kepada Sdr.Bedjo untuk pertemuan membicarakan - status tanah Yayasan yang dibeli atas nama Sdr.Bedjo (P.11)
12. Foto copy surat Yayasan No.012/YKK-PTB/1993 tanggal 27 -

Juli .....



Juli 1993 mengulangi permohonan Yayasan pada butir 11 -  
(bukti P.11) yang tak mendapat tanggapan dari Sdr.Bedjo-  
(P.12) ;

13. Foto copy surat Yayasan No.01/YKK-PTB/1999 tanggal 02 Pe-  
bruari 1999 kepada Sdr.Bedjo perihal :
  - tidak ditanggapinya surat surat dari Yayasan ;
  - minta agar Sdr.Bedjo dapat mengosongkan rumah milik -  
Yayasan karena tidak adanya penyelesaian/langgapan -  
yang baik dari Sdr.Bedjo (P.13) ;
14. Foto copy surat Sdr.Bedjo tanggal 9 Pebruari 1999 kepada  
Pengurus Yayasan KK PT.Bhaita perihal rumah Yayasan (P.14)
15. Foto copy surat Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita  
No.02/YKK-PTB/1999 tanggal 30 Maret 1999 mengenai pen-  
etapan harga jual rumah milik Yayasan sebesar Rp.30 juta-  
dan mengharapkan Sdr.Bedjo dapat mentransfernya keke-  
ning milik Yayasan-(P.15) ;
16. Foto copy surat dari Kantor Pengacara Norel & Rekan No.-  
009/NR/VIII/99 tanggal 4 Agustus 1999 perihal Somasi ter-  
akhir (P.16) ;

dan mengajukan empat orang saksi yaitu :

1. A.DJUFRIADY
2. M.SYAFRUDDIN LUBIS
3. M.KUSERI
4. H.ABDUL FATTAH

Menimbang, bahwa para saksi Penggugat tersebut telah -  
memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya se -  
bagai berikut :

1. Saksi A.DJUFRIADY :

- bahwa .....



- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1986 oleh karena saksi kerja di PT.Bhaite dibidang pelayanan dan Tergugat sekarang sudah pensiun ;
- bahwa saksi mengetahui PT.Bhaite punya Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaite dan Yayasan tersebut punya 3 buah rumah yang dapat beli dari PT.Cermai Agung Raya yang masing-masing ditempati oleh H.Aboul Fattah, M.Syafruddin Lubis dan Bedjo dan sepengetahuan saksi mereka bertiga hanya menempati saja dan bukan dimiliki ;
- bahwa rumah yang ditempati Tergugat (Bedjo) letaknya di Blok B XV No.1 RT.09/08 Jatiuaringin, yang batas-batasnya
  - Sebelah Utara : dulu rumahnya Rudy sekarang Agus ;
  - Sebelah Timur : Rumah Pak Lubis
  - Sebelah Selatan : Jalan
  - Sebelah Barat : Jalan
- bahwa keadaan rumah dulu berbeda dengan sekarang, karena banyak renovasi dan perubahan dari aslinya ;
- bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Yayasan membeli rumah tersebut ;
- bahwa Tergugat bekerja sebagai Internal Control dan telah mengundurkan diri tahun 1990 ;
- bahwa saksi pernah mengantarkan surat dari Yayasan untuk Tergugat tentang rumah tersebut ;

2. Saksi M.SYAFRUDDIN LUBIS

- bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1984 karena saksipun kerja di PT.Bhaite ;
- bahwa saksi mengetahui yang menjadi sengketa adalah rumah milik Yayasan yang ditempati Tergugat ;

- bahwa .....



- Bahwa Yayasan telah membeli rumah sebanyak 3 buah dari PT.Ceremai Agung Raya, yang bayar juga Yayasan tetapi oleh karena pihak BIN tidak memperbolehkan pembeli tersebut atas nama Yayasan, lalu kami bertiga atas penunjukan dan perintah pimpinan ;
- bahwa rumah yang saksi tempati status sewa yang dibayar dengan dipotong dari gaji setiap bulan sebesar Rp.25.000
- bahwa alasan apa kami bertiga ditunjuk untuk menempati rumah tersebut karena karyawan PT.Bhaita banyak, tetapi sejak tahun 1994 rumah tersebut sudah saksi beli dengan cara mencicil kepada Yayasan, sekarang sudah ada sertifikatnya atas nama saksi ;
- bahwa rumah yang ditempati pak Bedjo letaknya berdekatan yaitu di Blok B XV No.1 dan saksi sendiri di Blok B XV No.2 ;
- bahwa saksi pernah mengajak Tergugat untuk mengajukan permohonan untuk membeli rumah yang ditempati masing-masing, tetapi Tergugat katanya nanti saja ;
- bahwa sepengetahuan saksi Tergugat telah mengundurkan diri dari PT.Bhaita sejak tahun 1990 ;

3. Saksi M. KUSERI :

- bahwa saksi bekerja pada PT.Bhaita sejak tahun 1993 dan sudah kenal dengan Penggugat dan Tergugat (Pak Bedjo) ;
- bahwa pada saat itu Yayasan telah membeli dari PT.Ceremai Agung Raya sebanyak 3 buah rumah berapa harganya saksi tidak tahu, terletak di Komplek BDN Jatiwaringin dan ditempati oleh 1. Abdul Fattah, 2 Pak Lubis dan 3. Pak Bedjo atas petunjuk pimpinan yang pada waktu itu adalah Pak Manap ;

- bahwa .....



