



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI DENGAN
PENGAKUAN HUTANG DAN KESEPAKATAN UNTUK
MEMBELI KEMBALI**

(STUDI KASUS LAPANGAN GOLF X)

TESIS

**ANGGIRAMA SANJIWANI
0906652406**

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



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI DENGAN
PENGAKUAN HUTANG DAN KESEPAKATAN UNTUK
MEMBELI KEMBALI**

(STUDI KASUS LAPANGAN GOLF X)

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**ANGGIRAMA SANJIWANI
0906652406**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
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 : Anggirama Sanjiwani

NPM : 0906652406

Tanda Tangan : 

Tanggal : 19 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Anggirama Sanjiwani
NPM : 0906652406
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perolehan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Dengan Pengakuan Hutang dan Kesepakatan Untuk Membeli Kembali

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 : Bpk. Dr. Arsin Lukman S.H., M.Kn. (.....)

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

Penguji : Ibu Enny Koeswarni S.H., M.Kn. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Dr. Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak Dr. Arsin Lukman S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para Penguji yang telah memberikan berbagai masukan terhadap tesis ini;
- (4) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Staff Administrasi dan pengurus Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya di Salemba yaitu Bapak Sukiman dan Bapak Kasir atas perhatian dan bantuannya selama Penulis melaksanakan perkuliahan;
- (6) Seluruh staff perpustakaan, administrasi, dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok;
- (7) Kedua orang tua dan adik tercinta yang senantiasa memberikan kasih sayang, semangat, motivasi dan dorongan moral sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

- (8) Keluarga besar Penulis yang telah memberikan motivasi dan semangat serta doanya kepada Penulis;
- (9) Refani Anwar atas perhatian dan dukungannya dalam hal memberikan pendapatnya, berdiskusi, memberikan masukan selama pembuatan tesis ini, serta selalu menjadi teman terbaik Penulis;
- (10) Bapak Dwi Librianto, S.H., M.Kn., selaku teman Penulis dan salah satu narasumber yang selalu memberikan dukungan dengan menyediakan data yang diperlukan oleh penulis dan meluangkan waktu untuk berdiskusi mengenai pembuatan tesis ini;
- (11) Ibu Anne Djoenardi, S.H., M.B.A., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta Selatan yang bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi serta memberikan pandangannya dan membantu penyelesaian tesis ini;
- (12) Bapak Ali Sadikin, S.H selaku teman penulis dan salah satu narasumber dalam pembuatan tesis ini yang bersedia meluangkan waktu untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan Penulis sehubungan dengan pembuatan tesis ini;
- (13) Dyah Ayu Grashinta, Rendhy, Allan, Panji, Mba Gita, Diana, Uke, Dimas, Taruna, Mas Fajar, Bu Made, Mba Febby, Pemi, Bayu, Anin, Dipa, Astrid, Lubna, Firly atas pertemanannya yang sangat baik dan dukungannya selama masa perkuliahan dan masa pembuatan tesis ini;
- (14) Teman-teman Penulis di Kantor Notaris Anne Djoenardi, S.H., M.B.A., yaitu Syarifa, Esty, Ayu, Ibu Susi, Ibu Desi, Pak Nur, Rizky, Ibu Tina, Pak Yana atas pengertian dan perhatiannya kepada Penulis selama pembuatan tesis ini;
- (15) Teman-teman Penulis lainnya dan teman-teman di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2009, Salemba yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan mendukung Penulis. Penulis

memohon maaf atas segala kekurangan dan keterbatasan yang terdapat dalam tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Salemba, 19 Januari 2012

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by the letters 'ngirama' in a cursive script.

Anggirama Sanjiwani, S.H.

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

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

Nama : Anggirama Sanjiwani
NPM : 0906652406
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

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

**“PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI DENGAN
PENGAKUAN HUTANG DAN KESEPAKATAN UNTUK MEMBELI
KEMBALI (STUDI KASUS TANAH LAPANGAN GOLF X)”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Salemba

Pada tanggal : 19 Januari 2012

Yang menyatakan



(Anggirama Sanjiwani, S.H.)

ABSTRAK

Nama : Anggirama Sanjiwani
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perolehan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Dengan Pengakuan Hutang dan Kesepakatan Untuk Membeli Kembali (Studi Kasus: Lapangan Golf X)

Tanah merupakan salah satu kebutuhan mendasar, dan baik individu ataupun badan hukum dapat melakukan segala upaya untuk mencapai tujuannya untuk memperoleh tanah. Tesis ini membahas perolehan hak atas tanah yang obyeknya dimiliki oleh sebuah yayasan berdasarkan Akta Perdamaian, namun sampai dengan saat ini masih atas nama pihak lain. Walaupun di dalam sertipikat tanah, belum mencantumkan Yayasan sebagai pemilik tanah, namun Yayasan telah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada sebuah perseroan dengan membuat Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah atau “**Pengikatan**” dan Akta Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah atau “**PPPHT**”. Pembuatan akta tersebut diikuti dengan Akta Hutang Piutang atau “**APH**” dan Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli) atau “**PPJB**” untuk membeli kembali tanah tersebut, yang dibuat untuk mendukung upaya perolehan hak atas tanah. Yang menjadi permasalahan adalah apakah hak atas tanah telah beralih kepada perseroan berdasarkan Pengikatan dan PPPHT dan apa akibat hukum terhadap semua perjanjian yang telah dibuat sehubungan dengan kasus ini. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian deskriptif evaluatif. Hasil penelitian ini adalah bahwa berdasarkan Pengikatan dan PPPHT, tidak mengalihkan hak milik atas tanah melainkan hanya memberikan hak utama (*privilege*) untuk mengajukan permohonan hak atas tanah. Sementara itu APH mengikat bagi para pihak, namun PPJB batal demi hukum.

Kata kunci:

Perolehan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, hutang piutang, perjanjian pengikatan jual beli, membeli kembali.

ABSTRACT

Name : Anggirama Sanjiwani
Study Program : Master of Notary
Title : Acquisition of Land Title Followed By Debt
Acknowledgement and Agreement to Buy Back
(Case Study: The X Golf Course)

Land is one of a fundamental need, and individual or legal entity can make any effort to achieve their goal i.e. obtaining such land title. This thesis discusses the acquisition of land title in which the object is owned by a foundation based on the Settlement Deed, but until this day the land certificate is recorded on behalf of other entity as the owner. Even though in the land certificate, the foundation has not been listed as the owner, the foundation had transferred the land title to a company with a Deed of Transfer and Delivery of Land Title or “**Agreement**”; and Deed of Transfer, Delivery and Waiver of Land Title or “**PPPHT**”. The agreements was followed by the making of Deed of Debt Acknowledgement or “**APH**” and Deed of Sale and Purchase Agreement or “**PPJB**” to buy back the land title, which is made to support the acquisition of such land title. The issues arising are does the land title has been transferred to the company based on the Agreement and PPPHT, and what are the legal of consequences of all of the agreements which has been made in relation to this case. This research is based on a normative legal research to the nature of descriptive evaluative research. The result of this research are based on the Agreement and PPPHT, which does not transfer the land title but gives the priority right (privilege) to apply for the land title. Meanwhile the APH shall be binding for both parties, but on the other hand, the PPJB shall remain null and void.

Keywords:

Acquisition of land title, transfer of land title, debt, sale and purchase agreement, buy back.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Pokok Permasalahan	6
1.3. Metode Penelitian	7
1.4. Sistematika Penulisan	8
BAB 2 PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI DENGAN PENGAKUAN HUTANG DAN KESEPAKATAN UNTUK MEMBELI KEMBALI	10
2.1. Landasan Teori.....	10
2.1.1. Perolehan Hak Atas Tanah.....	10
2.1.1.1. Pembebasan Terhadap Tanah Negara	13
2.1.1.2. Pembebasan Terhadap Tanah Hak	16
2.1.2. Perjanjian Mengenai Hutang Piutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kesepakatan Untuk Membeli Kembali	24
2.1.2.1. Perjanjian Pada Umumnya	24
2.1.2.2. Perjanjian Mengenai Hutang Piutang dan Pengakuan Hutang	29
2.1.2.3. Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	31
2.1.2.4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dengan Kesepakatan Untuk Membeli Kembali	40
2.1.3. Pendaftaran Tanah	42
2.1.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	42
2.1.3.2. Obyek Pendaftaran Tanah.....	43
2.1.3.3. Asas-asas Dalam Pendaftaran Tanah.....	43
2.1.3.4. Kegiatan Pendaftaran Tanah	44
2.1.3.5. Peranan dan Tugas PPAT Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	46
2.1.3.6. Sertipikat Sebagai Produk Dari Pendaftaran Tanah	49
2.2. Analisis Kasus.....	50

2.2.1. Kasus Posisi.....	50
2.2.2. Sekilas Tentang Status Hak Atas Tanah Lapangan Golf X.....	53
2.2.2.1. Hak Pakai Secara Umum	53
2.2.2.2. Hak Pakai Secara Khusus	54
2.2.3. Status Kepemilikan Lapangan Golf X Yang Dialihkan Berdasarkan Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah (Akta Pengikatan) dan Akta Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah (Akta PPPHT)	59
2.2.3.1. Akta Pengikatan	59
2.2.3.2. Akta PPPHT	61
2.2.4. Akibat Hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli)	66
2.2.4.1. Akibat Hukum Akta Pengakuan Hutang	66
2.2.4.2. Akibat Hukum Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli) (Akta PPJB)	68
BAB 3 PENUTUP	75
3.1. Simpulan	75
3.2. Saran	77
DAFTAR REFERENSI	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Akta Perdamaian
- Lampiran 2 Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah
- Lampiran 3 Akta Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah
- Lampiran 4 Akta Pengakuan Hutang
- Lampiran 5 Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli)



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Tanah dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam, baik pada tingkat nasional maupun internasional.¹ Tanah merupakan karunia yang diberikan kepada bangsa Indonesia yang merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, oleh karena itu, seharusnya tanah diusahakan atau digunakan untuk pemenuhan kebutuhan yang nyata.

Seiring dengan perkembangan jaman, kebutuhan terhadap tanah dirasakan terus meningkat, sehingga mendorong masyarakat baik secara individu maupun dalam bentuk badan hukum berupaya untuk memperoleh tanah. Sehubungan dengan penyediaan, peruntukkan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam praktiknya, upaya perolehan hak yang paling sering dilakukan adalah dengan cara peralihan kepemilikan hak atas tanah yaitu dengan cara jual beli. Walaupun kepemilikan hak atas tanah dapat diperjual belikan, namun tanah bukanlah komoditi perdagangan sebagai yang tampak dari sikap dan perbuatan sementara pengusaha kita dalam melakukan kegiatan ekonominya, maka sesungguhnya tanah bukanlah obyek investasi, lebih-lebih obyek spekulasi.²

¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, cet.2, ed. Revisi, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2003), hal. 3.

² *Ibid.*

Dalam upaya perolehan hak atas tanah, diperlukan suatu perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang mana hal ini direalisasikan oleh pemerintah dalam bentuk perangkat peraturan tertulis yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai “UUPA”). Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum tersebut, maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “PP No. 24/1997”).

Dalam Hukum Tanah Nasional kita, disediakan beberapa cara untuk memperoleh tanah, baik untuk perorangan maupun badan hukum. Tanah yang diperoleh wajib dikuasai secara *legal*, baik untuk keperluan pribadi, kegiatan usaha (bisnis) maupun untuk keperluan instansi pemerintah. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (*illegal*), tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana yang terdapat di Undang-undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya. Pada dasarnya untuk perolehan tanah, terlebih dahulu harus diketahui mengenai status dari tanah yang tersedia, apakah tanah tersebut tanah negara atau tanah hak. Untuk dapat mendapatkan perolehan hak dari bidang tanah, maka terlebih dahulu harus dilakukan kegiatan pembebasan tanah terhadap tanah yang bersangkutan diliputi oleh kesepakatan para pihak dalam bentuk suatu perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban para pihak setelah tercapai kata sepakat dalam perundingan/musyawarah antara pihak yang melakukan pembebasan tanah dan pemilik tanah.³

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil

³*Ibid.*

manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan.⁴ Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya, pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 (dua) tujuan. Pertama untuk diusahakan, misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga peternakan. Kedua, tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu, misalnya untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olahraga, pelabuhan pariwisata. Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan Hak Pakai.⁵ Mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntukkan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama dengan sebutan yang berbeda, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak atas tanah tersebut didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang menggunakan sistem pendaftaran hak, dengan pembuatan surat ukur dan buku tanah dan penerbitan sertipikat sebagai dokumen alat buktinya.⁶

Upaya untuk mengalihkan kepemilikan tanah sebagai upaya untuk memperoleh hak atas tanah seringkali menimbulkan banyak isu permasalahan yang menjadi perhatian khusus. Salah satunya dalam pelaksanaan pengalihan yang obyeknya masih belum beralih secara yuridis. Pengalihan hak tersebut dikaitkan pula dengan hutang piutang, sementara untuk mengalihkan hak atas tanah berdasarkan Hukum Tanah Nasional harus bersifat “terang” dan tunai”. Hal ini sangat berpotensi untuk menimbulkan sengketa, dimana apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat menimbulkan pertentangan di antara kedua belah pihak di kemudian hari. Adanya sengketa yang timbul

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet.2, ed.1, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 49.

⁵ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, hal. 2.

⁶ *Ibid.*, hal. 76.

sehubungan dengan peralihan tersebut dengan berbagai kompleksitasnya menjadi suatu hal yang menarik untuk dibahas.

Pada kesempatan kali ini, melalui pembuatan tesis ini, penulis bermaksud untuk mengangkat sebuah isu permasalahan yang timbul sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah yang diikuti dengan berbagai perbuatan hukum lainnya, sebagaimana yang akan diuraikan berikut ini. Diawali dengan dimilikinya sebidang tanah di bilangan Jakarta Selatan, yang dimiliki berdasarkan sertipikat Hak Pakai dengan jangka waktu 20 (duapuluh) tahun oleh sebuah badan hukum berbentuk Yayasan (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Yayasan**”). Sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut, pihak Yayasan telah mengajukan permohonan untuk perpanjangan, namun ditolak. Instansi yang berwenang pada saat itu memberikan hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada salah satu departemen pemerintah Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Departemen**”) dengan status tanah Hak Pakai dengan jangka waktu selama masih dipergunakannya (jangka waktu yang tidak dibatasi). Hal tersebut memicu ketidakpuasan bagi pihak Yayasan, sehingga menimbulkan sengketa, dimana pihak Yayasan menggugat pihak Departemen melalui jalur hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Mahkamah Agung, menghukum tergugat yaitu dalam hal ini pihak Departemen, yang salah satu amar putusannya mewajibkan pihak Departemen untuk membayar senilai uang sebagai biaya ganti rugi kepada pihak Yayasan. Pihak Departemen tidak sanggup untuk membayar seluruh biaya ganti rugi yang telah ditetapkan, melainkan hanya sanggup untuk membayar sebagian dari biaya ganti rugi tersebut. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, maka para pihak sepakat untuk berdamai, dengan syarat-syarat yang diatur dan disepakati dalam Akta Perdamaian (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Akta Perdamaian**”). Akta Perdamaian tersebut mengatur mengenai beberapa hal sehubungan dengan hasil dari putusan pengadilan terdahulu, salah satunya menyepakati bahwa atas kekurangan pembayaran biaya ganti rugi yang harus dibayarkan Departemen kepada pihak Yayasan, akan dikompensasikan dengan pelepasan hak milik atas sebagian dari tanah yang disengketakan tersebut di atas

Universitas Indonesia

yang saat ini dipergunakan dan dimanfaatkan sebagai lapangan golf (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Lapangan Golf X**”). Berdasarkan kesepakatan tersebut, maka pihak Departemen menyatakan akan melepaskan hak atas Lapangan Golf X kepada pihak Yayasan. Karena hal-hal tertentu, sampai saat ini, belum dilakukan pemecahan sertipikat atas tanah tersebut dan belum dilakukan proses balik nama ke atas nama Yayasan, sehingga tanah Lapangan Golf X saat ini masih atas nama Departemen.

Dalam kondisi sertipikat yang masih belum dipecah dan Lapangan Golf X masih terdaftar atas nama Departemen, pihak Yayasan bermaksud untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada pihak lain, dalam hal ini berbentuk badan hukum perseroan terbatas (untuk selanjutnya disebut “**Perseroan**”). Sehubungan dengan upaya untuk mengalihkan tersebut, diantara pihak Yayasan dan Perseroan dibuat perjanjian yang dibuat dengan akta Notaris (dibuat secara otentik) yaitu Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Akta Pengikatan**”) dan Akta Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut “**Akta PPPHT**”). Peralihan tersebut dilakukan dengan pembayaran secara bertahap, sehingga selain kedua akta tersebut, dibuat perjanjian lain dengan akta Notaris, yang mengikuti perbuatan hukum tersebut, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan salah satu pihak. Perjanjian yang dibuat adalah, secara berturut-turut, Akta Pengakuan Hutang yang menyatakan adanya hubungan hutang piutang sehubungan dengan upaya untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X (untuk selanjutnya disebut “**Akta Pengakuan Hutang**”), Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli) atas tanah Lapangan Golf X yang isinya adalah maksud dari Perseroan untuk mengalihkan kembali tanah Lapangan Golf X kepada Perseroan dalam kondisi tertentu (untuk selanjutnya disebut “**Akta PPJB**”).