- bahwa status ke 3 rumah tersebut adalah hak sewa dan se -  
tiap bulan saksi potong dari gaji mereka dan uang sewa -  
tersebut saksi setorkan ke Yayasan ;
- bahwa sepengetahuan saksi sokerang rumah Yayasan tersebut  
yang ditempati Pak Lubis telah dibelinya;
- bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat (Pak Bedjo) juga -  
telah membeli rumah tersebut, karena Tergugat sejak tahun  
1990 telah mengundurkan diri dan tidak bayar uang sewa -  
rumah ;
- bahwa yang gajinya telah dipotong untuk bayar uang sewa -  
ada 3 orang tersebut ;

4. Saksi H.ABDUL FATTAH

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan saksi  
mulai bekerja di PT.Bhaita sejak tahun 1975 dan pensiun -  
tahun 1994 ;
- bahwa PT.Bhaita punya Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.-  
Bhaita dan Yayasan telah membeli 3 buah rumah dari BTN -  
masing-masing type 36 yang ditempati Tergugat (Pak Bedjo)  
dan Pak Lubis, sedangkan saksi sendiri Type 54 semuanya -  
terletak di Komplek BDN Jatiuaringin, Pondok Gede ;
- bahwa yang ditempati Tergugat dan Pak Lubis di Blok B XV  
No.1 dan No.2 sedangkan saksi terpisah yaitu di Blok B X-  
No.2
- bahwa saksi, Pak Lubis dan Pak Bedjo menempati rumah ter-  
sebut atas penunjukkan pimpinan dengan hak sewa, yang di-  
potong gaji setiap bulan, saksi Rp.30.000,-/bulan sedang-  
kan Pak Lubis dan Tergugat (Pak Bedjo) masing-masing ....  
Rp.25.000,-/bulan;

- bahwa .....



- bahwa pada waktu Yayasan beli rumah tersebut dari BTN tidak boleh atas nama Yayasan lalu atas perintah pimpinan kami bertiga ditunjuk dan menanda tangani akte jual beli tersebut di Notaris, kami bertiga tidak merasa membayar pembelian rumah tersebut tetapi Yayasan yang bayar ;
- bahwa saksi bayer sewa sampai Maret 1994 lalu mengajukan permohonan untuk dibeli kepada Direktur, pada waktu itu Pak Manap Dirakturnya, saksi bayar Rp.5.000.000,- jadi totalnya sebesar Rp.12.000.000,- sekarang sudah lunas ;
- bahwa pada waktu selesai tanda tangan akte jual beli, akte tersebut semuanya disimpan di Yayasan ;
- bahwa sepengetahuan saksi Pak Lubispun telah membeli rumah tersebut ;
- bahwa sepengetahuan saksi Tergugat (Pak Badjo) sampai sekarang masih menempati rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi saksi Penggugat tersebut kedua belah pihak menyatakan tidak berkeberatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan kebenarannya dipersidangan telah menyerahkan alat bukti surat surat setelah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai secukupnya lalu diberi tanda T.1 sampai dengan T.11 yaitu :

1. Foto copy Berita Acara Serah Terima rumah pada tanggal 27 Desember 1982 (T.1) ;
2. Foto copy Akta Notaris No.14 tentang jual beli bangunan berikut Pengoperan dan Penyerahan Hak atas tanah ter tanggal 6 Juli 1983 (T.2) ;
3. Foto copy Pernyataan Kontrak Penyambungan dari PLN (T.3)

4. a.Foto ....



- 4.a. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB atas nama Bedjo tahun 1992 (T.4a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1991 (T.4b) ;
- 5.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1992 (T.5a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1992 (T.5b) ;
- 6.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1994 (T.6a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1994 (T.6b) ;
- 7.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1995 (T.7a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1995 (T.7b) ;
- 8.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1996 (T.8a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1996 (T.8b) ;
- 9.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1997 (T.9a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1997 (T.9b) ;
- 10.a. Foto copy STTS-PBB atas nama Bedjo tahun 1998 (T.10a) ;
- b. Foto copy SPPT-PBB atas nama Bedjo tahun 1998 (T.10b) ;
11. Foto copy surat pengantar pembayaran PBB tahun 1999 atas nama Bedjo (T.11) ;

d serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu :

1. DJAFAR b SUROMARTONO
2. NY.VERA MATHILDA SANDRY
3. SOENARKO b JOKO.S

Menimbang, bahwa para saksi Tergugat tersebut dimuka persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi DJAFAR b SUROMARTONO

- bahwa dahulu saksi bekerja di PT.Bhaita hanya selama 2 bulan ;
- bahwa saksi kenal dengan Direktur Yayasan Kesejahteraan -

Ket. ....



Keluarga PT.Bhaita yaitu Pak Manap ;

- bahwa ketika saksi menghadap pada Pak Manap mau pamit berhenti kerja, bahwa para karyawan yang berprestasi akan diberikan fasilitas rumah, seperti Pak Bedjo ;
- bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak tahu yang diartikan diberi fasilitas rumah tersebut untuk dimiliki atau tidak ;
- bahwa pada waktu Pak Manap bilang tersebut dikantor sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang mendengarnya ;

2. Saksi NY.VERA MATHILDA SANDRY

- bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat (Pak Bedjo) dan Tergugat sudah lama menempati rumah tersebut ;
- bahwa saksi pun kenal dengan Pak Lubis dan Pak M.Abdul Fatah mereka sama sama kerja pada PT.Bhaita ;
- bahwa saksi tidak tahu rumah yang ditempati ke 3 orang tersebut dibeli oleh siapa ;
- bahwa sepengetahuan saksi keadaan rumah yang ditempati Tergugat sudah banyak berubah, banyak yang direnovasi dan menurut Tergugat biayanya dari Tergugat sendiri ;
- bahwa ketiga rumah tersebut terletak di Komplek BDM Jatiwaringin Pondok Gede RT.09/08 ;

3. Saksi SOENARKO bin JOKO SUWONDO :

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sama-sama bekerja pada PT.Bhaita hanya lain bagian, Pak Bedjo bagian pembukuan ;
- bahwa yang menjadi Direktur Yayasan tersebut semula Pak Gibno kemudian diganti oleh Pak Manap ;
- bahwa saksi mengetahui dari Pak Gibno bahwa Yayasan telah

membeli .....



membeli 3 buah rumah ;

- bahwa 3 buah rumah tersebut ditempati oleh Abdul Fattah dan Pak Bedjo kalau Pak Lubis belum dengar ;
- bahwa saksi tidak tahu status rumah rumah tersebut, untuk ditempati atau dimiliki masing-masing ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi saksi Tergugat tersebut kedua belah pihak menyatakan tidak berkeperatan ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai obyek sengketa, Majelis telah mengadakan pemeriksaan ketempat obyek sengketa sebagaimana sesuai dalam berita acara tanggal 31 Januari 2000. ;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu terhadap obyek sengketa tersebut telah dilakukan sita Jaminan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana terurai dalam berita acara sita jaminan No.13/CB/238/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 22 Maret 2000 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara masing-masing telah mengajukan kesimpulannya untuk Penggugat tanggal 15 Maret 2000 dan Tergugat pada tanggal 9 Maret 2000 ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa mengenai segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat ada



lah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya/bantahannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dibantah maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat harus lebih dahulu untuk membuktikan kebenaran gugatannya ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat bernama : M.SYAFRUDDIN LUBIS dan H.ABDUL FATTAH yang menerangkan :

- bahwa keduanya saksi kenal dengan Tergugat karena sama-sama bekerja pada PT.Bhaita ;
- bahwa PT.Bhaita punya Yayasan dan pada tahun 1984 Yayasan tersebut ada membeli 3 unit rumah pada PT.Ceremai Agung Raya, BTN type 36 dan type 54 ;
- bahwa oleh karena Yayasan tidak boleh memiliki rumah BTN atas nama Yayasan maka Yayasan menunjuk 3 orang karyawan yaitu : Bedjo, M.Syafruddin Lubis dan H.Abdul Fattah ; yang ditempati oleh Bedjo dan Pak Lubis type 36 dan oleh H.Abdul Fattah type 54 semuanya terletak di Jatiwaringin Pondok Gede ;
- bahwa letak rumah yang ditempati Tergugat (Bedjo) di Blok B XV No.1, dibelakang rumah Tergugat bertolak belakang di tempat Pak Lubis Blok B XV No.2 dan H.Abdul Fattah di Blok B X No.2 ;
- bahwa ke 3 orang karyawan tersebut menempati ke 3 rumah tersebut dan setiap bulan bayar sewa masing masing sebesar Rp.25.000,- kecuali H.Abdul Fattah sebesar Rp.30.000,- dipotong gaji setiap bulan (bukti P.4a, P.4b) ;

- bahwa .....



- bahwa 3 orang tersebut datang ke Notaris dan menandatangani akte jual beli atas nama ke 3 orang tersebut, tetapi pembayarannya dilaksanakan oleh Yayasan sendiri dan akte tersebut disimpan di Yayasan ;
  - bahwa M.Syafrudin Lubis dan Abdul Fattah pernah mengajukan Tergugat untuk mengajukan permohonan pembelian rumah yang ditempati tersebut tetapi tergugat menjawab nanti saja ;
  - bahwa kemudian pada tahun 1994 M.Syafrudin Lubis dan Abdul Fattah mengajukan permohonan pembelian rumah tersebut pada Direktur Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita tanpa turut Pak Bedjo (Tergugat) oleh karena sejak tahun 1991 Tergugat telah tidak bekerja lagi di Yayasan atau PT.Bhaita ;
  - bahwa permohonan tersebut dikabulkan dan telah lunas dibayar (bukti surat P.7b) ;
- Bahwa keterangan saksi M.SYAFRUDIN LUBIS dan H.ABDUL FATTAH tersebut telah dibenarkan pula atas keterangan saksi M.KUSERI dan A.DJUPRIADY yaitu sebagai berikut :
- bahwa saksi bekerja pada PT.Bhaita sejak tahun 1983 dan punya Yayasan yang bernama Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dibawah pimpinan Bapak H.A.Manap ;
  - bahwa pada waktu itu Yayasan ada membeli rumah sebanyak 3 buah typenya tidak tahu dan ketiga rumah tersebut ditempati oleh Pak Bedjo, M.Syafrudin Lubis dan H.Abdul Fattah atas petunjuk pimpinan (Pak Manap) dan ketiga orang tersebut dipotong Rp.25.000,- setiap bulan dan disetorkan ke Yayasan Bhaita tersebut, jadi memang rumah tersebut untuk ditempati saja bukan dimiliki (bukti surat P.4a-P.4b) ;



- bahwa sekarang Pak Lubis dan H. Abdul Fattah telah membeli rumah Yayasan tersebut tetapi untuk Pak Bedjo tidak tahu - oleh karena tahun 1990 Pak Bedjo telah mengundurkan diri - dari Yayasan atau PT. Bhaita dan sejak tahun 1991 Pak Bedjo (Tergugat) tidak pernah bayar uang sewa rumah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan surat surat bukti dan saksi-saksinya sebagai berikut :

- bukti surat T.1 tentang berita acara serah terima rumah - tanggal 27 Desember 1982 ;
- bukti surat T.2 tentang Akta Notaris tentang jual beli - bangunan berikut pengoperan dan penyerahan hak atas tanah - tertanggal 6 Juli 1983 ;
- dan keterangan 2 orang saksi yaitu DJAFAR b SUROMARTONO - dan SUNARKO b JOKO, S memberi keterangan sebagai berikut :
- bahwa para saksi sudah lama kerja di PT. Bhaita tetapi lain bagian ;
- bahwa Tergugat dibagian pembukuan ;
- bahwa pada saat itu Direktornya Pak Giono lalu diganti - Pak Manap ;
- bahwa PT. Bhaita punya Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. - Bhaita dan saksi dengar dari Pak Giono Yayasan telah membeli rumah, katanya untuk Bedjo dan Fattah kalau Lubis belum dengar ;
- bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut untuk dimiliki atau sewakan, karena tidak diberitahu, tetapi kata Pak Manap rumah tersebut akan diberikan kepada karyawan yang berprestasi - tetapi hanya disebutkan seperti Pak Bedjo (Tergugat) dan



fasilitas rumah ;