Atas tindakan upaya perolehan hak atas tanah Lapangan Golf X oleh pihak Perseroan terhadap Yayasan, namun obyek masih atas nama Departemen, serta perbuatan hukum yang mengikutinya tersebut memunculkan suatu permasalahan hukum yang kompleks dan sangat menarik untuk dibahas lebih lanjut. Oleh dan karenanya penulis bermaksud untuk mengulas secara lebih mendalam mengenai

Universitas Indonesia

hal ini, yang dituangkan dalam tesis ini dengan judul “**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG DIIKUTI DENGAN PENGAKUAN HUTANG DAN KESEPAKATAN UNTUK MEMBELI KEMBALI (STUDI KASUS: TANAH LAPANGAN GOLF X)**”.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka masalah yang akan diuraikan oleh Penulis adalah apakah dengan dibuatnya Akta pengikatan dan Akta PPPHT hak kepemilikan atas tanah Lapangan Golf X menjadi beralih milik Perseroan, kemudian mengenai Akta Pengakuan Hutang dan Akta PPJB, apakah lantas dapat dibuat dan dilaksanakan serta bagaimana akibat hukumnya. Adapun lingkup pembahasan tesis ini adalah mencakup perolehan hak atas tanah yang diikuti dengan Akta Pengakuan Hutang dan Akta PPJB dengan melakukan studi kasus terhadap tanah Lapangan Golf X, namun hanya sebatas dari pembuatan perjanjian-perjanjian sehubungan dengan hal tersebut, yaitu Akta Pengikatan, Akta PPPHT, Akta Pengakuan Hutang dan Akta PPJB.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang masalah di atas, permasalahan yang akan diangkat adalah berkisar perolehan hak atas tanah yang diikuti dengan Akta Pengakuan Hutang dan Akta PPJB dengan melakukan studi kasus terhadap tanah Lapangan Golf X. Secara lebih terperinci, penulis akan mengemukakan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X yang dialihkan berdasarkan Akta Pengikatan dan Akta PPPHT?
2. Apakah Akta Pengakuan Hutang dan Akta PPJB dapat dibuat dan dilaksanakan serta apa akibat hukumnya?

1.3. METODE PENELITIAN

Di dalam penyusunan tesis ini, Penulis menggunakan metodologi penelitian atau jenis penelitian hukum normatif.⁷ Jenis penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan studi dokumen, dalam hal ini diantaranya terhadap hukum positif, yaitu berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perolehan hak atas tanah dan perjanjian.

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yang bersifat deskriptif evaluatif. Tipe penelitian ini menggambarkan secara tepat dari suatu gejala yang timbul sehubungan dengan perolehan hak atas tanah tersebut dan memberikan penilaian terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat sehubungan dengannya.⁸

Karena metodologi penelitian yang digunakan adalah normatif atau penelitian kepustakaan, maka dilihat dari tempat diperolehnya jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan.⁹ Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah literatur buku dan peraturan perundang-undangan. Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan wawancara yang dilakukan kepada narasumber dalam hal ini para ahli dan profesi hukum yaitu Notaris, pihak dari Badan Pertanahan Nasional dan salah satu pihak yang terkait yaitu dari pihak Yayasan.¹⁰ Bahan hukum yang digunakan terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yaitu berupa bahan hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang berguna untuk mencari landasan hukum dari penelitian.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan pustaka yang bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum

⁷Sri Mamudji et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 9.

⁸*Ibid.*, hal. 4.

⁹*Ibid.*, hal. 28.

¹⁰*Ibid.*, hal. 22.

sekunder ini antara lain mencakup hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan berbagai literatur buku.

3. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap istilah-istilah yang terdapat dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah katalog, kamus dan abstrak.

Dalam analisis data, Penulis menggunakan dan dipengaruhi oleh pendekatan kualitatif dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk perumusan kesimpulan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini peneliti merupakan instrumen utama dalam menafsirkan hasil dari pengumpulan data yang dilakukan.

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Guna mempermudah serta memberikan gambaran secara keseluruhan materi tesis dengan pembahasannya, maka akan dikemukakan terlebih dahulu tentang sistematika penulisan sebagai kerangka dasar dalam membahas permasalahan. Hal tersebut akan diperinci dalam 3 (tiga) bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang akan dijabarkan sebagai berikut:

Bab I mengenai pendahuluan dari penulisan tesis ini menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

Bab II mengenai perolehan hak atas tanah yang diikuti dengan pengakuan hutang dan kesepakatan untuk membeli kembali secara garis besar diuraikan menjadi landasan teori dan analisis kasus. Landasan teori dibagi menjadi cara untuk memperoleh hak atas tanah, perjanjian mengenai hutang piutang dan perjanjian pengikatan jual beli dengan kesepakatan untuk membeli kembali dan mengenai pendaftaran tanah yang masing masing dibagi lagi dengan pembahasan yang lebih khusus. Pembahasan analisis kasus dibagi menjadi kasus posisi, sekilas tentang status hak atas tanah Lapangan Golf X, status kepemilikan Lapangan Golf X yang dialihkan berdasarkan Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah (Akta Pengikatan) dan Akta Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan

Universitas Indonesia

Hak Atas Tanah (Akta PPPHT) dan akibat hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian (Tentang Perjanjian Jual Beli) (Akta PPJB) yang masing masing dibagi lagi dengan pembahasan yang lebih khusus.

Bab III yang merupakan bab terakhir ini, akan membahas dan menarik suatu simpulan dari uraian dalam bab-bab terdahulu serta akan dikemukakan saran-saran yang diperlukan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan.



BAB 2
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUTI DENGAN
PENGAKUAN HUTANG DAN KESEPAKATAN UNTUK MEMBELI
KEMBALI

2.1. LANDASAN TEORI

2.1.1. Perolehan Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu:¹

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap;
yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang;
yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara;
yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Sedangkan berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu: ²

1. Hak atas tanah yang bersifat primer;

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal. 51.

² *Ibid.*, hal. 52.

yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder;

yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Apabila ditinjau dari segi subyeknya, maka pihak-pihak yang dapat memiliki atau menguasai hak atas tanah adalah:³

1. Perseorangan;
 - a. Perseorangan atau sekelompok orang secara bersama-sama yang merupakan warga negara Indonesia;
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
2. Badan hukum;
 - a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya departemen, pemerintah daerah, perseroan terbatas, yayasan;
 - b. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
 - c. Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas, yayasan;
 - d. Badan hukum publik, misalnya departemen, pemerintah daerah.

Masih sehubungan dengan subyek yang dapat memiliki atau menguasai tanah dan jenis hak atas tanahnya, hal tersebut mempengaruhi jangka waktu pemilikan atau penguasaannya, yaitu:⁴

1. Hak atas tanah dengan jangka waktu tidak terbatas, yaitu tanah dengan Hak Milik.
2. Hak atas tanah dengan jangka waktu tertentu (dibatasi), yaitu:

³ *Ibid.*, hal. 59.

⁴ *Ibid.*, hal. 60-62.

- a. Hak Guna Usaha dengan jangka waktu paling lama 35 tahun, kemudian dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.
 - b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
 - c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Perpanjangan dan pembaharuan tersebut harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan.
 - d. Hak Guna Bangunan di atas tanah hak Milik dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan tidak dapat diperpanjang, namun berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah dapat saja diperbaharui haknya.
 - e. Hak Pakai atas tanah negara dengan jangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.
 - f. Hak Pakai atas tanah pengelolaan dengan jangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan dan pembaharuan tersebut harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan.
 - g. Hak Pakai atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, namun berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah dapat saja diperbaharui haknya.
 - h. Hak Sewa untuk bangunan dengan jangka waktu berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.
3. Hak atas tanah dengan jangka waktu yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu atau pelaksanaan tugasnya, yaitu Hak Pakai yang dikuasai oleh Lembaga Negara, Departemen, Lembaga

Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintahan Desa, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, badan keagamaan dan badan sosial.

2.1.1.1 Pembebasan Terhadap Tanah Negara

Untuk memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan baik dengan cara pembebasan terhadap tanah negara atau pembebasan terhadap tanah hak. Untuk pembebasan terhadap tanah negara (tanah yang langsung dikuasai oleh negara), baik untuk keperluan pribadi/usaha maupun untuk kepentingan umum dapat diperoleh dengan cara permohonan hak baru.⁵ Pihak yang ingin memperoleh tanah negara tersebut sebelumnya harus mengajukan permohonan kepada negara dengan cara permohonan hak. Hak atas tanah yang diperoleh dari tanah negara tersebut dapat dikatakan pula sebagai perolehan hak atas tanah secara *original* yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya.⁶ Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara atas status tanah negara tersebut dapat berupa:⁷

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang terjadi atas tanah negara.
2. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
3. Hak Milik yang diperoleh dari perubahan Hak Guna Bangunan.
4. Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari perubahan Hak Milik.
5. Hak Milik yang terjadi karena hukum adat.
6. Hak Milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari bekas tanah milik adat.

Kewenangan negara dalam memberikan hak atas tanah dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor

⁵ Helmi N. Tanjung, SH, "Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Bisnis dan Sistem Perolehan Tanah yang Berlaku di Indonesia," <http://id-id.facebook.com/note.php?note_id=172438082792946>, diakses tanggal 9 Desember 2011.

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal. 53.

⁷ *Ibid.*

Pertanahan. Tata cara permohonan hak untuk tanah negara adalah sebagai berikut:⁸

1. Di dalam proses mengajukan permohonan hak kepada pejabat yang berwenang melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Desa atau Kelurahan letak tanahnya, untuk disampaikan kepada Pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal ini diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Di kantor Pertanahan setempat kemudian diperiksa mengenai kelengkapan dokumen atau surat-surat yang diperlukan, meliputi: perolehan tanah negara tersebut, peruntukan tanahnya, surat bukti status calon pemegang hak, surat bukti penyetoran persekot untuk proses permohonan hak, pembuatan surat ukur setelah ditetapkan batas-batasnya serta diukur luasnya.
3. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan keberadaan dan letak tanahnya, yang dilaksanakan oleh :
 - a. Panitia A; untuk permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
 - b. Panitia B; khusus untuk permohonan Hak Guna Usaha.Hasil pemeriksaan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagai bahan pertimbangan (rekomendasi) dalam rangka pemberian hak atau menolak permohonan hak tersebut.
4. Tahap selanjutnya yaitu mengenai pemberian pertimbangan oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang menyampaikan pertimbangan untuk mengabulkan atau menolak permohonan hak kepada pejabat yang berwenang memberikan hak atas tanah. Apabila permohonan ditolak, permohonan setelah menerima surat penolakan dapat mengajukan banding kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

⁸ Helmi N. Tanjung, SH, "Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Bisnis dan Sistem Perolehan Tanah yang Berlaku di Indonesia."

5. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, yaitu apabila dikabulkan permohonan hak tersebut oleh pejabat yang berwenang, diterbitkan surat Keputusan Pemberian Hak (untuk selanjutnya disebut sebagai “SKPH”) dan disampaikan kepada penerima hak melalui Kantor Pertanahan setempat.
6. Penerimaan Hak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam SKPH. Kewajiban yang ditetapkan dalam SKPH, meliputi :
 - a. Membayar uang pemasukan yang ditetapkan apabila luas tanahnya lebih dari 200 M2;
 - b. Membayar Bea Perolehan Hak menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 (BPHTB), sebesar 5% dari Nilai Pasar Obyek Pajak (NPOP) atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP);
 - c. Membayar Biaya pembuatan Sertipikat apabila pemegang haknya Badan Hukum Indonesia berupa perseroan terbatas, persero, perum, dll sebesar **Rp.100.000,-** (seratus ribu rupiah) dan harus membayar terlebih dahulu sebelum pendaftaran hak tersebut;
 - d. Mendaftarkan hak yang diperoleh di Kantor Pertanahan setempat untuk dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikatnya.
7. Pendaftaran Hak dan Penerbitan Sertipikat; tahap ini meliputi kegiatan :
 - a. Membuat Buku Tanah hak yang bersangkutan dengan mencantumkan:
 - 1) Jenis haknya;
 - 2) Identitas tanahnya, meliputi nomor hak dan desa letak tanahnya;
 - 3) Letaknya, dengan menyebut nama jalan, nomor, blok, nomor persil;
 - 4) Nama pemegang hak;
 - 5) Luasnya, sesuai dengan surat ukur dan di surat ukur tersebut juga disebutkan pula tanggal penerbitan, nomor urut, serta tahun penerbitannya.
 - b. Penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak dan diserahkan kepada pemegang haknya atau kuasa yang sah sertipikat terdiri dari:
 - 1) Salinan Buku Tanah, yang memuat data yuridis;
 - 2) Surat Ukur, yang memuat data fisik.

Keduanya mencantumkan pula tanggal penerbitan dan ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan.

Lahirnya Hak atas Tanah tersebut sejak tanggal dibuatkan Buku Tanah dari hak yang bersangkutan. Kepastian tanggal lahirnya adalah 7 (tujuh) hari kerja kemudian setelah surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran dinyatakan lengkap oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

2.1.1.2 Pembebasan Terhadap Tanah Hak

Perolehan hak atas tanah yang berlangsung terhadap tanah hak, yaitu tanah yang telah memiliki hak atas tanah oleh perorangan atau badan hukum dengan jenis-jenis status tanahnya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, terlebih dahulu harus diketahui apakah si pemegang hak bersedia atau tidak bersedia untuk menyerahkan atau memindahkan hak atas tanahnya. Apabila pemegang haknya bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, maka harus dilihat juga apakah pihak yang memerlukan perolehan tanah tersebut memenuhi syarat atau tidak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Terhadap sistem perolehan tanah hak ini, terlebih dahulu harus ada musyawarah untuk mencapai kesepakatan dengan si pemilik hak atas tanah yang bersangkutan mengenai penyerahan kepemilikan tanah berikut imbalan terhadap penggantian kepemilikan tanah yang bersangkutan. Macam-macam perolehan hak untuk tanah hak tersebut dapat berupa:

1. Pembebanan Hak atau pemberian hak baru di atas tanah Hak Milik; tanah Hak Milik dengan status hak atas tanah yang primer ini dapat diberikan hak atas tanah baru yang sekunder dengan memperoleh hak Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa.
2. Pemindahan Hak; yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan, seperti yang diatur dalam Pasal 37 PP No. 24/1997 jo. Pasal 94 ayat 2 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Menurut John Salindeho yang juga disetujui oleh Penulis, bahwa pengertian peralihan hak atas tanah dengan pemindahan

Universitas Indonesia

hak atas tanah adalah sama. Ia berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.¹ Sedangkan menurut Effendi Perangin-angin, pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi peralihan atau pemindahan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum itu mungkin dilakukan antara lain dengan jual beli, tukar menukar, hibah atau dengan pemberian wasiat.¹ Setiap pemindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh seseorang kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus didasarkan pada suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) yang berwenang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24/1997. Setiap perbuatan pengalihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, dengan terlebih dahulu dibuktikan akta dihadapan PPAT yang berwenang. Hal ini perlu agar peralihan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sehingga bila terjadi masalah di kemudian hari dan penerima pengalihan tersebut mempunyai bukti yang otentik bahwa tanah tersebut adalah miliknya.¹ Pemindahan Hak ini dapat dikatakan juga sebagai hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain.⁹ Pasal 37 PP No. 24/1997 jo. Pasal 94 ayat 2 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal. 53.

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tersebut mengatur kegiatan pemindahan hak dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbrens*) ataupun perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, pemindahan hak hanya dapat dilakukan apabila subyek calon penerima hak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan diperoleh, sehingga dengan dilaksanakannya pemindahan hak ini status tanah tidak berubah namun yang berubah adalah pemegang haknya. Status tanah yang akan diperoleh adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

3. Pemindahan Hak yang didahului dengan Perubahan Hak; lain halnya dengan pemindahan hak secara murni sebagaimana tersebut di atas, dalam hal subyek calon penerima hak tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan diperoleh, maka pemindahan hak baru dapat dilakukan setelah status tanahnya diubah melalui Perubahan Hak. Adapun Perubahan Hak tersebut dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat yang mengubah hak atas tanah menjadi hak atas tanah yang diizinkan sesuai dengan subyek yang akan memperolehnya supaya dapat dikuasai oleh pihak yang bersangkutan. Setelah terlaksananya perubahan hak, barulah pelaksanaan pemindahan haknya dapat dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang ataupun pejabat lain sebagaimana diatur di dalam ketentuan perundang-undangan.
4. Pelepasan Hak yang Diikuti Dengan Pemberian Hak; dalam hal subyek calon penerima hak tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan diperoleh, maka selain melaksanakan pemindahan hak yang didahului dengan perubahan hak, dapat juga dilaksanakan dengan pelepasan hak. Dengan dilaksanakannya pelepasan hak, maka setelah selesai dilaksanakan pelepasan hak, tanah yang bersangkutan menjadi berstatus tanah negara (dikuasai oleh negara), sehingga wajib diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluan pihak yang

Universitas Indonesia

bersangkutan. Pada pelepasan hak ini, status tanahnya berubah dari tanah hak menjadi tanah negara dimana pemiliknya telah melepaskan hak atas tanahnya, karena penerima haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek dari hak atas tanah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan upaya perolehan hak atas tanah, terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:¹⁰

1. Beralihnya hak atas tanah, yang berarti berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu *peristiwa hukum*, misalnya pewarisan yang atas beralihnya hak atas tanah karena pewarisan wajib untuk didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat untuk mencatatkan nama pemegang haknya yang baru (ahli waris).
2. Dialihkannya hak atas tanah yang berarti berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu *perbuatan hukum*. Berpindahnya hak atas tanah karena suatu perbuatan hukum, yaitu dilakukan dengan sengaja yang bertujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut, misalnya seperti: jual beli, hibah, tukar-menukar, inbreng (pemasukkan dalam perusahaan), lelang.¹¹ Atas dialihkannya hak atas tanah karena perbuatan hukum tersebut wajib untuk didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat untuk mencatatkan nama pemegang haknya yang baru.