- bahwa saksi tidak tahu apakah Pak Bedjo berprestasi atau tidak karena saksi bekerja disana hanya 2 bulan dan pamit berhenti kerja ;

Sedangkan keterangan saksi VERA MATHILDA SANDRY, hanya memberikan keterangan bahwa saksi kenal dengan Pak Fattah dan Lubis karena mereka sama - sama kerjanya, dan Pak Bedjo ber tetangga dengan saksi dan sejak tahun 1987 banyak percobaan atau renovasi dengan biaya sendiri dan saksi tidak tahu rumah yang ditempati Pak Bedjo (Tergugat) dari mana asalnya ;

- bahwa surat bukti T.4a sampai dengan T.11 sebagai bukti - Tergugat telah membayar iuran PBB sejak tahun 1991 sampai dengan 1999 ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat yaitu saksi M.SYAFRUDIN LUBIS, M.KUSCRI, A.DJUPRIADY dan H.ABOUL-FATTAH dan surat bukti P.4a, P.4b, P.5, P.7b dan P.10 Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremei Agung Raya Blok B XV No.1, Blok B XV No.2 dan Blok B X No.2 sebagai rumah dinas Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita yang telah dibeli dari PT.Ceremei Agung yang diatas namakan 1. Bedjo (Tergugat), 2. H.Abd.Fattah dan 3. M.SYAFRUDIN LUBIS - sekaligus ke 3 orang tersebut status mereka menempati rumah tersebut sebagai penyewa yang dibayar tiap bulan dengan dipotong gajinya merupakan kekayaan dari pada Yayasan tersebut ;

Menimbang, bahwa tetapi sebaliknya pihak Tergugat dari keterangan saksi-saksinya yaitu : 1. DJAFAR b SUROMARTONO -

2. VERA .....



Menimbang, bahwa mengenai petitum No.VII oleh karena status Tergugat sebagai penyewa dan telah dibayar setiap bulan dipotong gaji oleh Bendaharawan Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita sampai dengan tahun 1990 sedangkan Tergugat telah mengundurkan diri (berhenti bekerja di Yayasan tersebut) dan ternyata Tergugat sejak Pabruari 1991- sampai dengan sekarang tidak membayar lagi uang sewanya, sebagaimana layaknya, oleh karena itu petitum No.VII dapat dikabulkan dengan ditambah untuk membayar uang paksa (uang som) sebesar 6 % /tahun setiap keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum No.VIII harus ditolak pula oleh karena tidak beralasan hukum karena hal tersebut sudah menjadi resiko pihak pihak yang berperkara, kecuali segala biaya-biaya yang nyata-nyata terbukti secara sah yang telah dikeluarkan pihak Penggugat dan hal tersebut akan ditentukan pada amar putusan nanti ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum No.IX, oleh karena Sita Jaminan (CB) sebagaimana tercantum dalam berita acara sita jaminan telah dilaksanakan dan tidak bertentangan dengan hukum maka dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.X menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan atau banding atau kasasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis tidak melihat adanya kepentingan yang sangat mendesak dan adanya alasan-hukum yang cukup maka petitum No.X harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.IV harus pula di

tolak ....



tolak oleh karena masalah balik nama Tergugat menjadi atas nama Sdr. Faried Djojokusumo adalah merupakan wewenang dari Yayasan dengan Notaris sendiri ;

Menimbang, bahwa oleh karena sebahagian petitum/permohonan dari Penggugat ditolak, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa mengenai alat alat bukti lain yang tidak diperlukan dalam perkara ini Majelis tidak perlu memperimbangkannya ;

Mengingat akan pasal-pasal dan Peraturan Per-Undang-uan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
- II. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
- III. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok - B XV No.1 RT.09/RU.08 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi yang sebenarnya ;
- IV. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
- V. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-/tahun terhitung -

sejak .....

sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan ke-  
pada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong -  
dan sempurna ditambah bunga sebesar 6 %/tahun setiap-  
keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;

VI. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas -  
obyek sengketa ;

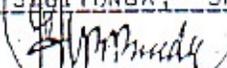
VII. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

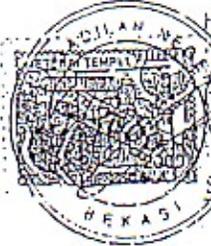
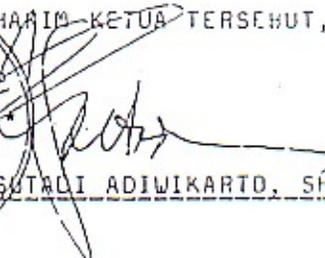
VIII. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang-  
ditaksir biaya perkara kini sebesar Rp.455.000,- (em-  
pat ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada musyawarah Majelis Hakim -  
pada hari RABU tanggal 5 April 2000 oleh kami : SUTADI ADI-  
WIKARTO, SH selaku Hakim Ketua, MIANI SILITONGA, SH dan A.P  
BATARA.R, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan -  
mana pada hari KAMIS, tanggal 13 April 2000 diucapkan oleh-  
Hakim Ketua pada sidang terbuka untuk umum, yang dihadiri -  
oleh masing-masing Hakim Anggota, NY.MARGARETHA.S, Penitera  
Pengganti dan dihadapan Kuasa Penggugat dan Tergugat sen -  
diri.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM-KETUA TERSEHUT,

  
MIANI SILITONGA, SH  
  
A.P. BATARA.R, SH

  
  
SUTADI ADIWIKARTO, SH

PANITERA PENGGANTI, Salinan / Foto Copy

  
Diberikan Kepada : DIWAS  
Pada Tanggal : \_\_\_\_\_  
berdasarkan permohonannya

tertanggal : \_\_\_\_\_  
DIPANITERA/SEKRETARIS

Perincian biaya :

Administrasi .....	Rp. 30.000
Penggilan .....	ap. 20.000
Sita Jaminan .....	ap. 400.000,-
Redaksi .....	ap. 3.000

  
ALI MACHMUD, SH

P U T U S A N

NOMOR : 576/PDT/2000/PT, BDG.-



DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG HAMA ESA

PENGADILAN TINGGI DI BANDUNG yang mengadili perkara -  
perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan  
putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

B E D J O, alamat di Komplek BDM Ceremai  
Agung Raya Blok XV No. 1 RT.09/08,  
Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi ;

( PEMBANDING semula TERGUGAT ) ; -

D a w a n :

ISKANDAR MURAT, SH, Ketua Yayasan Kesejahteraan  
Keluarga PT. Bhaita, alamat :-  
Wisma Bhaita Jl. Cilosari No. 33 , -  
Menteng Jakarta Pusat ; -----

( TERBANDING semula PENGGUGAT ) ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ; -----

Telah membaca surat-surat mengenai perkara -  
tersebut ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip uraian tentang hal ini, segala per-  
timbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan --  
Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000, -----

Nomor : .....



Nomor : 238/Pdt.G/1999/PN. Bks , yang artinya berbunyi sebagai berikut : -----

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ; -----
- II Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan me-  
lawan hukum kepada Penggugat ; -----
- III Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta  
tanah terletak di Komplek BDM Ceremai Agung Raya  
Blok 8 XV No. 1 RT.09/RW.08 Jatiwaringin , Pondok-  
Gede Bekasi yang sebenarnya ; -----



Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek  
sengketa dan selanjutnya untuk di serahkan kepada  
Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta ---  
tanpa beban apapun ; -----

V. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa ----  
rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000,- ( ---  
tiga ratus ribu rupiah )/ tahun terhitung sejak -  
1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada  
Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan  
sempurna ditambah bunga sebesar 6 %/tahun setiap-  
keterlambatan Tergugat melaksanakannya ; -----

VI Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas  
obyek sengketa ; -----

VII Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ; -----

VIII Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara --  
yang ditaksir biaya perkara kini sebesar -----  
Rp. 455.000,- ( empat ratus lima puluh lima ribu -  
rupiah ) ;

Menimbang, .....



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat, pada tanggal 22 April 2000, telah mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan-tersebut diatas dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 8 Mei 2000 dengan seksama ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding, yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 Juni 2000, dan memori banding tersebut telah di beritahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 12 Juli 2000 dengan seksama ; -----



Menimbang, bahwa Terbanding semula Pengugat telah pula mengajukan kontra memori banding yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Juli 2000, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 28 Juli 2000 dengan seksama ; -----

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung masing-masing pada tanggal 18 Juli 2000 dan tanggal 28 Juli 2000, dengan seksama ; -----

TENTANG HUKUMNYA :

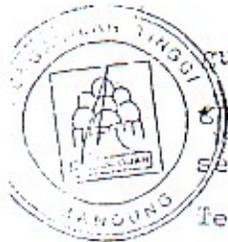
Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan dalam Undang-Undang,

maka .....



maka permohonan banding tersebut dapat diterima

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi, setelah mempelajari berkas perkara secara keseluruhan, termasuk salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut dan memperhatikan pula isi memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/ Terbanding maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----



Menimbang, bahwa didalam surat guatan, Penggugat mengakui bahwa rumah sengketa adalah milik Penggugat/Terbanding yang dikuasai oleh Tergugat/Pembanding secara sewa, yang mana uang sewa dipotong dari gaji Tergugat/Pembanding setiap bulan sebesar Rp. 25.000,- ( dua puluh lima ribu rupiah ) ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti bukti-bukti surat berupa P-2b dan T-2, ternyata bahwa Tergugat/Pembanding adalah orang yang membeli rumah tersebut dari PT. Ceremai Agung Raya ; -----

Menimbang, bahwa menurut Penggugat/Terbanding bahwa uang yang digunakan untuk membeli rumah sengketa adalah uang Penggugat/Terbanding, namun tidak jelas apakah uang tersebut sebagai pinjaman Tergugat/Pembanding kepada Penggugat/Terbanding ;  
Demikian pula dengan pemotongan gaji Tergugat/Pembanding sebesar Rp. 25.000,- ( dua puluh lima ribu rupiah ) per bulan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, apakah

sebagai .....



sebagai uang sewa atau hak sebagai uang pinjam an uang untuk pembelian rumah sengketa ;

Berdasarkan fakta- fakta tersebut diatas, Majelis ber- pendapat bahwa kepemilikan rumah sengketa dihubungkan- dengan pemotongan gaji Tergugat/Pembanding tidak jelas (kabur), oleh karenanya gugatan di nyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan -- tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi- tanggal 13 April 2000, Nomor : 238/Pdt.G/1999/PN. Bks , tidak dapat dipertahankan lagi, karena itu harus di -- batalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri , sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah- ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/ Ter - banding berada pada pihak yang dikalahkan , maka biaya - perkara dikedua tingkat peradilan harus dibebankan ke - padanya ; -----

Mengingat Pasal- Pasal dari Undang- Undang --- yang berkenaan dengan itu ; -----



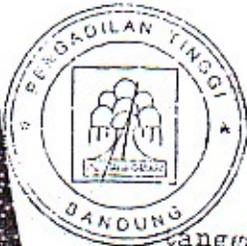
M E N G A D I L I :

Menerima permohonan banding dari Tergugat / - Pembanding ; -----

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi - tanggal 13 April 2000 Nomor : 238/Pdt.G/1999/- PN. Bks, yang dimohonkan banding ; -----

Dan Dengan Mengadili Sendiri : -----

- Menyatakan .



- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat di terima ; -----
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 75.000,- ( tujuh puluh lima ribu rupiah ) . -----

DEMikianlah diputus pada hari ini : R A B U  
 tanggal 20 DESEMBER 2000 oleh kami : NY. G U S T I N I, SE  
 Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai ---  
 Hakim Ketua Majelis dengan NY. HJ. ROSYDA M. ZEIN, SH --  
 dan NY. PARULIAN SINAGA, SH, masing-masing sebagai ----  
 Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadi-  
 lan Tinggi Bandung tanggal 17 Nopember 2000, Nomor : 576  
 /PDT/2000/Pen/PT. Bdg, putusan mana diucapkan dalam per-  
 sidangan terbuka untuk umum yang diadakan pada hari itu-  
 juga dengan dibantu oleh MIMIN BENJAMIN, Panitera Peng-  
 ganti, akan tetapi tanpa hadirnya kedua belah pihak ---  
 yang berperkara. *Sebagai Foto Copy* -----

Yang sesuai dan sah aslinya  
 diberikan kepada : DINAS  
 HAKIM ANGGOTA Pada Tanggal : ----- HAKIM KETUA ,  
 berdasarkan permohonannya  
 1. T. T. D. tertanggal : ----- T. T. D.  
 NY. HJ. ROSYDA M. ZEIN, SH PANITERA/SEKRETARIS  
 2. T. T. D. ----- R. AL MACHFUD, SH.  
 NY. PARULIAN SINAGA, SH: 040017397 PANITERA PENGGANTI,  
 P. T. D. -  
 MIMIN BENJAMIN, -

Perincian biaya perkara :

- Meterai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 3.000,-
- Administrasi, dll. ....	Rp. 66.000,-

J u m l a h ... .. Rp. 75.000,-  
 ( Tujuh puluh lima ribu rupiah )

PUTUSAN

Reg. No. 3670 K/Pdt/2001

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

YAYASAN KESEJAHTERAAN KE -  
LUARGA PT "BHAITA" dalam hal ini  
diwakili oleh ketuanya : Iskandar Murat, SH,  
berkedudukan di Jalan Cilosari No. 33,  
Menteng, Jakarta 10330 dan untuk selanjutnya  
memberi kuasa kepada Norel Mokmin, SH.,  
pengacara, berkantor di Wisma Bhaita, Jalan  
Cilosari No. 33, Menteng, Jakarta 10330  
PEMOHON KASASI dahulu Penggugat /  
Terbanding

melawan :

P. EDJO, beralamat di Kompleks BTN,  
Ceremai Agung Raya Blok XV No. 1,  
RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede,  
Bekasi

TERMOHON KASASI dahulu Tergugat /  
Pembanding

Maikamah Agung tersebut :

Mem baca surat-surat yang bersangkutan :

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Kasasi  
sekarang Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat  
asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa sekitar bulan Juli 1983 atau setidaknya-tidaknya di tahun 1993, Yayasan  
Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita (Penggugat) telah membeli 3 unit rumah dari PT.  
Ceremai Agung Raya yang berlokasi di Komplek Perumahan Karyawan Bank  
Dagang Negara Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi. Oleh karena tanah tersebut  
berupa hak milik adat, maka rumah/tanah tersebut tidak bisa langsung di atasnamakan

Penggugat .....

Penggugat, untuk mengatasi masalah ini maka rumah dan tanah tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama :

- a. Abdul Fattah
- b. Bedjo
- c. M. Syafruddin Lubis

Ketiganya adalah pegawai PT. Bhaita yang disantuni oleh Yayasan. Maka dibuatlah akta jual beli di Notaris Azhar Alia, SH., Notaris di Jakarta yang beralamat di Jl. K.H. Wahid Hasyim No. 85, Jakarta Pusat, masing-masing akta No. 13, No. 14 dan No. 15.

Bahwa tujuan pembelian rumah-rumah tersebut oleh Penggugat sebagai rumah dinas Yayasan untuk menyantuni para karyawan PT. Perusahaan Pelayaran Bhaita (disingkat PT. Bhaita) yang menjadi pendiri Yayasan Kesejahteraan Karyawan, oleh karena rumah tersebut adalah rumah dinas Yayasan maka harga pembelian dan biaya perawatan ketiga rumah maupun perbaikan fasilitas jalan dibiayai oleh Penggugat ;

Bahwa Tergugat, Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis diperkenankan oleh Penggugat menempati rumah/tanah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, untuk itu Penggugat menetapkan status mereka sebagai penyewa dengan biaya sewa konsesional yang sangat rendah, dibayar setiap bulannya dengan memotong gaji mereka oleh PT. Bhaita dan kemudian PT. Bhaita menyetorkan kepada Penggugat ;

Bahwa dokumen-dokumen asli jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh Penggugat dalam hal ini dipercayakan kepada Tergugat dalam jabatannya selaku Bendahara Yayasan ;

Bahwa pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri dari kepengurusan Yayasan sekaligus mengundurkan diri dari PT. Bhaita selaku karyawan, surat-surat tanah tersebut tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya Sdr. Sukanto, malah surat-surat tanah/rumah sudah disimpan Penggugat karena telah diserahkan Tergugat selain kepada dirinya, juga kepada Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis tanpa sepengetahuan Penggugat ;

Bahwa Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat sejak Tergugat sudah tidak menjadi karyawan PT. Bhaita bahwa rumah tersebut diperuntukkan bagi karyawan yang membutuhkan maka Tergugat diminta agar terhitung tanggal 1 Pebruari 1992 menyerahkan rumah milik Penggugat yang didiami Tergugat,

namun .....

namun Tergugat tidak menanggapinya dan surat-surat tanah /rumah tetap dipegang Tergugat ;

Bahwa pada tahun 1994 atas dasar itikad baik dan kesadaran yang baik, Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis telah secara resmi membeli rumah yang mereka tempati dari Penggugat ;