Dalam peralihan hak atas tanah ini, pihak yang mengalihkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak atas tanah. Berikut ini akan dijelaskan macam-macam bentuk peralihan hak atas tanah yang dikarenakan perbuatan hukum:

1. Jual beli

Jual beli tanah diartikan sebagai suatu perbuatan yang merupakan penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pembeli berkewajiban memberikan uang berdasarkan harga yang telah

¹⁰ *ibid.*, hlm. 63-64.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .363-364.

disepakati kepada penjual.¹² Penyerahan hak yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak yang baru. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut sebagai “**KUH Perdata**”), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan tersebut bahwa persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:¹³

- a. kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b. kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dijanjikan kepada penjual.

Menurut Munir Fuady, kewajiban untuk menyerahkan barang dan kewajiban untuk membayar harga itu harus ada pada setiap tindakan jual beli, sebab apabila salah satu diantaranya ditiadakan, kita akan berhadapan dengan perjanjian hibah yang dalam hal ini mempunyai ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan ketentuan terhadap jual beli, dan di dalam jual beli, harga yang harus dibayar oleh pembeli haruslah dengan sejumlah uang, karena apabila diberi dalam bentuk lainnya, maka akan menjadi tukar-menukar.¹⁴ Supaya perbuatan jual beli memperoleh bukti yang kuat menurut hukum maka penjual dan pembeli harus datang kepada PPAT yang berwenang untuk membuat akta jual belinya, karena hanya PPAT yang berhak untuk membuat akta jual beli tanah.¹⁵

¹² Prittagustya Anggyani Permana, “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Praktik Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah,” (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2008), hal.47.

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung:Alumni, 1986), hal.181.

¹⁴ Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 182.

2. Tukar-menukar

Tukar-menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.¹⁶ Di dalam dunia perdagangan perjanjian ini juga dikenal dengan nama barter. Perjanjian tukar menukar merupakan perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perjanjiannya. Demikian pula dapat dilihat bahwa ia adalah suatu perjanjian “*obligatoir*” seperti pada jual beli, dalam arti bahwa ia belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Yang memindahkan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan hukum yang dinamakan *levering* atau penyerahan hak milik secara yuridis.¹⁷

Segala apa yang dijual dapat pula menjadi obyek tukar-menukar. Kalau di dalam jual beli adalah mengenai barang lawan uang, maka tukar menukar ini adalah transaksi mengenai barang lawan barang. Untuk dapat melakukan perjanjian tukar-menukar, masing-masing pihak harus pemilik dari barang yang dia janjikan untuk diserahkan dalam tukar-menukar itu. Adapun syarat bahwa masing-masing harus pemilik, baru berlaku pada saat pihak yang bersangkutan menyerahkan barangnya atau tepatnya menyerahkan hak milik atas barangnya. Semua itu tersimpul dalam ketentuan yang secara singkat menetapkan bahwa segala peraturan-peraturan tentang perjanjian jual beli juga berlaku terhadap perjanjian tukar-menukar (Pasal 1546 KUH Perdata). Jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka tak dapatlah ia dipaksa menyerahkan barang yang ia telah

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN 3696, ps. 37 ayat 1.

¹⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), ps .1541.

¹⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 1995), hal.35.

janjikan dari pihaknya sendiri, melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya itu. Demikianlah ditetapkan oleh Pasal 1543 KUH Perdata. Siapa yang karena suatu penghukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, telah terpaksa melepaskan barang yang telah diterimanya dalam tukar menukar, dapat memilih apakah ia akan menuntut ganti rugi dari pihak lawannya atautkah ia akan menuntut pengembalian barang yang telah ia berikan (Pasal 1544 KUH Perdata). Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kewajiban masing-masing pihak untuk menjamin kenikmatan tenteram atas barang yang telah diserahkan dalam tukar menukar. Namun dengan sendirinya penuntutan pengembalian barang yang telah diserahkan kepada pihak lawan, hanya dapat dilaksanakan selama barang itu masih berada di tangannya (dalam miliknya) pihak tersebut, sebab dapat juga terjadi pihak tersebut sudah menjualnya kepada orang lain; dalam hal yang demikian tinggalah tuntutan ganti rugi yang dapat dilancarkan. Apabila suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar kesalahan pemilikannya, maka perjanjian dianggap gugur dan bagi pihak yang telah melaksanakan kewajibannya, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar menukar (Pasal 1545 KUH Perdata).

Dalam hal ini, peralihan hak atas tanah melalui tukar-menukar, terjadi karena ditukarkannya tanah kepunyaan seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain. Tukar-menukar tanah bukan diartikan sebagai perjanjian, tetapi suatu perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya.¹⁸

3. Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup.¹⁹ Mengenai hibah ini

¹⁸ Prittagustya Anggyani Permana, "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Praktik Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah," hal.48.

¹⁹ *Ibid.*, hal.27.

diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, yaitu bahwa hibah tidak mensyaratkan kontraprestasi sebagai imbalan dari pihak penerima hibah, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian ini adalah perjanjian sepihak (*unilateral*).²⁰ Hibah tanah, seperti halnya jual beli dan tukar menukar, merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang menerima hibah. Perbedaan antara hibah dan jual beli adalah bahwa dalam hibah, pemilik tidak menerima imbalan sebagai ganti dari tanah yang dihibahkannya tersebut, yang mana atas pelaksanaan hibah ini pun juga harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang.²¹

4. Pemberian dengan wasiat

Pemberian dengan wasiat dilakukan pada saat pemiliknya masih hidup, tetapi haknya baru beralih setelah ia meninggal dunia. Selama ia masih hidup, maka apa yang diwasiatkan tersebut masih dapat diubah ataupun ditarik kembali.²² Sebelum lahirnya PP No. 24/1997, bagi mereka yang tunduk pada KUH Perdata, surat hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Surat Hibah Wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris, tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya dibawah tangan, tetapi proses di kantor pertanahan harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang.²³

5. Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*)

Dalam hal obyeknya berupa tanah, maka pihak yang memasukkan tanah ke dalam perusahaan akan mendapat imbalan berupa saham dalam perusahaan yang bersangkutan.

6. Lelang

²⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal.100.

²¹ Prittagustya Anggyani Permana, "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Praktik Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah," hal.48.

²² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ps .875.

²³ Effendi Perangin-angin, *Mencegah Sengketa Tanah*, cet.2, (Jakarta:Rajawali, 1990), hal.46.

Yang dimaksud dengan lelang pada umumnya adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Sedangkan yang dimaksud dengan lelang tanah dalam hal ini adalah penjualan hak atas tanah yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga yang tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang. Secara yuridis yang dilelang dalam hal ini bukan tanahnya, melainkan hak atas tanahnya. Obyek lelang tanah adalah tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Lain halnya dengan pemindahan hak yang lain, dalam rangka pendaftaran pemindahan haknya, maka lelang hak atas tanah harus dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.²⁴ Hal ini berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, sebagaimana telah diuraikan di atas, yang dalam rangka pendaftaran pemindahan haknya dibuktikan dengan dibuatnya akta otentik oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang.

2.1.2. Perjanjian Mengenai Hutang Piutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kesepakatan Untuk Membeli Kembali

2.1.2.1 Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.²⁵ Sementara perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.²⁶ Dari peristiwa perjanjian tersebut, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Oleh karena itu dapat dikatakan perjanjian itu

²⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .388.

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.21, (Jakarta:Intermasa, 2005), hal.1.

²⁶ *Ibid.*

menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.²⁷ Ada beberapa asas yang dapat ditemukan dalam hukum perjanjian, namun ada dua diantaranya yang merupakan asas terpenting dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu:²⁸

1. Asas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Mengenai kesepakatan tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, sah nya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:
 - a. syarat sepakat, mereka yang mengikatkan dirinya; yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
 - b. 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 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yang termasuk golongan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:
 - 1) orang-orang yang belum dewasa; mengenai kedewasaan, undang-undang menentukan sebagai berikut:
 - a) Menurut Pasal 330 KUH Perdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Legal Banking, “Dasar-dasar Hukum Perjanjian,” <<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian/>>, diakses tanggal 15 Januari 2012.

- b) Menurut Pasal 7 Undang-undang No.1 tahun 1974 tentang Undang-Undang Perkawinan: kecakapan bagi pria adalah bila telah mencapai umur 19 tahun, sedangkan bagi wanita apabila telah mencapai umur 16 tahun.
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampunan.
 - 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang (dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).
 - 4) Semua orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- c. syarat hal tertentu;
barang yang menjadi obyek perjanjian harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum.
- d. syarat sebab yang halal;
yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.²⁹ Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi dari perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Jadi yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.³⁰

Mengenai syarat sah perjanjian tersebut, 2 (dua) syarat pertama dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan 2 (dua) syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya

²⁹*Ibid.*

Lihat Pasal 1337 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

³⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 20.

itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³¹ Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Menurut pasal 1446 KUH Perdata, pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim, bila salah satu pihak yang melakukan perjanjian itu tidak memenuhi syarat subyektif yang tercantum pada syarat sahnya perjanjian. Menurut Prof. Subekti, permintaan pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:³²

1. secara aktif menuntut pembatalan perjanjian tersebut di depan hakim;
2. secara pembelaan maksudnya adalah menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan kekurangan dari perjanjian itu.

Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sebaliknya apabila salah satu atau seluruh syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Yang dimaksud dengan batal demi hukum disini ialah dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.³³ Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal dan tidak dapat dijadikan dasar untuk saling menuntut dihadapan hakim.

³¹ *Ibid.*, hal. 17.

³² Legal Banking, "Dasar-dasar Hukum Perjanjian."

³³ Menurut pasal 1265 KUH Perdata, syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.

2. Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dapat membuat perjanjian apa saja dan bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Asas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Walaupun demikian, terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut, yaitu:³⁴
- a. perjanjian harus didasarkan pada itikad baik;
 - b. Perjanjian tidak bertentangan dengan kepentingan/ketertiban umum;
 - c. Perjanjian tidak bertentangan dengan hati nurani dan memperhatikan keseimbangan bagi para pihak;
 - d. Perjanjian tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai bentuk perjanjian, perjanjian dapat berbentuk lisan dan tulisan. Sementara itu perjanjian dalam bentuk tulisan dapat terbagi lagi menjadi 2 (dua) bentuk yaitu bentuk dibawah tangan/*onderhands* dan bentuk otentik. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akta dibawah tangan/*onderhands* dan akta resmi/otentik. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta otentik. Sedangkan akta resmi/otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau

³⁴ Herna Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Timbul Karena Hutang Piutang," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2007), hal.18.

menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi. Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

2.1.2.2 Perjanjian Mengenai Hutang Piutang dan Pengakuan Hutang

A. Hutang Piutang

Hutang piutang adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak atau lebih dimana pihak yang satu berjanji untuk memberikan pinjaman kepada pihak yang lain, dan pihak yang lain berjanji untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan dengan persyaratan yang telah disepakati bersama. Konsekuensi adanya perikatan yang dibuat oleh para pihak (kreditur dan debitur), maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat para pihak, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan dengan lancar, namun apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat dikategorikan bahwa debitur telah wanprestasi/ingkar janji, yang mana hal ini merugikan kepentingan pihak kreditur. Apabila terjadi wanprestasi sebagaimana yang telah disebutkan, maka pihak kreditur mempunyai hak untuk menuntut agar debitur memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

Universitas Indonesia

B. Pengakuan Hutang

Akta Pengakuan Hutang adalah suatu akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditor sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap). Sedangkan yang dimaksud dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah salinan dari suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil yang diberikan kepada yang berkepentingan. Ia merupakan salinan dari suatu minuta, yang tetap ada pada pejabat yang bersangkutan. Suatu grosse akta yang pada bagian kepala aktanya dicantumkan irah-irah; “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” mempunyai kekuatan mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana apabila pihak debitur wanprestasi, pihak kreditor dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui proses gugatan perdata. Mengenai grosse akta ini diatur dalam Pasal 224 *Herzein Inlandsch Reglement* (“**HIR**”). Berdasarkan Pasal 224 HIR, suatu grosse akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Syarat Formil:
 - a. berbentuk Notariil;
 - b. memuat titel eksekutorial:
 - 1) Kepala akta dituliskan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
 - 2) Pada bagian akhir akta tersebut tercantum kalimat “Sebagai Grose pertama diberikan atas permintaan kreditor”.
2. Syarat Materiil:
 - a. Memuat rumusan pernyataan sepihak dari debitur:
 - 1) pengakuan berhutang kepada kreditor;
 - 2) pengakuan kewajiban membayar pada waktu yang ditentukan;
 - b. Tidak memuat ketentuan perjanjian jaminan;
 - c. Jumlah hutang sudah pasti (*fix loan*); hutang yang pasti meliputi hutang pokok + bunga (ganti rugi).

Apabila grosse akta memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR, maka grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan

hukum yang tetap. Pihak Kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, tanpa melalui proses gugatan perdata terhadap harta kekayaan Debitur. Namun apabila grosse akta tidak memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR, maka grosse akta tersebut cacat yuridis, akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga apabila debitur wanprestasi atau lalai atas kewajibannya maka kreditur harus mengajukan gugatan perdata biasa melalui pengadilan.

Dalam suatu hubungan hutang antara debitur dan kreditur, maka diperlukan jaminan bagi kreditur. Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokoknya oleh debitur dan kreditur. Jaminan memang diperlukan oleh kreditur, karena di dalam suatu perikatan antara debitur dan kreditur, pihak kreditur mempunyai kepentingan terhadap pemenuhan kewajiban debitur dalam perikatan tersebut.³⁵

2.1.2.3 Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

A. Jual Beli Secara Umum

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Unsur-unsur pokok (*essentialia*) dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai KUH Perdata, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.³⁶ Sifat konsensual daripada jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang

³⁵ Herna Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Timbul Karena Hutang Piutang," hal.40.

³⁶ Fariana, "Masalah Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara No: 220/Pdt.G/2006/PN. Bks)," hal.13.

kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Pada detik tersebut, pada saat terjadinya kesepakatan, perjanjian sudah terjadi dan mengikat para pihak. Tercapainya kata sepakat ini dapat dinyatakan dengan lisan maupun tertulis (sebagai bukti para pihak telah menyetujui segala apa yang tertera dalam bentuk tulisan tersebut).

Sebagaimana ternyata dalam Pasal 1459 KUH Perdata, perjanjian jual beli itu hanya *obligatoir* saja, yang berarti bahwa jual beli tersebut belum memindahkan hak milik, namun baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian jual beli meletakkan kepada pihak penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pihak pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya., atau dengan kata lain bahwa jual beli yang dianut hukum perdata belum memisahkan hak milik.³⁷

Untuk terjadinya perjanjian jual beli ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Berikut ini adalah kewajiban dari penjual dan pembeli.

Kewajiban-kewajiban penjual:

1. menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;
hal ini meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli;
2. menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli

³⁷ Sudaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 1994), hal. 94-95.

ditutup dan ditempat barang itu berada. Menurut undang-undang, sejalan saat ditutupnya perjanjian resiko mengenai barangnya sudah beralih kepada pihak pembeli, berarti jika barang tersebut rusak sehingga tidak dapat diserahkan kepada pihak pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu, pihak penjual harus merawatnya dengan baik. Jika pihak penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barang yang diperjanjikan, maka sejak saat itulah ia memikul resiko atas barang tersebut dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pihak pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian, juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut, dengan kata lain yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis. Menurut KUH Perdata, ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis yaitu:

1. Penyerahan barang bergerak; dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUH Perdata).
2. Penyerahan barang tidak bergerak; dilakukan dihadapan PPAT dalam bentuk akta otentik, yang kemudian dilakukan proses balik nama sertipikat tanah pada instansi yang berwenang.
3. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai caranya sendiri-sendiri.³⁸

B. Jual Beli Yang Obyeknya Berupa Tanah

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan perjanjian jual beli tanah, namun karena UUPA memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka jual beli tanah dapat diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada

³⁸ Berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata, dilakukan dengan pembuatan akta yang diberitahukan kepada si berutang.

penjual.³⁹ Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam lingkup hukum agraria atau hukum tanah.

Dalam jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak tersebut di dalam istilah hukumnya biasa disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum). Maka dapat disimpulkan bahwa hak milik atas tanah tidak dapat langsung berpindah kepada si pembeli selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridisnya (balik nama) dipisahkan secara tegas, jadi si pembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu balik nama untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru.

Jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan hukum peralihan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat yaitu:

1. Tunai;

dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya dengan disertai pembayaran seluruh harga tanah tersebut. Dalam pengertian tunai, hal ini mencakup dua perbuatan hukum yang dilakukan secara bersamaan, yaitu:

- a. pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pihak pembeli (penerima hak);
- b. pembayaran harga.

Dengan dipenuhinya kedua hal tersebut di atas, maka dapat dikatakan perbuatan jual beli tanah telah selesaidan hak milik atas tanah tersebut telah beralih menjadi milik pihak pembeli.

³⁹ Herna Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Timbul Karena Hutang Piutang," hal.27.

Berbeda dengan pendapat dari Effendi Perangin, menurutnya yang dimaksud dengan tunai disini adalah harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual. Hal ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka penjual tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian hutang piutang.⁴⁰

2. Terang;

Syarat terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang membuat akta jual belinya dan disaksikan oleh dua orang saksi serta tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi;

3. Riil atau secara nyata;

Ditunjukkan dengan ditandatanganinya akta jual beli oleh kedua belah pihak dihadapan PPAT yang berwenang. Oleh karena tanah merupakan benda tidak bergerak, sebagaimana telah disebutkan diatas, maka penyerahan yuridisnya harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang dalam bentuk akta otentik yang kemudian akan dilakukan proses balik nama pada instansi yang berwenang

Setelah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang dianggap sebagai jual beli yang sah, untuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan peralihan hak yang tidak dilakukan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP No. 24/1997, dianggap tidak sah.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu subyek dan obyek. Sehubungan dengan subyek, beberapa hal yang perlu diperhatikan ketika akan melakukan jual beli tanah adalah:⁴¹

⁴⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .360.

1. Calon penjual adalah harus pihak yang berhak untuk menjual tanah tersebut atau dengan kata lain calon penjual adalah pemegang hak yang sah dari tanah tersebut. Apabila pemegang hak atas tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut, namun jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak untuk menjual tanah tersebut adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama, tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai pihak penjual. Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak berakibat batal demi hukum, yang berarti sejak semula hukum tidak pernah menganggap terjadinya jual beli. Dalam hal yang demikian, apabila sampai terjadi sangat merugikan pihak pembeli.
2. Apakah calon penjual berwenang untuk menjual tanah tersebut. Mungkin saja terjadi bahwa seseorang berhak atas tanah tersebut akan tetapi orang tersebut tidak berwenang untuk menjualnya, dalam hal tidak dipenuhinya syarat tertentu. Misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Apabila jual beli dilakukan namun pihak penjual ataupun pihak pembeli adalah orang yang tidak berwenang untuk menjual ataupun untuk membeli, maka terhadap jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yang mana kantor pendaftaran tanah akan menolak pendaftaran jual beli tersebut.⁴²
3. Apakah penjual boleh menjual tanah yang menjadi obyek jual beli. Dapat saja pihak penjual adalah orang yang berhak dan berwenang, namun tidak boleh untuk menjual tanah tersebut. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau hak milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah tersebut, yang mana terlebih dahulu

⁴¹ Fariana, "Masalah Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara No: 220/Pdt.G/2006/PN. Bks)," hal.39.

⁴² Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta:Rajawali, 1987), hal. 4.

ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya barulah ia boleh menjualnya.

4. Apakah penjual atau pembeli bertindak untuk diri sendiri ataukah bertindak selaku kuasa. Baik pihak penjual bertindak untuk diri sendiri ataupun bertindak selaku kuasa, haruslah memiliki identitas yang jelas. Dalam hal pihak penjual bertindak selaku kuasa, maka harus ada surat kuasa yang dengan jelas memberikan hak untuk menjual tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.
5. Apakah pembeli boleh membeli. Misalnya suatu perseroan terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah, maka perseroan tersebut tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik.

Syarat sah jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:⁴³

1. Syarat materiil;

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

- a. Bagi penjual:

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dalam hal:

- 1) yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- 2) seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- 3) kalau penjualnya belum dewasa, maka ia diwakili oleh walinya;
- 4) kalau penjualnya dalam pengampuan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
- 5) kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;

⁴³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .367.

6) kalau hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istrinya.

b. Bagi pembeli:

Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, dalam hal:

- 1) obyek jual beli tanah itu Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
- 2) obyek jual beli tanah itu Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) obyek jual beli tanah itu Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) obyek jual beli tanah itu Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Syarat formal;

Dalam rangka pendaftaran pemindahan atau peralihan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang. Hal ini, sebagai syarat jual beli, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, yang berbunyi sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997, yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam keadaan tertentu, sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak. Agar pemindahan hak tersebut, dalam hal ini jual beli diketahui oleh pihak ketiga, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.⁴⁴ Dalam hal ini telah terpenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subyek hak, status hak, dan

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 371.

pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁴⁵

2.1.2.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dengan Kesepakatan Untuk Membeli Kembali

Sebelum jual beli dilakukan antara calon penjual dan calon pembeli, tentunya telah dicapai kata sepakat mengenai jual beli tersebut (mengenai obyek dan harganya). Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian yang dinamakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dikenal dalam UUPA, sehingga tidak masuk dalam lingkup hukum agraria atau hukum tanah melainkan termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, yaitu perjanjian untuk melakukan sesuatu sebagaimana ternyata dalam Pasal 1239 KUH Perdata. Adapun alasan-alasan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai berikut.⁴⁶

1. bangunan rumah diatas tanah belum selesai dibangun dan belum siap untuk dihuni;
2. sertipikat tanah belum ada dan sedang dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
3. pihak pembeli belum melunasi atas harga tanah (pembayaran secara bertahap);
4. pajak penjualan dan pajak pembelian belum dapat dilakukan/diselesaikan oleh para pihak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, belum dapat dilaksanakan jual beli menurut hukum tanah nasional, karena jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat harus mengandung asas tunai, terang dan riil. Namun karena pihak penjual berkehendak untuk menerima pembayaran terlebih dahulu, walaupun tidak secara keseluruhan, sedangkan pembeli berkeinginan untuk membeli obyek berupa tanah tersebut, maka untuk mengikat dan melindungi kepentingan kedua belah pihak, mereka sepakat untuk melakukan/membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 372.

⁴⁶ Herna Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Timbul Karena Hutang Piutang," hal.31-32.

Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual lahir dari suatu janji dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang telah dijual, dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai semua biaya yang telah dikeluarkan (oleh si pembeli) untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya-biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya (Pasal 1519-1532 KUH Perdata). Jual beli yang demikian dinamakan jual beli dengan membeli kembali. Hak untuk membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk waktu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun.⁴⁷ Apabila ditinjau kembali, maka perjanjian tersebut memberikan kekuasaan kepada penjual secara sepihak untuk membatalkan perjanjiannya. Mengenai jual beli dengan hak untuk membeli kembali, apabila yang diperjual belikan itu suatu benda tak bergerak, maka penjual yang telah meminta diperjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya itu terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam perjanjian jual beli yang kedua itu tidak disebutkan tentang adanya janji tersebut.⁴⁸ Hal ini berarti bahwa jika yang diperjual belikan benda tidak bergerak, maka janji untuk membeli kembali yang telah diadakan untuk kepentingan si penjual itu harus ditaati oleh pihak ketiga. Namun berdasarkan Hukum Tanah Nasional, perbuatan hukum jual beli tanah untuk membeli kembali tidak diperbolehkan karena melanggar asas terang dan tunai. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali di dalam praktik sering dipakai untuk menyelubungi suatu perjanjian pinjam uang dengan pemberian jaminan kebendaan, yang seharusnya dibuat dalam bentuk hak tanggungan. Sudah barang tentu dalam suatu perkara dimuka Hakim, beban untuk membuktikan bahwa perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali sebetulnya adalah perjanjian pinjam uang dengan jaminan, berada di tangan penjual.⁴⁹

⁴⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 87.

⁴⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ps .1523.

⁴⁹ Subekti, *.Aneka Perjanjian*, hal.29 – 30.

2.1.3. Pendaftaran Tanah

2.1.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas mengenai perolehan dan peralihan hak atas tanah, maka diperlukan suatu jaminan yang dapat melindungi hak para pihak, terutama bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah. Berikut ini akan diuraikan mengenai pendaftaran tanah, yang merupakan solusi dan jaminan kepemilikan hak atas tanah bagi para pihak yang memperolehnya.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 24/1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah akan memberikan kemudahan pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu, dengan adanya pendaftaran tanah juga memberikan kemudahan bagi pihak lain yang berkepentingan atas tanah tersebut untuk memperoleh keterangan yang diperlukan serta bagi pihak pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanahnya, yang mana hal ini diatur dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut.

1. “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta

kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu, dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Berdasarkan Pasal 3 dan 4 Peraturan PP No. 24/1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah.
Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum ini dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Adapun jaminan kepastian hukum tersebut meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.1.3.2 Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 PP No. 24/1997 menyebutkan obyek dari pendaftaran tanah yaitu:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
2. Tanah Hak Pengelolaan.
3. Tanah Wakaf.
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Hak Tanggungan.
6. Tanah Negara.

2.1.3.3 Asas-asas Dalam Pendaftaran Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo, di dalam pendaftaran tanah mengenal 2 (dua) macam asas, yaitu:

1. **Asas *Specialiteit***, yaitu bahwa pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. **Asas *Openbaarheid***, yaitu bahwa pendaftaran tanah memberikan data yuridis tentang subyek hak, nama hak nya, bagaimana terjadi peralihannya dan pembebanannya, yang mana sifatnya terbuka untuk umum.

Sedangkan berdasarkan Pasal 2 PP No. 24/1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. **Asas sederhana**, yaitu bahwa pendaftaran tanah prosedurnya harus mudah dipahami bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
2. **Asas aman**, yaitu bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah harus memberikan jaminan kepastian hukum.
3. **Asas terjangkau**, yaitu bahwa pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. **Asas mutakhir**, yaitu bahwa data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.
5. **Asas terbuka**, yaitu bahwa masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2.1.3.4 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Kegiatan tanah pertama kali (*opzet* atau *initial registration*);
Yang dimaksud dengan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap hak atas tanah (obyek pendaftaran tanah) yang belum didaftar berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Adapun pendaftaran tanah pertama kali ini dapat dilakukan secara sistematis maupun sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis berarti dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik berarti dilakukan secara individual atau massal untuk satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali ini meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

- b. Pembuktian hak dan pembukuannya yang kegiatannya meliputi pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pembukuan hak, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*bijhouding* atau *maintenance*);

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dalam hal terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib untuk mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini terdiri dari:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak yang meliputi pemindahan hak; pemindahan hak dengan lelang; peralihan hak karena pewarisan; peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi; pembebanan hak; penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; perubahan nama.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah meliputi:

1. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

3. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak atas tanah yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif maupun secara umum.
2. Asli akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang, yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

2.1.3.5 Peranan dan Tugas PPAT dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

PPAT merupakan pejabat umum yang ditugaskan untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24/1997. Adapun peranan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam pembuatan akta pemindahan hak kecuali lelang dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang berbunyi sebagai berikut:⁵⁰

1. “PPAT bertugas pokok 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

⁵⁰ Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.

- pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 membebankan Hak Tanggungan.”

Pada dasarnya, tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP No. 24/1997, yaitu untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dilihat dari 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah yang telah dijabarkan, yang menjadi tugas pokok dari PPAT adalah dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu untuk membuat akta dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁵¹ Namun tidak semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dibutuhkan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang tidak dibuat dengan akta PPAT tersebut adalah:⁵²

1. Pemberian hak atas tanah negara dengan surat keterangan pemberian hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang diberikan kewenangan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dengan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

⁵¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, ps. 37 ayat 1.

⁵² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .348-349.

3. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal atau hunian menjadi Hak Milik dengan surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
4. Pemindahan hak karena lelang dengan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang oleh pejabat dari kantor lelang.
5. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dengan surat keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
6. Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dengan surat keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
7. Pencabutan hak atas tanah dengan surat Keputusan Presiden.
8. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan akta Notaris atau surat pernyataan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang haknya.
9. Pembatalan hak atas tanah dengan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
10. Wakaf tanah Hak Milik dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.
11. Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian dibuat dengan perjanjian tertulis oleh kedua belah pihak.

Sedangkan berikut ini adalah akta yang kewenangan pembuatannya diserahkan kepada PPAT untuk dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah:

1. akta jual beli;
2. akta tukar menukar;
3. akta hibah;
4. akta pemasukkan dalam perusahaan (*inbreng*);
5. akta pembagian hak bersama;
6. akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. akta pemberian Hak Tanggungan;
8. akta pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

2.1.3.6 Sertipikat Sebagai Produk dari Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan PP No. 24/1997, menetapkan bahwa hak atas tanah tersebut wajib untuk didaftarkan. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat. Maksud dari diterbitkannya sertipikat tersebut ialah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya dan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan.⁵³ Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, subyek hak, dan obyek hak. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertipikat tidak mudah mendapatkan gangguan ataupun gugatan dari pihak lain, pemilik sertipikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain. Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP No. 24/1997, yaitu:

1. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 63.

Sertipikat sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:⁵⁴

1. sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. tanah dikuasai secara nyata;
4. dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu, tidak ada yang mengajukan keberatan ataupun gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah ataupun penerbitan sertipikat tersebut.

2.2. ANALISIS KASUS

Berikut ini Penulis akan memberikan analisisnya terhadap terjadi atau tidaknya peralihan hak atas tanah Lapangan Golf X dan mengenai keberlakuan akta-akta yang dibuat sehubungan dengan upaya perolehan hak atas tanah tersebut, yang mana akta-akta tersebut kesemuanya merupakan perjanjian para pihak yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang dan berkekuatan pembuktian selayaknya akta otentik.

2.2.1. Kasus Posisi

Diawali dengan Yayasan yang memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 41,6 Ha berdasarkan sertipikat Hak Pakai dengan jangka waktu 20 tahun, sehingga memberikannya hak untuk menguasai dan menggunakan tanah tersebut dari tahun 1971-1990. Sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut, pihak Yayasan telah mengajukan permohonan untuk perpanjangan jangka waktu Hak Pakai, namun ditolak dengan tanpa pemberian ganti rugi. Adapun alasan penolakannya adalah sesuai dengan rencana pemerintah, lokasi tersebut secara

⁵⁴Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu bahwa sertipikat hanya merupakan tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan suatu tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang untuk memutuskan.

Lihat Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .45.

keseluruhan akan digunakan untuk pengembangan Rumah Sakit yang akan dikelola oleh Departemen. Hal inilah yang mendasari instansi yang berwenang pada saat itu (pada tahun 1990) memberikan hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada Departemen dengan status tanah Hak Pakai dengan jangka waktu tidak terbatas selama dipergunakan (Hak Pakai Khusus), yang terbukti dengan diterbitkannya sertifikat Hak Pakai atas nama Departemen.⁵⁵ Hal tersebut memicu sengketa dimana pihak Yayasan menggugat pihak Departemen melalui jalur hukum. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap, menghukum tergugat yaitu dalam hal ini pihak Departemen, untuk membayar biaya ganti rugi sebesar **Rp. 75.000.000.000,-** (tujuh puluh lima milyar rupiah) kepada pihak Yayasan. Namun pada kenyataannya pihak Departemen hanya dapat membayar biaya ganti rugi sebesar **Rp. 25.000.000.000,-** (dua puluh lima milyar rupiah), sehingga telah disepakati dalam Akta Perdamaian antara kedua belah pihak yang dibuat di hadapan Notaris bahwa atas kekurangan biaya ganti rugi yaitu sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (lima puluh milyar rupiah) akan dikompensasi dengan pelepasan hak atas tanah yang disengketakan tersebut di atas yaitu seluas kurang lebih **22,8 Ha** yang dipergunakan sebagai lapangan golf. Maka berdasarkan Akta Perdamaian, status kepemilikan atas tanah Lapangan Golf X yang sebelumnya atas nama Departemen akan dialihkan melalui pelepasan hak kepada pihak Yayasan.⁵⁶ Selama Lapangan Golf X belum balik nama atas nama Yayasan, pihak Yayasan bermaksud untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada Perseroan berdasarkan Akta Pengikatan yang dibuat tanggal 20-11-2003 (dua puluh Nopember duaribu tiga) dan Akta PPPHT yang dibuat tanggal 29-04-2004 (dua puluh sembilan April duaribu empat).⁵⁷ Akta Pengikatan ini

⁵⁵ Tanah tersebut berstatus sebagai tanah negara, karena tidak dapat diperpanjang oleh pihak Yayasan, yang kemudian oleh negara diberikan kepada pihak Departemen yaitu dengan Hak Pakai Khusus.

⁵⁶ Berdasarkan ketentuan Pasal 130 dan 131 HIR, bahwa Akta Perdamaian dianggap sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sehingga dapat dieksekusi oleh para pihak yang membuatnya.

⁵⁷ Pada kenyataan yang terjadi, hak atas tanah Lapangan Golf X tersebut bermaksud untuk dialihkan oleh Yayasan kepada 2 (dua) pihak, masing-masing dengan bagian, syarat dan ketentuan

menyatakan bahwa pihak Yayasan akan menjual dan mengoperkan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada Perseroan, namun pemindahan dan penyerahan hak atas tanahnya belum dapat dilaksanakan pada saat ini karena penyerahan hak atas tanah dari pihak Departemen kepada pihak Yayasan sebagaimana ternyata dalam Akta Perdamaian belum dapat dilaksanakan saat ini. Kemudian di dalam Akta PPPHT secara jelas dan tegas dinyatakan bahwa pihak Yayasan telah mengoperkan, menyerahkan dan melepaskan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada Perseroan yang dilangsungkan dengan harga **Rp. 65.000.000.000,-** (enampuluh lima milyar rupiah) dan telah dibayar secara lunas. Pada tanggal yang sama, diantara para pihak dibuat akta Notaris (dibuat secara otentik) yaitu Akta Pengakuan Hutang setelah dilaksanakannya Akta PPPHT. Adapun Akta Pengakuan Hutang ini menyatakan bahwa sehubungan dengan pelaksanaan Akta PPPHT, Perseroan telah berhutang kepada pihak Yayasan sebesar **Rp. 55.000.000.000,-** (limapuluh lima milyar rupiah) (untuk selanjutnya disebut “**Hutang**”). Masih dilaksanakan pada tanggal yang sama, setelah dilaksanakannya Akta Pengakuan Hutang, di antara pihak Yayasan dan Perseroan dibuatlah Akta PPJB, yang menyatakan bahwa Perseroan bersedia untuk menjual kembali tanah Lapangan Golf X tersebut kepada pihak Yayasan, perjanjian mana yang akan dieksekusi apabila Pembeli tidak dapat melunasi Hutang berdasarkan syarat dan ketentuan yang disepakati dalam Akta Pengakuan Hutang. Pada kenyataannya, Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi Hutang berdasarkan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang.⁵⁸

yang sama. Penyebutan di dalam tesis ini dan di dalam lampiran hanya disebutkan/dilampirkan 1 (satu) saja sebagai contoh.