Bahwa sejak dikuasainya obyek sengketa oleh Tergugat, Penggugat menderita kerugian berupa tidak dibayarnya hak sewa obyek sengketa sebesar Rp.300.000,- / tahun oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 1 Pebruari 1991 sampai dengan surat gugatan ini diajukan ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat telah dirugikan secara Imnateriil karena dibuat tidak mampu berbuat adil ternadap kedua penyewa yang lain, yang notabene tetap membayar sewa sedangkan Tergugat tidak sama sekali, hal mana berdampak langsung pada kredibilitas Penggugat dimata seluruh karyawan PT. Bhaita yang mempunyai hak untuk menempati rumah yang ditempati Tergugat kesemuanya itu tidak dapat diukur/dinilai dengan materi namun demi tercapainya suatu kepastian hukum dengan memperhatikan nama baik, kredibilitas dan reputasi Penggugat selama ini maka tidaklah berlebihan apabila ditetapkan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa dari uraian pada posita diatas dimana Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan perkara a quo, adalah wajar jika Penggugat khawatir Tergugat hendak mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari kewajibannya menyerahkan rumah dan membayar biaya sewa kepada Penggugat oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap rumah dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 Rt. 09/Rw. 08 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi yang saat ini menjadi obyek sengketa maupun terhadap harta benda milik Tergugat berupa mobil-mobil pribadi dengan nomor polisi B 1132 HN sedan Suzuki Forsa warna hijau dan B 2126 MH Kijang warna hijau maupun perabotan rumah tangga miliknya ;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi tentang kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka keputusannya patut dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;

12. Bahwa . . . . .

Bahwa agar Tergugat segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun dan agar Tergugat melakukan balik nama atas rumah dan tanah sengketa tersebut yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama orang yang ditunjuk oleh Penggugat, dalam hal ini Bendahara Yayasan ;

Bahwa agar Tergugat mentaati isi putusan Pengadilan, adalah adil dan patut apabila Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah ;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek Bank dagang Negara Ceremai Agung Raya Blok XV No.1 Rt. 09/Rw. 08 Jatiwaringin Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya ;
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan balik nama atas rumah dan tanah sengketa tersebut, yaitu dari nama Tergugat (Bedjo) menjadi atas nama saudara M. Faried Djojokurumo, Bendahara Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita;
5. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
6. Menghukum Tergugat untuk mentaati putusan Pengadilan dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pengosongan dan menyerahkan rumah sengketa ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar harga sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000,-/tahun terhitung sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6 % sebulan setiap keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;

3. Menghukum .....

8. Menghukumi Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat sebagai ganti rugi atas kerugian Immaterial ditambah bunga sebesar 6 % setiap bulan keterlambatan Tergugat melaksanakannya sejak gugatan ini dimasukkan, sampai seluruh uang tersebut dibayar lunas ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap rumah dan tanah yang terletak di Komplek Bank Dagang Negara Ceremei Agung Raya Blok XV No. 1 Rt. 09/Rw. 08 Jatiwaringin, Pondok Gede Bekasi, mobil sedan merk Suzuki Forsa Nomor Polisi B 1132 HN warna hijau, mobi Kijang Nomor Polisi B 2126 MH warna hijau, beserta seluruh harta benda milik Tergugat ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan atau Banding atau Kasasi ;
11. Menghukumi Tergugat membayar seluruh biaya perkara ;

Subsidiar :

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menganbil putusan, yaitu putusannya tanggal 13 April 2000 No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
- II. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
- III. Menyatakan Penggugat adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No. 1 RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya ;
- IV. Menghukumi Tergugat untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun ;
- V. Menghukumi Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp.300.000,-/tahun dihitung sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat menyerahkan kepada Penggugat obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6%/tahun setiap keterlambatan Tergugat melaksanakannya ;
- VI. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas obyek sengketa ;

VII. Menolak .....

- VII. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;
- VIII. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir biaya perkara kini sebesar Rp.455.000,- (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat asli telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 20 Desember 2000 No. 576/PDT/2000/PT.BDG. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pemanding ;
  - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000 Nomor : 238/Pdt.G/1999/PN.Bks yang dimohonkan banding ;

Dan Dengan Mengadili Sendiri :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah).

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding / Penggugat asli pada tanggal 10 April 2003 kemudian terhadapnya oleh Terbanding dengan perantaraan kuasa khususnya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2001 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 April 2001 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi permohonan mana kemudian disusul memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Mei 2001;

Bahwa setelah itu oleh Pemanding/Termohon Kasasi yang pada tanggal 23 Mei 2001 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 5 Juni 2001;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil hukum Pemohon Kasasi, baik surat-surat bukti maupun keterangan saksi-

saksi .....

saksi H. Abdul Fattah, M. Syafruddin Lubis, M. Kuseri dan A. Jufriadi yang diajukan di persidangan secara keseluruhan, sehingga sangat menyimpang dari rasa keadilan dan kepastian hukum yang menjadi esensi atau dasar bagi penegakan hukum (law enforcement) itu sendiri.

Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan semata mengambil bukti P-2b dan T-2 sebagai inti dari putusannya tanpa menganalisis hal-hal lainnya, padahal bukti tersebut tidak berdiri sendiri dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi untuk memperjelas kepemilikan rumah tersebut sudah lebih dari cukup.

Bahwa tidak benar *judex facti* yang mempertimbangkan Termohon Kasasi sebagai pembeli rumah tersebut dari PT. Ceremai Agung Raya sebab sesuai bukti kesaksian H. Abdul Fattah dan M. Syafruddin Lubis selaku orang yang menempati rumah Pemohon yang lain yang saling menempel dengan rumah sengketa, Pemohon Kasasi pembeli rumah tersebut dari PT. Ceremai Agung Raya secara kolektif (bukti P-2a).