⁵⁸ Berikut ini Penulis akan menyampaikan perkembangan atas kasus yang dibahas tersebut setelah dibuatnya Akta PPJB. Perkembangan ini hanya sebatas pemberian informasi terkini dan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar analisis dalam tesis ini:

Karena Departemen masih belum juga melakukan pelepasan hak kepada pihak Yayasan, maka pihak Yayasan kembali menggugat pihak Departemen melalui jalur pengadilan negeri dan pada tanggal 11 Juni 2009 dikeluarkanlah putusan pengadilan negeri yang isinya menguatkan Akta Perdamaian. Kemudian, pihak Departemen sempat mengajukan banding, namun karena pihak Departemen selaku pemohon banding telah mencabut permohonan banding tertanggal 11 Maret 2010, maka dapat dikatakan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Disampaikan oleh narasumber yaitu Bapak Dwi Librianto, SH, MKn, bahwa Perseroan telah melunasi Hutang walaupun pihak Yayasan telah menolaknya berdasarkan surat resmi karena apa yang dibayarkan tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diperjanjikan dalam Akta Pengakuan Hutang. Dalam rentang tidak belum dilunasinya Hutang, maka pihak Yayasan

Universitas Indonesia

2.2.2. Sekilas Tentang Status Hak Atas Tanah Lapangan Golf X

Sebagaimana ternyata dari penjabaran posisi kasus di atas, diketahui bahwa pada saat dikuasai oleh Yayasan, hak atas tanah yang diberikan kepada Lapangan Golf X adalah Hak Pakai. Kemudian pada saat dikuasai oleh pihak Departemen, hak atas tanah yang diberikan juga berupa Hak Pakai. Berikut ini Penulis menjabarkan tentang Hak Pakai dan sekilas tentang status hak atas tanah, khususnya tentang yang dibahas dalam tesis ini yaitu Lapangan Golf X.

2.2.2.1 Hak Pakai Secara Umum

Berdasarkan ketentuan di dalam UUPA yang mengatur mengenai Hak Pakai, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan kewenangan berikut kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu selama tidak bertentangan dengan UUPA.⁵⁹ Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan Hak Pakai adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada pihak lain, yaitu sebuah badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas (untuk selanjutnya disebut “**Calon Pembeli**”). Maksud mana yang dituangkan dalam sebuah perjanjian kerjasama yang dibuat secara otentik di hadapan Notaris, dibuat tanggal 26 Juni 2010 yang salah satunya memperjanjikan bahwa nantinya pihak Yayasan ingin mengalihkan tanah tersebut kepada Calon Pembeli, apabila syarat-syarat lain dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi. Atas tindakan tersebut, memunculkan sengketa diantara pihak Yayasan dan Perseroan, sehingga pihak Perseroan telah melaporkan pihak Yayasan kepada yang berwajib, namun telah diputuskan oleh pihak yang berwajib bahwa apa yang dilakukan oleh pihak Yayasan bukanlah tindak pidana dan oleh karena itu dikeluarkanlah Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan.

Berdasarkan putusan tersebut yang menguatkan Akta Perdamaian, maka sampai saat ini telah dilakukan eksekusi terhadap tanah Lapangan Golf X, dengan dibuatnya Berita Acara Penyerahan Dokumen, Berita Acara Pemeriksaan Batas-Batas, Berita Acara Eksekusi Penyerahan. Kini sertipikat tanah Lapangan Golf X disimpan oleh pengadilan negeri, dan akan dilakukan pemecahan sertipikat sebagai bentuk eksekusi. Berdasarkan informasi dari narasumber tersebut, sertipikat baru akan dipecah ketika pihak yang akan mengajukan permohonan hak nantinya sudah dapat dipastikan, dalam hal saat ini masih terjadi sengketa antara Yayasan dan Perseroan. Disampaikan pula oleh narasumber tersebut, bahwa disinyalir pembayaran Hutang oleh Perseroan kepada pihak Yayasan tersebut adalah hasil money laundering, yang mana hal ini sedang dimintakan konfirmasi kepada pihak yang berwajib.

⁵⁹Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 41 ayat 1.

3. Instansi pemerintah;
4. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;
5. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jika dilihat dari jangka waktunya, maka Hak Pakai dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu, sebagaimana yang telah diuraikan di atas;
2. Hak Pakai dengan jangka waktu selama digunakan (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Hak Pakai Khusus**").

2.2.2.2 Hak Pakai Khusus

Hak Pakai Khusus ini harus didaftarkan, yang mana tujuan dari penggunaan Hak Pakai Khusus adalah untuk mempergunakan tanah yang dikuasai oleh negara untuk pelaksanaan tugasnya. Untuk dapat memperoleh tanah dengan Hak Pakai Khusus ini, dapat dilakukan dengan permohonan hak kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional melalui kantor pertanahan.

Subyek dari Hak Pakai Khusus ini adalah:

1. Daerah-daerah otonom;
2. Departemen, ditjen, otorita pemerintah, lembaga pemerintahan;
3. Usaha-usaha sosial dan keagamaan;
4. Perwakilan negara-negara asing.

Alas hak dari Hak Pakai Khusus ini adalah:

1. Pasal 5 b PMDN Nomor 6 Tahun 1972;
2. Untuk usaha sosial dan keagamaan dengan permohonan hak;
3. Untuk perwakilan asing dengan penetapan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Hak Pakai atas tanah negara yang pemegang (subyek) haknya adalah Departemen, Lembaga Pemerintah non-Departemen, dan pemerintah daerah; badan-badan keagamaan dan sosial; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional atau dengan kata lain pemegang Hak Pakai Khusus, maka tanahnya

tidak dapat dialihkan/dipindahkan haknya kepada pihak lain.⁶⁰ Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh A.P. Parlindungan, yaitu bahwa Hak Pakai yang dimiliki badan hukum publik tersebut memiliki *right to use*, yaitu menggunakannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yang dimaksud disini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.⁶¹

Namun apabila Hak Pakai tersebut hapus, maka pemegang hak harus menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, dengan kata lain tanah tersebut berubah statusnya menjadi tanah negara⁶². Adapun hal-hal mengenai hapusnya Hak Pakai diatur dan ditegaskan dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “**PP Nomor 40 Tahun 1996**”) yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak Pakai hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - 1) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - i. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagai dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - ii. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 - iii. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

⁶⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .306.

⁶¹ *Ibid.*, hal.66.

⁶² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643, ps. 50.

- 2) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 3) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- 4) ditelantarkan;
- 5) tanahnya musnah;
- 6) ketentuan Pasal 40 ayat (2)".

Serta ketentuan Pasal 56 ayat (1) yang menyatakan bahwa hapusnya hak pakai atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Sementara itu menurut Urip Santoso, faktor-faktor yang menjadi penyebab hapusnya hak atas tanah yaitu:⁶³

1. Tanahnya musnah;
Tanahnya musnah disebabkan oleh bencana alam, misalnya gempa bumi, tanah longsor, atau abrasi pantai.
2. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan berakibat hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
3. Pencabutan hak atas tanah;
Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan hak atas tanah secara sepihak tanpa pemegang hak atas tanah melakukan suatu pelanggaran hukum untuk kepentingan umum oleh presiden dengan memberikan ganti kerugian. Hak atas tanah yang dicabut untuk kepentingan umum berakibat hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
4. Tanahnya ditelantarkan;
Tanah yang ditelantarkan adalah hak atas tanah yang tidak digunakan sesuai dengan sifat, tujuan dan keadaannya. Hak atas tanah yang

⁶³Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal .71-72.

ditelantarkan berakibat hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

5. Jangka waktunya berakhir;

Hak atas tanah menjadi hapus karena tidak diperpanjang jangka waktunya dan tidak diperbaharui haknya oleh pemegang hak atas tanahnya. Kalau tanahnya berasal dari tanah negara, maka hapusnya hak atas tanah tersebut berakibat hak atas tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kalau tanahnya berasal dari tanah Hak Pengelolaan, maka hapusnya hak atas tanah tersebut berakibat hak atas tanahnya kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan. Kalau tanahnya berasal dari tanah Hak Milik, maka hapusnya hak atas tanah tersebut berakibat hak atas tanah kembali kepada pemilik tanah.

6. Subyek haknya tidak memenuhi syarat;

Seorang Warga Negara Indonesia mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan, kemudian orang tersebut berpindah kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing, maka seorang Warga Negara Indonesia tersebut tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan. Berpindahnya kewarganegaraan orang tersebut dari Warga Negara Indonesia menjadi Warga Negara Asing berakibat hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

7. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang;

Sertipikat hak atas tanah dibatalkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disebabkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau adanya permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut. Pembatalan sertipikat hak atas tanah tersebut berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah dapat menjadi hak bagi pihak yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau pihak yang mengajukan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Menilik kembali kedalam kasus, tanah Lapangan Golf X merupakan tanah yang diberikan oleh negara kepada Departemen dengan Hak Pakai Khusus. Hal ini dapat kita lihat dan simpulkan dari sertipikat tanahnya yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah Hak Pakai dengan jangka waktu yang tidak dibatasi, yaitu selama masih digunakan. Berdasarkan Akta Perdamaian, Departemen bersedia untuk melepaskan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada pihak Yayasan sebagai kompensasi pembayaran ganti rugi yang diwajibkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Pelepasan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang sehubungan dengan pelepasan barang milik/kekayaan negara, yaitu Departemen Keuangan. Pasal 3 Akta Perdamaian menyatakan bahwa Departemen akan melepaskan Lapangan Golf X setelah dilaksanakannya perhitungan kebutuhan tanah secara keseluruhan dan untuk diperhitungkan kembali oleh Departemen Keuangan, barulah Menteri Keuangan sebagai pembina umum barang milik/kekayaan negara menyerahkan tanah yang telah diperhitungkan kepada Yayasan. Oleh karena itu, belum terjadi pelepasan hak berdasarkan Akta Perdamaian, melainkan pelepasan hak terjadi pada saat telah dilaksanakannya perhitungan akan tanah (atau Lapangan Golf X). Guna memenuhi ketentuan Pasal 3 tersebut, Pihak Departemen telah mendapatkan surat persetujuan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam suratnya tertanggal 6 April 2001. Maka berdasarkan surat tersebut, seharusnya telah terjadi pelepasan hak. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak Yayasan, seharusnya berdasarkan Akta Perdamaian dan surat tersebut, para pihak membuat Akta Pelepasan Hak atau meminta putusan pengadilan yang menyatakan telah lepasnya hak atas tanah Lapangan Golf X, atau dapat juga memohonkan pembatalan sertipikat tanah Lapangan Golf X kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga hak atas tanahnya hapus dan menjadi tanah negara.⁶⁴ Hal

⁶⁴ Berdasarkan kasus di atas, agar dapat mengalihkan hak atas tanah kepada pihak Yayasan, dan dapat diterima oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka harus dimohonkan berdasarkan suatu putusan pengadilan ataupun akta pelepasan hak yang menyatakan bahwa tanah Lapangan Golf X telah lepas dan menjadi tanah negara (berdasarkan wawancara via alat komunikasi elektronik dengan Kepala Seksi Pendaftaran Hak dan Peralihan Hak Kantor Pertanahan Jakarta Selatan pada tanggal 16 Januari 2012).

tersebut diperlukan, dalam hal sebenarnya Hak Pakai Khusus tidak dapat dialihkan atau dipindahkan haknya kecuali hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan Akta Perdamaian dan surat dari menteri keuangan tersebut, Lapangan Golf X telah dilepaskan menjadi tanah negara, namun pada praktiknya, Kantor Badan Pertanahan Nasional mengakui suatu pelepasan hak atas tanah berdasarkan suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau suatu bentuk akta pelepasan hak yang menyatakan lepasnya hak atas tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Untuk menjamin kepastian hukum, sebaiknya dilakukan perbuatan hukum lain sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara. Dalam hal ini, maksudnya adalah untuk dibuatnya akta pelepasan hak oleh para pihak atau pihak Yayasan memohon suatu penetapan pengadilan mengenai pelepasan hak menjadi tanah negara atau memohon pembatalan sertifikat kepada pengadilan Tata Usaha Negara. Berikut ini Penulis akan menganalisis mengenai peralihan hak atas tanah Lapangan Golf X oleh Yayasan kepada pihak lain, dalam hal sertifikat Lapangan Golf X masih atas nama pihak lain, yaitu Departemen.

2.2.3. Status Kepemilikan Lapangan Golf X Yang Dialihkan Berdasarkan Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah (Akta Pengikatan) dan Akta Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah (Akta PPPHT)

2.2.3.1 Akta Pengikatan

Akta Pengikatan ini dibuat pada tanggal 20-11-2003 (duapuluh Nopember duaribu tiga) antara pihak Yayasan dan Perseroan. Akta Pengikatan ini dibuat dengan maksud untuk mengikat para pihak, yaitu pihak Yayasan untuk mengoperkan dan menyerahkan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada Perseroan. Adapun pemindahan dan penyerahan hak atas tanah tersebut belum dapat dilaksanakan pada saat ini karena penyerahan hak sebagaimana yang diatur dalam Akta Perdamaian belum dapat dilaksanakan oleh Departemen kepada pihak Yayasan.

Atas pemindahan dan penyerahan hak atas tanah tersebut disepakati oleh para pihak untuk dilangsungkan dengan harga **Rp. 65.000.000.00,-** (enampuluh

lima milyar), yang berdasarkan Akta Pengikatan ini dibayarkan secara bertahap dan dimulai sejak ditandatanganinya Akta pengikatan ini. Perseroan telah melakukan pembayaran sebesar **Rp. 10.000.000.000,-** (sepuluh milyar rupiah) kepada Yayasan. Berdasarkan Pasal 6 Akta Pengikatan, sehubungan dengan pembayaran dilakukan secara bertahap, maka guna menjamin adanya kepastian pembayaran yang belum jatuh tempo maka para pihak sepakat untuk membuat Akta Pengakuan Hutang dan Akta Pengikatan Saham yang dibuat secara notariil dan akan dibuat bersamaan dengan Akta PPPHT.

Akta Pengikatan ini merupakan lingkup dari hukum perjanjian. Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya, maka Akta Pengikatan merupakan perjanjian yang menimbulkan perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Akta Pengikatan ini dapat dikategorikan sebagai Perjanjian tidak bernama (*innominaat*) sebagaimana ternyata dalam Pasal 1319 KUH Perdata, yakni perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat. Keberadaan perjanjian baik *nominaat* maupun *innominaat* tidak terlepas dari adanya sistem yang berlaku dalam hukum perjanjian itu sendiri.⁶⁵ Perjanjian tidak bernama belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, karena tidak diatur dalam KUH Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (“**KUHD**”). Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, mengadakan perjanjian atau *partij otonomi*.⁶⁶

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas mengenai jual beli dan perjanjian pengikatan jual beli, maka dapat dikatakan bahwa pembuatan Akta Pengikatan ini identik dengan perjanjian pengikatan jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, yang mana pihak yang satu

⁶⁵Tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata, yaitu yang berbunyi: ”*semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain*”.

⁶⁶“Perjanjian tidak bernama: leasing.” <<http://againstthelaw.wordpress.com/2011/02/01/perjanjian-tidak-bernama-leasing/>>, diakses pada tanggal 17 januari 2012.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Unsur-unsur pokok (*essentialia*) dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sedangkan Sebelum jual beli dilakukan antara calon penjual dan calon pembeli, tentunya telah dicapai kata sepakat mengenai jual beli tersebut (mengenai obyek dan harganya). Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian yang dinamakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Jual Beli atas tanah yang belum dapat dilaksanakan karena belum terpenuhinya syarat-syarat tertentu dapat dibuat perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dan untuk mengikat dan melindungi kepentingan kedua belah pihak.

Di dalam Akta Pengikatan, tujuan dibuatnya adalah untuk mengoperkan dan menyerahkan hak atas Lapangan Golf X kepada Perseroan, dengan kata lain bermaksud untuk mengalihkan Lapangan Golf X kepada Perseroan. Sebagaimana yang telah diuraikan, maka jenis peralihan hak yang paling tepat adalah jual beli. Selain itu di dalam Akta Pengikatan ini juga telah memenuhi unsur-unsur pokok yaitu mencantumkan ketentuan mengenai barang dan harganya. Pindahan dan penyerahan haknya belum dapat dilakukan karena penyerahan hak dari Departemen kepada Yayasan belum dapat dilakukan dan belum dibayarnya keseluruhan harga yang disepakati dengan kata lain belum dipenuhinya syarat tertentu untuk dapat mengalihkan Lapangan Golf X tersebut.

Sebagaimana telah disebutkan, bahwa Akta Pengikatan ini berlaku sebagai perjanjian berdasarkan Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karenanya apabila tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Dengan dilaksanakannya Akta Pengikatan ini, tidak mengalihkan kepemilikan hak atas tanah kepada Perseroan karena hanya berupa janji semata dari para pihak, namun mengikat para pihak untuk melaksanakan kewajibannya masing-masing berdasarkan Akta Pengikatan yaitu pihak Yayasan untuk mengoperkan dan mengalihkan hak atas tanah dan Perseroan untuk membayar harga sebagaimana yang diperjanjikan.

2.2.3.2 Akta PPPHT

Akta PPPHT ini dibuat pada tanggal 29-04-2004 (duapuluh sembilan April duaribu empat) antara pihak Yayasan dan Perseroan. Akta PPPHT ini dibuat

Universitas Indonesia

dengan maksud untuk mengalihkan hak atas tanah Lapangan Golf X dengan cara mengoperkan, menyerahkan dan melepaskan hak dari pihak Yayasan kepada Perseroan.