Bahwa untuk diperhatikan Termohon Kasasi sebelumnya bendahara yayasan dan mengetahui bahwa rumah sengketa milik Pemohon Kasasi.

Bahwa bukti P-2b dan T-2 tertera Termohon Kasasi sebagai pembeli dari PT. Ceremai Agung Raya yang sebelumnya telah ada komitmen antara Termohon dengan Pemohon dan juga dengan H. Abdul Fattah dan M. Syafruddin Lubis sebagai pinjam nama saja mengingat yayasan karena yayasan tidak dapat membeli rumah atas namanya dan setelah itu kesepakatan pinjam nama, rumah ditempati Termohon Kasasi sebagai penyewa. Hal ini diperkuat kesaksian M. Kuseri yang setiap bulannya memotong gaji Termohon sebesar Rp.25.000,-.

Bahwa uang digunakan membeli rumah adalah uang Pemohon Kasasi terbukti rekening koran (bukti P-1a dan F-1b) sebagai pembayaran rumah tersebut. Rumah tersebut dibeli dengan uang Pemohon untuk kepentingan Pemohon sendiri dan bukan sebagai pinjaman Termohon. Apabila sebagai pinjaman tentunya Termohon akan meminta bukti cicilan dan bukti cicilan tersebut memang tidak pernah ada.

Bahwa bukti P-7b (kwitansi pembelian) sebagai bukti rumah milik Pemohon yang semula dibeli ada 3 rumah, 2 rumah diantaranya telah dibeli Sdr. Abdul Fattah dan sdr. M. Syafruddin Lubis, sedangkan 1 rumah lagi yang saat ini ditempati Termohon masih tercatat sebagai asset Pemohon.

8. Secara .....

Bahwa secara hukum terbukti rumah sengketa masih milik Pemohon oleh karena Termohon telah mengakui dalam jawabannya bahwa transaksi dibuat di hadapan Notaris Azhar Alia, SH.

Bahwa tahun 1990 ketika Termohon mengundurkan diri dari kepengurusan yayasan, surat tanah yakni akta jual beli No. 14 tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya.

Menimbang, terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

Mengenai keberatan ad. 2 :

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan. Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum pembuktian. Dari keterangan saksi Penggugat yaitu saksi M. Syafruddin Lubis, M. Kuseri, A. Djupriady dan H. Abdul Fattah dan surat bukti P-4a, P-4b, P-7b dan P-10, Penggugat telah dapat membuktikan rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blik B XV No. 1, Blok B XV No. 2 dan Blok XV No. 3 sebagai rumah dinas Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita yang telah dibeli dari PT. Ceremai Agung yang di atasnamakan 1. Bedjo (Tergugat asal), 2. H. Abdul Fattah dan 3. M. Syafruddin Lubis sekaligus ketiga orang status mereka menempati rumah tersebut sebagai penyewa yang dibayar tiap bulan dengan potong gaji, merupakan kekayaan Yayasan tersebut.

Tetapi sebaliknya Tergugat asal dari saksi-saksi yang diajukannya, Djafar b. Suromartono, Vera Mahida Sandry dan Scenarko b. Joko serta bukti surat T-1 sampai dengan T-11 tidak dapat membuktikan bahwa tanah dan rumah yang ditempati Tergugat asal adalah miliknya. Pengakuan Tergugat asal berdasarkan bukti T-1 dan T-2 tanpa didukung alat bukti kuat lainnya bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat asal adalah tidak beralasan hukum dan tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya. Sedangkan bukti T-4 sampai dengan T-11 merupakan pembayaran pajak dari tahun 1991 sampai dengan tahun 1999 tidak dapat membuktikan obyek sengketa merupakan milik Tergugat, karena bukan alat bukti pemilikan.

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas terdapat cukup alasan mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh YAYASAN KESEJAHTERAAN KELUARGA PT "BHAITA" serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No. 576/PDT/2000/PT.BDG. dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana tertera di bawah ini.

Menimbang, ....

Menimbang, oleh karena pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000 No. 238/Pdt.G/1999/PN.Bks dinilai telah tepat dan benar maka diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi adalah pihak yang dikalahkan maka Termohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi,

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 yang bersangkutan ;

#### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YAYASAN KESEJAHTERAAN KELUARGA PT "BHAITA" tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No. 576/Pdt/2000/PT.Bdg.;

#### DAN MENGADILI SENDIRI :

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat asal sebahagian ;
- II. Menyatakan Tergugat asal telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat asal ;
- III. Menyatakan Penggugat asal adalah pemilik rumah beserta tanah terletak di Komplek BDN Ceremai Agung Raya Blok B XV No. 1 RT.09/RW.08, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi yang sebenarnya ;
- IV. Menghukum Tergugat asal untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Penggugat asal dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan alat negara ;
- V. Menghukum Tergugat asal untuk membayar biaya sewa rumah kepada Penggugat asal sebesar Rp.300.000,-/tahun terhitung sejak 1 Pebruari 1991 sampai Tergugat asal menyerahkan kepada Penggugat asal obyek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna ditambah bunga sebesar 6%/tahun setiap keterlambatan Tergugat asal melaksanakannya ;
- VI. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas obyek sengketa ;
- VII. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

VIII. Menghukum .....

VIII. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan pada hari Selasa tanggal 12 April 2005 oleh H. PARMAN SOEPARMAN, SH., MH., Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Prof. DR. H. MUCHSIN, SH., dan Prof. REHNGENA PURBA, SH. MS. Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Prof. DR. H. MUCHSIN, SH. dan Prof. REHNGENA PURBA, SH., MS., Hakim-hakim Anggota, JOSEPHINE ROTUA SITUMORANG, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh pemohon kasasi.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua :

Biaya-biaya Perkara :

1. Materai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 1.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 193.000,-
Jumlah.....	Rp. 200.000,-

Panitera Pengganti :