Berdasarkan Akta PPPHT ini, para pihak menyatakan dengan ini telah sepakat dan mengakui bahwa pengoperan, penyerahan dan pelepasan hak atas Lapangan Golf X telah dilangsungkan dengan harga **Rp. 32.500.000.000,-** (tigapuluh dua milyar lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Perseroan kepada Yayasan. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta PPPHT, pihak Yayasan memberikan kuasa kepada Perseroan untuk melakukan segala perbuatan dan tindakan hukum, baik yang bersifat pengurusan maupun pemilikan atas tanah Lapangan Golf X. Dengan kata lain, berdasarkan Akta PPPHT ini Perseroan berhak untuk memohon dan/atau mendaftarkan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada pihak yang berwenang, mewakili pihak Yayasan untuk menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain, serta menjaminkan Lapangan Golf X tersebut.

Dilihat dari isi akta, maka berdasarkan Akta PPPHT tersebut, pihak Yayasan mengoperkan, menyerahkan dan melepaskan hak atas Lapangan Golf X dengan kontraprestasi harga pembayaran yang dilangsungkan lunas. Sama halnya dengan Akta Pengikatan yang identik dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka Akta PPPHT ini identik dengan jual beli. Akta PPHT ini merupakan realisasi dari Akta Pengikatan, yang mana pada saat pembuatan Akta Pengikatan masih belum dipenuhinya syarat-syarat tertentu.

Dalam jual beli hak atas tanah, hanya dapat dialihkan berdasarkan apa yang diatur dalam ketentuan hukum tanah nasional. Jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan hukum peralihan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat yaitu:

1. Tunai; berdasarkan Akta PPPHT, dinyatakan bahwa pembayaran harga atas pengoperan, penyerahan dan pelepasan Lapangan Golf X telah dibayar lunas.

Dalam pengertian tunai dalam jual beli menurut hukum tanah nasional, hal ini mencakup dua perbuatan hukum yang dilakukan secara bersamaan, yaitu:

- a. pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pihak pembeli (penerima hak); yang mana dalam kasus ini tidak terjadi pemindahan hak atas tanah secara yuridis, yang dapat dilihat dari sertipikat belum balik namanya ke atas nama Perseroan, bahkan belum dipecah atas nama Yayasan.
 - b. pembayaran harga; yang mana dalam kasus ini telah dilaksanakan dengan lunas.
2. Terang; syarat terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang membuat Akta Jual Belinya dan disaksikan oleh dua orang saksi, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi;
 3. Riil atau secara nyata; yaitu dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang.

Setelah berlakunya UUPA, untuk menjamin kepastian hukum, maka hanya jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang dianggap sebagai jual beli yang sah. Sedangkan peralihan hak yang tidak dilakukan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP No. 24/1997, dianggap tidak sah. Maka, dapat dikatakan dengan dibuatnya Akta PPPHT yang dibuat oleh Notaris, tidak mengalihkan kepemilikan hak atas Lapangan Golf X tersebut. Selama Yayasan belum mengajukan permohonan hak atas Lapangan Golf X, maka pihak Yayasan belum berhak untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X. Sama dengan Akta Pengikatan, Akta PPPHT ini merupakan lingkup dari hukum perjanjian yang menimbulkan perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Akta PPPHT ini berlaku sebagai perjanjian berdasarkan Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata, namun tetap tidak mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada Perseroan. Namun berdasarkan Akta Perdamaian dan surat menteri keuangan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, maka dengan dilaksanakannya Akta PPPHT dapat dikatakan bahwa telah terjadi peralihan hak untuk mengajukan

Universitas Indonesia

permohonan atas tanah Lapangan Golf X. Sehingga, dengan adanya Akta PPPHT ini, Perseroan mendapatkan hak yang diutamakan (hak *privilege*) untuk mengajukan permohonan hak kepada negara untuk memiliki Lapangan Golf X sesuai dengan hak atas tanah yang dibutuhkan dan yang dapat dimiliki oleh Perseroan.

Sebagaimana yang telah diuraikan dibagian awal bab ini mengenai perolehan hak atas tanah, maka berdasarkan Akta PPPHT, dapat ditempuh cara sebagai berikut oleh Perseroan untuk memperoleh hak atas tanah Lapangan Golf X, yaitu:

-Pelepasan Hak;

Akta Perdamaian menyatakan bahwa Departemen akan mengalihkan Lapangan Golf X dengan cara melepaskannya. Perlu diingat bahwa Departemen dan Yayasan merupakan subyek dan memiliki hak yang berbeda untuk dapat memiliki tanah. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa Departemen memiliki Lapangan Golf X berdasarkan sertipikat Hak Pakai Khusus, sedangkan apabila nantinya Yayasan memiliki Lapangan Golf X, tidak diperbolehkan untuk memilikinya dengan Hak Pakai Khusus, sehingga Departemen harus melepaskan hak atas Lapangan Golf X terlebih dahulu.⁶⁷ Setelah Lapangan Golf X dilepaskan haknya oleh Departemen, maka Lapangan Golf X akan menjadi tanah negara (dikuasai oleh negara).

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta PPPHT, Yayasan telah memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Perseroan untuk mengajukan permohonan hak atas Lapangan Golf X yang telah menjadi tanah negara tersebut kepada pejabat dan instansi yang berwenang. Tata cara pengajuan permohonan haknya adalah sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan hak atas Lapangan Golf X kepada Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Desa atau Kelurahan letak tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan hak atas tanah yang bersangkutan.

⁶⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, ps. 45 ayat 1 dan 3.

2. Diperiksanya kelengkapan dokumen atau surat-surat yang diperlukan di Kantor Pertanahan, meliputi: perolehan tanah negara tersebut, peruntukan tanahnya, surat bukti status calon pemegang hak yaitu Perseroan, surat bukti penyeteroran persekot untuk proses permohonan hak, pembuatan surat ukur setelah ditetapkan batas-batasnya serta diukur luasnya.
3. Pemeriksaan keberadaan dan letak tanah Lapangan Golf X, yang hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagai bahan pertimbangan (rekomendasi) dalam rangka pemberian hak atau menolak permohonan hak tersebut.
4. Pemberian pertimbangan oleh Kepala Kantor Pertanahan, yaitu mengabulkan atau menolak permohonan hak kepada pejabat yang berwenang memberikan hak atas tanah. Apabila permohonan ditolak, permohonan setelah menerima surat penolakan dapat mengajukan banding kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.
5. Dalam hal permohonan dikabulkan, maka diterbitkan SKPH yang diberikan kepada Perseroan.
6. Perseroan wajib memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam SKPH, yaitu:
 - a. Membayar uang pemasukan yang ditetapkan;
 - b. Membayar Bea Perolehan Hak (BPHTB), sebesar 5% dari Nilai Pasar Obyek Pajak (NPOP) atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP);
 - c. Membayar biaya pembuatan sertipikat sebesar **Rp.100.000,-** (seratus ribu rupiah) sebelum pendaftaran hak tersebut;
 - d. Mendaftarkan hak yang diperoleh di Kantor Pertanahan setempat untuk dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikatnya.
7. Pendaftaran Hak dan Penerbitan Sertipikat.

Tahap ini meliputi kegiatan:

 - a. membuat Buku Tanah hak yang bersangkutan dengan mencantumkan jenis hak yang diinginkan, identitas tanahnya, letak tanah, nama pemegang hak dalam hal ini Perseroan, luas tanah (sesuai dengan surat ukur);

- b. Penerbitan sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, yang keduanya mencantumkan tanggal penerbitan dan ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan.

2.2.4. Akibat Hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli)

2.2.4.1 Akibat Hukum Akta Pengakuan Hutang

Akta Pengakuan Hutang dibuat pada tanggal 29-04-2004 (duapuluh sembilan April duaribu empat), tepat dibuat setelah dibuatnya Akta PPPHT, antara Perseroan dan pihak Yayasan. Akta Pengakuan Hutang ini dibuat sebagai bentuk realisasi dari apa yang diperjanjikan dalam Akta Pengikatan, walaupun dalam Akta Pengakuan Hutang ini tidak merujuk dan tidak mendasarkan pada Akta Pengikatan. Maksud dibuatnya Akta Pengakuan Hutang ini adalah bahwa berdasarkan Akta PPPHT yang telah dibuat, maka Perseroan menyatakan dan mengakui telah berhutang kepada pihak Yayasan sebesar **Rp. 55.000.000.000,-** (limapuluh lima milyar rupiah). Di dalam Akta Pengakuan Hutang ini juga diatur mengenai tata cara pembayaran Hutang dan denda keterlambatan.

sebenarnya Akta Pengakuan Hutang ini dapat dikategorikan sebagai perjanjian hutang piutang, karena selain memuat pernyataan pengakuan hutang oleh Perseroan, juga mengatur ketentuan-ketentuan lain yang seharusnya tidak dicantumkan dalam sebuah akta pengakuan hutang. Seharusnya sebuah akta pengakuan hutang yang diberikan salinannya kepada yang berkepentingan (grosse akta pengakuan hutang) mencantumkan pada kepala akta, irah-irah; "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" yang mempunyai kekuatan mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana apabila pihak debitur wanprestasi, pihak kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui proses gugatan perdata.

Berdasarkan Surat Mahkamah Agung No.133/154/86/Um-Tu/Pdt tanggal 18 Maret 1986 menyebutkan bahwa perjanjian kredit atau perjanjian hutang piutang tidak dapat dibuat dalam bentuk pengakuan hutang. Akta pengakuan hutang haruslah murni, dibuat tersendiri dan tidak boleh dimasukkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit. Apabila suatu grosse akta pengakuan hutang dicampuradukkan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam perjanjian

Universitas Indonesia

kredit, seperti mengenai suku bunga, *penalty* (denda), pengakhiran jangka waktu pinjaman dan sebagainya, maka dengan sendirinya melenyapkan kepastian bentuk Grosse Akta Pengakuan Hutang sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 224 HIR. Dilihat dari Pasal Pasal 224 HIR mengenai syarat-syarat suatu grosse akta pengakuan hutang, maka Akta Pengakuan Hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Syarat Formil:
 - a. Berbentuk Notariil;
 - b. Memuat titel eksekutorial:
 - 1) Kepala akta dituliskan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
 - 2) Pada bagian akhir akta tersebut tercantum kalimat “Sebagai Grose pertama diberikan atas permintaan kreditur”.

Yang mana syarat ini tidak dipenuhi dalam Akta Pengakuan Hutang.

2. Syarat Materiil:
 - a. Memuat rumusan pernyataan sepihak dari debitur:
 - 1) pengakuan berhutang kepada kreditur;
 - 2) pengakuan kewajiban membayar pada waktu yang ditentukan.

Yang mana telah dipenuhi oleh Perseroan Dalam Akta Pengakuan Hutang.
 - b. Tidak memuat ketentuan perjanjian jaminan; hal ini menyimpang, dalam hal Akta Pengakuan Hutang mengatur pemberian jaminan berupa pembuatan PPJB yang mencantumkan klausul bahwa Perseroan akan menjual Lapangan Golf X dalam hal wanprestasi terhadap Akta Pengakuan Hutang.
 - c. Jumlah hutang sudah pasti (*fix loan*); hutang yang pasti meliputi hutang pokok + bunga (ganti rugi).

Dalam hal ini Akta Pengakuan Hutang tidak memenuhi syarat-syarat sebagai grosse akta pengakuan hutang, maka Akta Pengakuan Hutang tersebut cacat yuridis, akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga apabila Perseroan wanprestasi atau lalai atas kewajibannya maka Yayasan harus

mengajukan gugatan perdata biasa melalui pengadilan. Dengan kata lain Akta Pengakuan Hutang berlaku selayaknya perjanjian hutang piutang biasa.

Dapat dikatakan bahwa Akta Pengakuan Hutang adalah perjanjian yang berdiri sendiri. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 jo. 1320 KUH Perdata, Akta Pengakuan Hutang ini berlaku layaknya sebuah perjanjian, sehingga dengan dibuatnya Akta Pengakuan Hutang, maka mengikat Perseroan untuk membayar Hutang kepada pihak Yayasan dan atas wanprestasi yang dilakukan oleh Perseroan dapat dituntut oleh pihak Yayasan. Konsekuensi adanya perikatan yang dibuat oleh para pihak (Yayasan dan Perseroan) dalam Akta Pengakuan Hutang ini, maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat para pihak, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan dengan lancar, namun apabila Perseroan tidak memenuhinya, maka dapat dikategorikan bahwa Perseroan telah wanprestasi/ingkar janji, yang mana hal ini merugikan kepentingan pihak Yayasan. Apabila terjadi wanprestasi sebagaimana yang telah disebutkan, maka pihak Yayasan mempunyai hak untuk menuntut agar Perseroan memenuhinya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

2.2.4.2 Akibat Hukum Akta Perjanjian (Tentang Pengikatan Jual Beli) (Akta PPJB)

Akta PPJB dibuat pada tanggal 29-04-2004 (duapuluh sembilan April duaribu empat) antara Perseroan dan Yayasan, yang dibuatnya tepat setelah dilaksanakannya Akta PPPHT. Adapun maksud dari dibuatnya Akta PPJB ini adalah untuk menjamin kepentingan sisa pembayaran yang belum diterima oleh pihak Yayasan atau dengan kata lain untuk menjamin Hutang sebagaimana ternyata dalam Akta Pengakuan Hutang. Akta PPJB menyatakan pula bahwa dalam hal Perseroan lalai atau ingkar janji untuk membayar tepat waktunya, maka Perseroan dengan ini mengikatkan diri kepada pihak Yayasan dan kedua belah pihak saling sepakat bahwa Yayasan akan membeli kembali Lapangan Golf X. Akta PPJB ini dibuat untuk mencegah agar para pihak tidak mengingkari syarat-syarat dan perjanjian yang telah disepakati bersama di dalam Akta Pengakuan Hutang. Pasal 4 Akta PPJB ini menyatakan bahwa Akta PPJB akan batal apabila

Hutang telah lunas dibayar Perseroan kepada pihak Yayasan. Terdapat 2 (dua) hal yang dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 4 tersebut, yaitu:

1. Akta PPJB ini identik dengan perjanjian *accessoir*/perjanjian tambahan dari Akta Pengakuan Hutang. Akta PPJB akan batal seketika pada saat Akta Pengakuan Hutangnya berakhir (dilunasinya Hutang) namun dengan batalnya Akta PPJB tidak berarti membatalkan Akta Pengakuan Hutang. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang utama, yang mana apabila perjanjian *accessoir*/perjanjian tambahannya batal, tidak akan membatalkan perjanjian pokoknya. Sementara itu perjanjian *accessoir*/perjanjian tambahan, merupakan perjanjian yang timbul karena dan bergantung kepada perjanjian pokoknya. Walaupun Akta PPJB identik dengan perjanjian *accessoir*/perjanjian tambahan, namun Akta Pengakuan Hutang bukanlah perjanjian pokok dan Akta PPJB bukanlah perjanjian *accessoir*/perjanjian tambahan. Hal ini dikarenakan, apabila sebuah perjanjian hutang merupakan perjanjian pokok, maka yang menjadi *accessoir*/perjanjian tambahannya adalah lembaga jaminan yang diakui di Indonesia, yaitu apabila obyeknya tanah, maka perjanjian *accessoir*/perjanjian tambahan yang tepat ialah hak tanggungan. Perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan lembaga jaminan.
2. Akta PPJB ini merupakan jenis perikatan yang bergantung pada syarat batal, yang akan dijelaskan lebih lanjut.
 - A. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Umumnya

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tapi belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli, diperlukan suatu perjanjian tertulis yang isinya disetujui oleh para pihak yaitu pihak calon penjual selaku pemilik tanah dan pihak calon pembeli selaku pemilik uang, biasa dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu, misalnya:

1. jual beli yang belum lunas, sedangkan lunas itu merupakan syarat pokok untuk dapat dibuatkannya Akta Jual Beli sebagai instrumen

Universitas Indonesia

untuk melakukan pendaftaran tanah guna beralihnya suatu hak atas tanah, sehingga diperlukan suatu instrumen hukum yang lain dalam rangka memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak;

2. karena obyek dasar dibuat atau dilaksanakan jual beli yaitu sertipikat hak atas tanah belum ada, atau belum ada atau tidak dikuasai oleh calon penjual karena status tanah sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian pengikatan untuk jual beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang menjadi bukti yang sempurna dari keberadaan hak atas tanah tersebut;
3. sertipikat hak atas tanah masih dalam proses balik nama ke atas nama calon penjual pada kantor pertanahan;

Dengan dilangsungkannya PPJB oleh para pihak, calon penjual dan calon pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya, yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut UUPA, yang bersifat terang dan tunai, yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. Pembuatan PPJB belum mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari penjual ke pembeli, melainkan penjual baru berjanji dan karenanya berkewajiban untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli, oleh karena itu PPJB digolongkan sebagai perjanjian *obligatoir*, yaitu suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan sejak terjadinya perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian (lihat Pasal 1459 KUH Perdata). Pembuatan PPJB pada umumnya bergantung pada suatu syarat tangguh, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1264 KUH Perdata, yaitu bahwa obyek perjanjian tetap dalam tanggungan calon penjual, dan baru akan diserahkan kepada calon pembeli apabila semua syarat-syarat jual beli terpenuhi, yang mana peralihannya akan dituangkan dalam Akta Jual Belinya. Di dalam PPJB dapat dicantumkan sanksi/pinalti apabila salah satu pihak melanggar kesepakatan. Setelah dilunasi atau beresnya sertipikat tanah, maka PPJB dibatalkan dan dapat dibuat Akta Jual Belinya dihadapan PPAT yang berwenang.

Dapat dikatakan PPJB merupakan suatu perkembangan dari perjanjian, karena tidak ditemukannya dalam undang-undang suatu bentuk dari perjanjian

untuk memindahkan suatu hak yang dimiliki satu pihak kepada pihak lain sebagai peralihan hak yang akan dilaksanakan sebagai suatu perbuatan hukum jual beli. Undang-undang hanya mengatur tentang jual beli yang akan mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yaitu dengan dibuatkan Akta Jual Beli oleh seorang PPAT. Hal ini didasarkan pada ketentuan pasal 37 PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA yang diantaranya menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Akta PPJB Yang Dibuat Berdasarkan Hutang

Akta PPJB dibuat oleh dan dihadapan Notaris, berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak dan perbuatan hukum tersebut lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak, dimana setiap orang dapat membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum dan norma-norma yang berlaku. Akta PPJB masuk pada ruang lingkup perjanjian, yang oleh karenanya tunduk pada ketentuan KUH Perdata.

Akta PPJB ini dapat dikatakan berbeda dengan PPJB pada umumnya. Sesuai dengan penamaan perjanjiannya, maksud dan tujuan dibuatnya PPJB, adalah untuk melakukan jual beli, namun karena masih terdapat syarat-syarat yang belum dipenuhi, sehingga masih belum dapat dibuat Akta Jual Belinya. Namun berdasarkan Akta PPJB, PPJB ini dibuat untuk tujuan semata-mata melindungi dan menjamin kepentingan pihak Yayasan selaku kreditur (lihat Akta Pengakuan Hutang), yaitu untuk menjamin Hutang Perseroan dengan mencantumkan klausul yang telah disepakati para pihak bahwa Yayasan akan membeli kembali Lapangan Golf X, apabila Perseroan wanprestasi. Apabila Perseroan lalai atau melakukan wanprestasi sebagaimana kewajiban yang diatur dan disepakati di dalam Akta Pengakuan Hutang, maka Akta PPJB ini baru dapat dilaksanakan dan berlaku.

Akta PPJB ini berbeda dengan PPJB yang dibuat pada umumnya. Akta PPJB ini merupakan jenis perikatan yang bergantung pada syarat batal, sementara PPJB pada umumnya merupakan jenis perikatan dengan jenis syarat

tanggung sebagaimana telah diuraikan di atas. Yang dimaksud dengan syarat batal dalam hal ini adalah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1266 KUH Perdata yaitu, apabila Perseroan telah memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang, maka Akta PPJB menjadi batal demi hukum dan tidak dieksekusi. Sebaliknya apabila Perseroan melalaikan kewajibannya berdasarkan Akta Pengakuan Hutang, maka barulah Akta PPJB dapat dieksekusi dan berdasarkan Akta PPJB, Perseroan akan mengalihkan kembali hak atas tanah Lapangan Golf X kepada pihak Yayasan.

Sebagaimana dikatakan sebelumnya bahwa Akta PPJB masuk dalam ruang lingkup perjanjian, dan oleh karenanya tunduk pada ketentuan KUH Perdata. Sehingga sebagai suatu perjanjian, Akta PPJB harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, penulis akan menguraikan mengenai salah satu syarat sah perjanjian, yang termasuk dalam syarat obyektif, yaitu suatu sebab (*causa*) yang halal. Apabila sebab yang halal tersebut tidak terpenuhi, maka dapat mengakibatkan Akta PPJB batal demi hukum.

Diilhami dari maksud dan tujuan dibuatnya Akta PPJB, maksud dibuatnya Akta PPJB tidak sesuai dengan kenyataannya.⁶⁸ Akta PPJB ini dibuat untuk melindungi kepentingan Yayasan selaku Kreditor, dengan kata lain menjamin Hutang Perseroan terhadap Yayasan. Hal ini tidak sesuai dengan maksud dan tujuan PPJB yang sesungguhnya yaitu berdasarkan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli, dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut untuk melaksanakan jual beli.⁶⁹ Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, yang dimaksud sebab yang halal adalah suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan. Maka dapat disimpulkan, bahwa berdasarkan Pasal

⁶⁸ Herna Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Timbul Karena Hutang Piutang," hal.51.

⁶⁹ *Ibid.*, hal.52.

1320 jo.1335, Akta PPJB tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal, sehingga berakibat batal demi hukum.

C. Akta PPJB Yang Dibuat Untuk membeli Kembali

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas mengenai klausul untuk membeli kembali, maka sebenarnya mengenai hal ini diatur dalam KUH Perdata. Hak untuk membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk waktu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun. Jika yang diperjual belikan benda tidak bergerak, maka janji untuk membeli kembali yang telah diadakan untuk kepentingan Yayasan itu harus ditaati oleh pihak ketiga. Akta PPJB yang memuat klausul untuk membeli kembali ini dibuat untuk menyelubungi suatu perjanjian pinjam uang dengan pemberian jaminan kebendaan, yang seharusnya memberikan jaminan lain, yang apabila berupa tanah maka dapat dibuat dalam bentuk hak tanggungan. Sudah barang tentu dalam suatu perkara dimuka Hakim, beban untuk membuktikan bahwa perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali sebetulnya adalah perjanjian pinjam uang dengan jaminan, berada di tangan Yayasan. Dalam pembuatan Akta PPJB yang apabila kita lihat dari isinya menggambarkan suatu hasrat dari Yayasan untuk membeli kembali Lapangan Golf X, yang mana hal ini disepakati oleh perseroan. Berdasarkan ketentuan KUH Perdata yang telah diuraikan sebelumnya. Melakukan jual beli yang obyeknya tanah dengan kesepakatan untuk membeli kembali, menurut Hukum Tanah Nasional tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dikarenakan tidak dipenuhinya syarat terang dan tunai sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Sehingga Akta PPJB ini tidak dapat dieksekusi dan berakibat batal demi hukum.

Sehubungan dengan seluruh permasalahan hukum yang telah diuraikan di atas, maka menurut Penulis, untuk menyelesaikannya sebaiknya ditempuh dengan menyelesaikan secara damai antara pihak Yayasan dan Perseroan kemudian membatalkan seluruh akta perjanjian yang pernah dibuat keduanya sehubungan dengan upaya perolehan hak atas tanah Lapangan Golf X ini. Sehingga semuanya kembali pada posisi awal, dimana status hak atas Lapangan Golf X tetap berada pada pihak Yayasan, dengan kata lain pihak Yayasan adalah pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, seketika tanah tersebut telah

Universitas Indonesia

dilepaskan menjadi tanah negara, dan pihak Yayasan wajib untuk mengembalikan segala uang yang pernah diterimanya dari Perseroan sehubungan dengan perbuatan hukum tersebut.



BAB 3

PENUTUP

3.1. SIMPULAN

1. Status kepemilikan atas tanah Lapangan Golf X yang dialihkan berdasarkan Akta pengikatan dan Akta PPPHT tidak beralih kepada Perseroan, melainkan masih berstatus sebagai tanah negara.

-Dengan dilaksanakannya Akta Pengikatan, tidak mengalihkan kepemilikan hak atas tanah kepada Perseroan karena hanya berupa janji semata dari para pihak, namun mengikat para pihak untuk melaksanakan kewajibannya masing-masing ketentuan Pasal 1320 jo. 1338 KUH Perdata mengenai syarat sah dan kekuatan mengikat sebuah perjanjian. Berdasarkan Akta Pengikatan, maka pihak Yayasan wajib untuk mengoperkan dan mengalihkan hak atas tanah dan Perseroan wajib untuk membayar harga sebagaimana yang diperjanjikan;

-Dengan dibuatnya Akta PPPHT yang dibuat oleh Notaris, tidak mengalihkan kepemilikan hak atas Lapangan Golf X tersebut. Selama Yayasan belum mengajukan permohonan hak atas Lapangan Golf X, maka pihak Yayasan belum berhak untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X. Sama dengan Akta Pengikatan, Akta PPPHT ini merupakan lingkup dari hukum perjanjian yang menimbulkan perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Akta PPPHT ini berlaku sebagai perjanjian berdasarkan Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata, namun tetap tidak mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Lapangan Golf X kepada Perseroan. Namun berdasarkan Akta Perdamaian dan surat menteri keuangan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, maka dengan dilaksanakannya Akta PPPHT dapat dikatakan bahwa telah terjadi peralihan hak untuk mengajukan permohonan atas tanah Lapangan Golf X. Sehingga, dengan adanya Akta PPPHT ini, Perseroan mendapatkan hak yang diutamakan (hak *privilege*) untuk mengajukan permohonan hak

kepada negara untuk memiliki Lapangan Golf X sesuai dengan hak atas tanah yang dibutuhkan dan yang dapat dimiliki oleh Perseroan.

2. Akta Pengakuan Hutang dapat dilaksanakan namun keberlakuannya sebagai perjanjian hutang piutang biasa yang berdiri sendiri. Sementara Akta PPJB tidak dapat dieksekusi dan batal demi hukum sebab melanggar syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal.

- Dalam hal ini Akta Pengakuan Hutang tidak memenuhi syarat-syarat sebagai grosse akta pengakuan hutang, maka Akta Pengakuan Hutang tersebut cacat yuridis, akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga apabila Perseroan wanprestasi atau lalai atas kewajibannya maka Yayasan harus mengajukan gugatan perdata biasa melalui pengadilan. Dengan kata lain Akta Pengakuan Hutang berlaku selayaknya perjanjian hutang piutang biasa. Sementara itu dapat dikatakan bahwa Akta Pengakuan Hutang adalah perjanjian yang berdiri sendiri. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 jo. 1320 KUH Perdata, Akta Pengakuan Hutang ini berlaku layaknya sebuah perjanjian, sehingga dengan dibuatnya Akta Pengakuan Hutang, maka mengikat Perseroan untuk membayar Hutang kepada pihak Yayasan dan atas wanprestasi yang dilakukan oleh Perseroan dapat dituntut oleh pihak Yayasan. Konsekuensi adanya perikatan yang dibuat oleh para pihak (Yayasan dan Perseroan) dalam Akta Pengakuan Hutang ini, maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat para pihak, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan dengan lancar, namun apabila Perseroan tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat dikategorikan bahwa Perseroan telah wanprestasi/ingkar janji, yang mana hal ini merugikan kepentingan pihak Yayasan. Apabila terjadi wanprestasi sebagaimana yang telah disebutkan, maka pihak Yayasan mempunyai hak untuk menuntut agar Perseroan memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

-Akta PPJB ini dibuat dengan tujuan untuk membeli kembali (untuk melindungi kepentingan Yayasan selaku Kreditor), dengan kata lain

Universitas Indonesia

menjamin Hutang Perseroan terhadap Yayasan (menyelubungi perbuatan hukum hutang piutang). Adapun hal ini tidak sesuai dengan asas terang dan tunai dalam Hukum Tanah Nasional. Maksud dan tujuan PPJB yang sesungguhnya yaitu berdasarkan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli, dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Untuk melaksanakan jual beli. Karena ketidaksesuaian tersebut, maka Akta PPJB dapat berakibat batal demi hukum.

3.2. SARAN

1. Pejabat yang berwenang dalam hal ini baik Notaris maupun PPAT tidak seharusnya membuat akta yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak yang membuatnya. Dalam hal ini dengan adanya beberapa akta yang dibuat, berpotensi dan berakibat batal demi hukum, tentunya merugikan salah satu pihak dalam suatu perjanjian. Untuk mencegah terjadinya hal tersebut, sebaiknya organisasi profesi yang menaungi Notaris maupun PPAT dapat memberikan penyuluhan lebih lanjut mengenai permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan, demi melindungi kepentingan pihak lain. Selain itu, bagi pejabat yang berwenang yang melaksanakan hal tersebut dengan itikad buruk, agar dapat diberikan sanksi etik yang tegas, sehingga dapat meminimalisir terjadinya hal tersebut dalam praktik.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku :

- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional legal Reform Program, 2010.
- Fuady, Munir. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2003.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Mamudji, Sri *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Parlindungan, A.P.. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju Bandung, 2009.
- Parlindungan, A.P.. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung: Penerbit Mandar Maju Bandung, 2011.
- Perangin-angin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandangan Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa, 1986.
- _____. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Rajawali, 1990.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali, 1987.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Grafika, 1993.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2011.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.

_____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007.

Soimin, Sudaryo. *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

_____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

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

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.

Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Permenag/Ka BPN No.3 Tahun 1997.

C. Tesis:

Eliazar, Estharia. "Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Oleh Notaris Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Pembuatan Hukum Peralihan Hak (Analisis Akta Nomor. 151)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2006.

Fariana. "Masalah Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara No: 220/Pdt.G/2006/PN. Bks)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2007.

Gunawan, Herna. "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Timbul Karena Hutang Piutang." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2007.

Permana, Prittagustya Anggyani. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Praktik Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2008.

D. Bahan Internet:

Legal Banking,. "Dasar-dasar Hukum Perjanjian," <<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian/>>, diakses tanggal 15 Januari 2012.

Tanjung, Helmi N. "Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Bisnis dan Sistem Perolehan Tanah yang Berlaku di Indonesia," <http://id-id.facebook.com/note.php?note_id=172438082792946>, diakses tanggal 9 Desember 2012.

"Perjanjian tidak bernama: leasing," <<http://againstthelaw.wordpress.com/2011/02/01/perjanjian-tidak-bernama-leasing/>>, diakses pada tanggal 17 januari 2012.

NOTARIS
IX. FX. HANDOJO, SH.

PERDAMAIAN

Nomor : 3.

Pada hari ini, hari RABU, tanggal Tigabelas bulan -
Desember Duahibu (13-12-2000).
Berhadapan dengan saya, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dengan -
dihadiri oleh saksi-saksi yang telah saya, Notaris
kenal dan nama-namanya akan disebutkan dibagian
akhir akta ini.

I. Tuan Dokter ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Menteri ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ --
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Republik Indonesia, --
lahir di Bondowoso, pada tanggal Sebelas April
Seribu Sembilanratus Empatpuluh Satu -----
(11-4-1941), bertempat tinggal di Jakarta, ----
Jalan Denpasar Raya Nomor 14, Rukun Tetanga ---
001, Rukun Warga 002, Kelurahan Kuningan Timur,
Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Pemegang
Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5302.110441.7001,
dalam hal ini menurut keterangan serta tanggung
jawab sepenuhnya bertindak untuk dan atas ----
nama serta sah mewakili Pemerintah Republik ---
Indonesia. -----

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

1. Tuan ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ -----
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Sarjana Hukum, swasta, ----
Warganegara Indonesia, lahir di Surabaya, -
pada tanggal Dua Desember Seribu -----
Sembilanratus Duapuluh Delapan (2-12-1928),



PADA HARI Kamis TANGGAL 13 2000
INI TELAH DIDAFTARKAN DALAM REGISTER UNTUK:
1. YANG BERADA DI KEPANTERAAN PENGADILAN NEGERI
JAKARTA SELATAN DEWATAH
NO. 127 / 1A / 12 / 000 PN. JAK. SEL.
DILAN NEGERI
KANTOR NOTARIS SELATAN
Urah Tulis : Rp. 9.000.
IX. FX. HANDOJO, SH.



bertempat tinggal di Jakarta, Jalan -----
Sisingamangaraja Nomor 43, Rukun Tetangga -
001, Rukun Warga 004, Kelurahan Gunung, ---
Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----
4704.4925.021228011. -----

2. Tuan Haji ~~MAHAR SAHIBUNDO~~, Sarjana Hukum, --
swasta, Warganegara Indonesia, lahir di ---
Jember, pada tanggal Limabelas Februari ---
Seribu Sembilanratus Empatpuluh Dua -----
(15-2-1942), bertempat tinggal di Jakarta,
Jalan Timbul, Rukun Tetangga 008, Rukun ---
Warga 006, Kelurahan Cipedak, Kecamatan ---
Jagakarsa, Jakarta Selatan, Pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor 09.5306.150242.0114. --

- Dalam hal ini menurut keterangan dan tanggung
jawab sepenuhnya kedua-duanya bertindak dalam -
jabatannya selaku Ketua dan Sekretaris I, -----
dengan demikian untuk dan atas nama serta sah --
mewakili YAYASAN ~~MAHAR SAHIBUNDO~~, berkedudukan di ----
Jakarta, yang didirikan dengan akta Nomor 198 -
tanggal 24-12-1953, dibuat dihadapan RADEN -----
KADIMAN, Notaris di Jakarta dan perubahannya --
Nomor 13 tanggal 26 Juni 1967, dibuat dihadapan
SOETRONO PRAWIROATMODJO, Notaris di Jakarta. --

- Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. -----
- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. --
- Para penghadap terlebih dahulu menerangkan dalam
akta ini hal-hal sebagai berikut : -----

- Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung -----
Republik Indonesia tertanggal Sembilanbelas Maret -
Seribu Sembilanratus Sembilanpuluh Sembilan -----
(19-3-1999) Nomor 2508 K/Pdt/1997 yang dalam -----
putusannya berbunyi : -----

M E N G A D I L I

- Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari para ---
Pemohon Kasasi III PEMERINTAH R.I., cq MENTERI ----
DALAM NEGERI cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS ----
IBUKOTA JAKARTA, dan Pemohon Kasasi IV PEMERINTAH -
R.I., cq. MENTERI DALAM NEGERI tersebut tidak ----
dapat diterima ; -----

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I -
PEMERINTAH R.I. cq. MENTERI KESEHATAN R.I., dan ---
Pemohon Kasasi II PEMERINTAH R.I. cq. MENTERI -----
NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, --
dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Negeri ---
Jakarta Selatan tanggal 5 Juni 1996 No.299/Pdt.G/ -
1995/PN.Jkt.Sel., yang telah dikuatkan oleh -----
Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusannya tanggal
27 Januari 1997 Nomor 827/Pdt/1996/PT.DKI., -----
sehingga seluruh amarnya menjadi berbunyi : -----

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ; --
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat -
III melakukan perbuatan melawan Hukum ; -----
- Menyatakan tuntutan pembatalan surat Menteri ----
Dalam Negeri Nomor 593.3/5942/SJ tanggal 17 Juni
1987 dan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor 198/HP/BN/90 tanggal 22 Juni 1990

- tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi sebesar Rp. 75.000.000.000,-- (Tujuhpuluh Lima Miliar --- Rupiah) ; -----
 - Menyatakan turut Tergugat agar mematuhi putusan ini ; -----
 - Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng --- untuk membayar biaya yang sekarang ditaksir ----- Rp. 100.000,-- (Seratus Ribu Rupiah) ; -----
 - Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
 - Menghukum Para pemohon Kasasi untuk membayar ---- biaya perkara dalam Tingkat Kasasi ini ----- ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,-- (Limapuluh Ribu Rupiah). -----
 - Bahwa atas Putusan Mahkamah Agung Republik ----- Indonesia tertanggal Sembilanbelas Maret Seribu --- Sembilanratus Sembilanpuluh Sembilan (19-3-1999) -- Nomor 2508 K/Pdt/1997 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap tersebut diterbitkan oleh Ketua -- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Surat tegoran --- (Aanmaning) sesuai surat penetapan tertanggal ----- Duapuluh Sembilan Februari Duaribu (29-2-2000) ---- Nomor 299/Pdt.G/1995/PN.Jak-Sel. -----
 - Bahwa terhadap pemanggilan tersebut PIHAK PERTAMA telah menghadap pada tanggal Duapuluh Satu Maret -- Duaribu (21-3-2000, namun tergugat-tergugat lainnya tidak hadir, dan disarankan oleh Ketua Pengadilan - Negeri Jakarta Selatan agar dapat dilakukan ----- perdamaian dengan pihak penggugat (Yayasan -----

Fatmawati). -----
- Bahwa berdasarkan surat tertanggal Duapuluh -----
Sembilan Februari Duaribu (29-2-2000) Nomor -----
382/Menkes/II/2000, Departemen Kesehatan dan -----
Kesejahteraan Sosial minta Alokasi Anggaran ke ----
Departemen Keuangan untuk pembayaran ganti rugi ---
sesuai putusan Mahkamah Agung. -----
- Bahwa berdasarkan surat tertanggal Tigapuluh Juni
Duaribu (30-6-2000) PIHAK KEDUA telah menawarkan --
suatu perdamaian kepada PIHAK PERTAMA dan -----
dilanjutkan dengan pertemuan-pertemuan yang -----
dikoordinir oleh Biro Hukum dan Humas Departemen --
Keuangan masing-masing pada tanggal Lima Juli -----
Duaribu (5-7-2000) dan Duapuluh Enam Juli Duaribu -
(26-7-2000). -----
- Bahwa PIHAK PERTAMA dikarenakan keadaan keuangan
Negara sebagaimana dijelaskan oleh Menteri Keuangan
kepada PIHAK PERTAMA dalam suratnya tertanggal ----
Duapuluh Satu Agustus Duaribu (21-8-2000), Nomor --
SR-117/MK.01/2000, maka PIHAK PERTAMA menawarkan --
kepada PIHAK KEDUA pembayaran ganti rugi sesuai ---
putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia -----
tertanggal Sembilanbelas Maret Seribu Sembilanratus
Sembilanpuluh Sembilan (19-3-1999) Nomor 2508 -----
K/Pdt/1997 sebesar Rp. 75.000.000.000,-- -----
(Tujuhpuluh Lima Milyar Rupiah) dilakukan secara --
bertahap, dan pada pembayaran pertama disediakan --
Rp. 25.000.000.000,-- (Duapuluh Lima Milyar Rupiah)

hal mana disebutkan dalam surat PIHAK PERTAMA -----
kepada PIHAK KEDUA tanggal Empatbelas September ---
Duaribu (14-9-2000) Nomor HK.02.05.2.0554. -----
- Bahwa mengingat upaya perdamaian yang dilakukan -
oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA belum juga -----
membuahkan hasil maka sesuai surat tertanggal -----
Limabelas September Duaribu (15-9-2000) Nomor -----
003/YF/IX/2000 PIHAK KEDUA memohon Kepada Menteri -
Negara Pendayagunaan Aparatur Negara Republik -----
Indonesia agar dapat memberikan perlindungan hukum
dan rasa keadilan atas proses penyelesaian sengketa
antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA. -----
- Bahwa Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur -----
Negara Republik Indonesia sesuai suratnya -----
masing-masing tertanggal Duapuluh Dua September ---
Duaribu (22-9-2000) Nomor 30/M.PAN/9/2000 dan -----
tanggal Sebelas Oktober Duaribu (11-10-2000) Nomor
04/M.PAN/10/2000/Rhs, menyarankan kepada PIHAK -----
PERTAMA agar proses penyelesaian dapat bersifat ---
final dan dengan mempertimbangkan efisiensi -----
penggunaan Anggaran Negara. -----
- Bahwa sesuai surat Menteri Keuangan tertanggal ---
Enambelas November Duaribu (16-11-2000) Nomor -----
SR-148/MK.03/2000 menyatakan bahwa dengan -----
mempertimbangkan kemampuan Keuangan Negara -----
Departemen Keuangan hanya dapat menyediakan -----
anggaran sebesar Rp. 25.000.000.000,-- (Duapuluh --
Lima Milyar Rupiah). -----
- Bahwa atas usulan PIHAK PERTAMA yaitu pembayaran

ganti rugi secara bertahap, PIHAK KEDUA tidak dapat menyetujui karena tidak diatur dalam putusan Mahkamah Agung dan memberikan usulan perdamaian dengan memperhatikan kepentingan Rumah Sakit Fatmawati/Departemen Kesehatan dan Kesejahteraan Sosial sesuai suratnya tertanggal Enam Oktober Duaribu (6-10-2000) Nomor C04/YF/X/2000.

- Bahwa berdasarkan rapat penyelesaian ganti rugi yang dilaksanakan pada tanggal Tujuhbelas November Duaribu (17-11-2000) bertempat di Kantor Kepala Biro Hukum dan Humas Departemen Keuangan yang dihadiri oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA, Departemen Keuangan dalam hal ini Direktorat Jenderal Anggaran, Direktorat Pembinaan Kekayaan Negara, Direktorat Pembinaan Anggaran III dan Biro Hukum dan Humas serta wakil dari pihak Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara yang kemudian dilanjutkan dengan rapat-rapat tertanggal Empat Desember Duaribu (4-12-2000) dan Enam Desember Duaribu (6-12-2000) bertempat di Ruang Rapat Pajajaran Lantai III, Kantor Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara sesuai Undanguan Rapat tertanggal Tigapuluh November Duaribu (30-11-2000) Nomor 208/D.I.PAN/11/2000 dan tertanggal Lima Desember Duaribu (5-12-2000) Nomor 32/Asdep-4/I/12/2000, telah diputuskan kesepakatan untuk menyelesaikan dan mengakhiri persengketaan yang timbul antara kedua belah pihak dengan suatu perdamaian.

NOTARIS
LILITA ANGGORO, SH.

- Bahwa PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat menyatakan perdamaian antara kedua belah pihak kata demi kata kedalam akta notaris yang sekarang hendak dilakukan dihadapan saya, Notaris, dengan tetap tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku serta berdasarkan hak-hak maupun kewenangan yang dimiliki oleh kedua belah pihak dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1.

- PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan bersedia berdamai dengan PIHAK KEDUA demikian sebaliknya yang menyatakan bersedia melaksanakan perdamaian dengan PIHAK PERTAMA dan mengakhiri seluruh persengketaan yang timbul diantara kedua belah pihak dengan tuntas dan sempurna mengenai cara pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Rumah Sakit Fatmawati, terletak di Jalan Rumah Sakit Fatmawati, Jakarta Selatan sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 2508.K/Pdt/1997 tanggal Sembilanbelas Maret Seribu Sembilanratus Sembilanpuluh Sembilan (19-3-1999).

Pasal 2.

- PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan bersedia memberikan ganti rugi atas Putusan Mahkamah Agung sebesar Rp. 25.000.000.000,-- (Duapuluh Lima Milyar Rupiah) kepada dan akan diterima PIHAK KEDUA selambat-lambatnya pada Tahun Anggaran Duaribu (2000) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan atas permintaan PIHAK PERTAMA.

NO. 1000, III.

- Apabila ganti rugi sebesar Rp. 25.000.000.000,-- (Duapuluh Lima Milyar) tersebut hingga akhir tahun Anggaran Duaribu (2000) belum diterima oleh PIHAK - KEDUA, maka Akta Perdamaian ini menjadi batal demi hukum, yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu tahun anggaran Duaribu (2000).

Pasal 3.

a. Sisa ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000.000,-- (Limapuluh Milyar Rupiah) akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA melalui pelepasan sebagian Hak Pakai Tanah Nomor 32/Cilandak Barat tanggal Sembilanbelas September Seribu Sembilanratus Sembilanpuluh (19-9-1990); Gambar Situasi tanggal Duapuluh Agustus Seribu Sembilanratus Sembilanpuluh (20-8-1990) Nomor 1672/1990, seluas 358.790 m² (Tigaratus Limapuluh Delapanribu Tjujuhratus Sembilanpuluh meter persegi), setempat dikenal dengan Jalan Rumah Sakit Fatmawati, terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, tertulis atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA, setelah menghitung kebutuhan tanah untuk Rumah Sakit Fatmawati seluas 130.000 m² (Seratus Tigapuluh Ribu meter persegi), sisanya diserahkan kepada Departemen Keuangan untuk diperhitungkan sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Dan apabila perhitungan penilaian tersebut masih terdapat sisa tanah setelah kompensasi sebesar -

Rp. 50.000.000.000,-- (Limapuluh Milyar Rupiah) diserahkan kembali ke Departemen Kesehatan untuk pengembangan Rumah Sakit Fatmawati. -----

- b. Selanjutnya Menteri Keuangan sebagai Pembina Umum barang milik/kekayaan Negara menyerahkan tanah yang telah diperhitungkan kepada PIHAK KEDUA (YAYASAN ~~FATMAWATI~~).

----- Pasal 4. -----

- Tata cara penyelesaian pelepasan Hak dimaksud Pasal 3 dalam perjanjian menurut akta ini dilaksanakan melalui Departemen Keuangan/Menteri Keuangan. -----

----- Pasal 5. -----

- Tata cara mendapatkan Hak PIHAK KEDUA atas tanah tersebut pada Pasal 4 dalam perjanjian menurut akta ini diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional dan dalam hal penetapan batas-batas tanah dilaksanakan oleh kedua belah pihak dan diukur oleh Badan Pertanahan Nasional. -----

----- Pasal 6. -----

----- KEWAJIBAN-KEWAJIBAN -----

PIHAK KEDUA berkewajiban dengan semua dan segala konsekwensinya untuk :

- a. Menyediakan/membangun asrama perawat seluas 600 m² (Enamratus meter persegi) diatas tanah yang menjadi bagian Rumah Sakit Fatmawati yang selanjutnya bangunan tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA.

- b. Menyediakan/membangun 1 (satu) bangunan kamar

mayat seluas 303 m² (Tigaratus Tiga meter persegi) diatas tanah yang menjadi bagian Rumah Sakit Fatmawati yang selanjutnya bangunan tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA.

c. Menyediakan tanah/lahan yang akan dipergunakan sebagai jalan lingkungan Rumah Sakit yang terletak berbatasan dengan bangunan Rumah Sakit Fatmawati dengan ukuran selebar jalan 10 (Sepuluh) meter sudah termasuk jalan yang dibangun oleh PIHAK PERTAMA.

Ketentuan lebih lanjut mengenai ukuran jalan tersebut akan dilaksanakan kedua belah pihak sesuai kebutuhan di lapangan yang akan dituangkan dalam Berita Acara tersendiri.

d. Menyediakan/membangun 8 (Delapan) buah bangunan rumah karyawan dengan ukuran type 36/90 diluar komplek Rumah Sakit Fatmawati terletak di wilayah Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi) serta memindahkan karyawan Rumah Sakit Fatmawati yang saat ini menempati 8 (Delapan) rumah dinas yang terletak diatas tanah yang menjadi bagian PIHAK KEDUA segera setelah bangunan rumah dinas tersebut diselesaikan oleh PIHAK KEDUA, selanjutnya 8 (Delapan) rumah dinas tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA.

e. Menyediakan/membangun 6 (Enam) buah bangunan rumah jabatan yaitu untuk Eselon II sebanyak 1 (Satu) buah ukuran bangunan 120 m² (Seratus Duapuluh meter persegi) dan Eselon III sebanyak

5 (Lima) buah yang ukuran bangunan e. 70 m² ----
(Tujuhpuluh meter persegi) diatas tanah yang ---
menjadi bagian Rumah Sakit Fatmawati, yang ----
selanjutnya bangunan tersebut menjadi hak milik
PIHAK PERTAMA serta memindahkan penghuni yang --
sekarang menempati rumah jabatan sebanyak -----
6 (Enam) buah rumah jabatan yang terletak diatas
tanah yang menjadi bagian PIHAK KEDUA segera ---
setelah bangunan rumah jabatan tersebut -----
diselesaikan oleh PIHAK KEDUA. -----

f. - Menyediakan bangunan dan memindahkan para ----
penghuni baik selaku karyawan Rumah Sakit -----
Fatmawati ataupun bukan yang saat ini menghuni -
flat-flat yang terletak diatas tanah bagian ----
PIHAK KEDUA ketempat lain yaitu Jalan Raya -----
Sawangan samping Lapangan Golf (Golf View) yang
disetujui oleh kedua belah pihak dengan ukuran -
ataupun standart sesuai luas bangunan yang saat
ini ditempati oleh masing-masing penghuni, -----
selanjutnya bangunan tersebut menjadi milik dan
tanggung jawab PIHAK PERTAMA. -----

- Kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA sebagaimana --
tersebut diatas harus dilaksanakan oleh PIHAK --
KEDUA : -----

1. untuk kewajiban huruf (a) sampai dengan -----
huruf (e) selambat-lambatnya 6 (Enam) bulan. --
2. untuk kewajiban huruf (f) selambat-lambatnya
12 (Duabelas) bulan, -----
terhitung sejak diterimanya pembayaran ganti ---

rugi dari PIHAK PERTAMA. -----

Pasal 7. -----

- a. Untuk menjamin kelancaran pembangunan tersebut -
PIHAK KEDUA berkewajiban menyerahkan Performance
Bond senilai Rp. 2.000.000.000,-- (Dua Milyar --
Rupiah), yang dapat dicairkan sewaktu-waktu oleh
PIHAK PERTAMA apabila pembangunan yang menjadi -
kewajiban PIHAK KEDUA tidak dilaksanakan. -----
- b. Jaminan pelaksanaan yang berupa Performance Bond
tersebut dapat diminta kembali secara bertahap -
oleh PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA menyerahkan
bangunan-bangunan secara bertahap yang telah ---
selesai dikerjakan kepada PIHAK PERTAMA yang ---
harus dibuktikan didalam Berita Acara Serah ----
Terima. -----

Pasal 8. -----

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa -----
pemecahan Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cilandak --
Barat tanggal Sembilanbelas September Seribu -----
Sembilanratus Sembilanpuluh (19-9-1990), Gambar ---
Situasi tanggal Duapuluh Agustus Seribu -----
Sembilanratus Sembilanpuluh (20-8-1990) Nomor -----
1672/1990, seluas 358.790 m² (Tigaratus Limapuluh -
Delapanribu Tujuhatus Sembilanpuluh meter persegi)
setempat dikenal dengan Jalan Rumah Sakit -----
Fatmawati, terletak di Kelurahan Cilandak Barat, ---
Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, tertulis atas
nama DEPARTEMEN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA yang -
menjadi bagian masing-masing pihak akan -----

dilaksanakan setelah dibuatnya tanda-tanda batas --
yang disepakati oleh kedua belah pihak. -----
- Adapun biaya-biaya ditentukan sesuai dengan -----
peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----

----- Pasal 9. -----

-- Apabila terdapat kewajiban-kewajiban yang belum
dapat dipenuhi oleh masing-masing pihak -----
berdasarkan akta perdamaian ini maka kedua belah
pihak sepakat untuk menyelesaikan berdasarkan --
musyawarah dan mufakat dan apabila permufakatan
tidak tercapai kedua belah pihak memilih -----
domisili hukum pada Kepaniteraan Pengadilan ----
Negeri Jakarta Selatan. -----

----- Pasal 10. -----

- Hal-hal yang belum cukup diatur didalam -----
perjanjian ini akan diatur oleh kedua belah pihak -
dalam perjanjian tambahan (addendum) yang menjadi
satu dan terikat dengan perjanjian ini. -----
- Akhirnya turut menghadap kepada saya, Notaris : -

A. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA. -----

1. Tuan ~~Abdullah~~, Sarjana Hukum, LLM, -----

Kepala Biro Hukum dan Humas Departemen Keuangan
Republik Indonesia, lahir di Ciamis, pada -----
tanggal Sepuluh Oktober Seribu Sembilanratus ---
Enampuluh Dua (10-10-1962), bertempat tinggal di
Bogor, Komplek Perumahan Institut Pertanian ----
Bogor Baranangsiang IV Blok B.31, Rukun Tetangga
003, Rukun Warga 010, Desa Tanah Baru, Kecamatan
Kota Bogor Utara, Kotamadya Bogor-16710, -----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----
10.5101.101062.0004. -----

- Pada saat ini sedang berada di Jakarta. -----

2. Tuan Doktorandus ~~KURNIA WIDANATA~~, -----

Direktur Pembinaan Kekayaan Negara Departemen --

Keuangan Republik Indonesia, lahir di Malang, --

pada tanggal Sebelas Oktober Seribu -----

Sembilanratus Empatpuluh Empat (11-10-1944), ---

bertempat tinggal di Jakarta, Cempaka Baru VI/2, ---

Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, Kelurahan -

Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta -----

Pusat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----

09.5003.111044.0096. -----

B. DEPARTEMEN KESEHATAN DAN KESEJAHTERAAN SOSIAL --

REPUBLIK INDONESIA. -----

1. Tuan ~~BUDI YANUAR~~, Sarjana Hukum, -----

Kepala Biro Hukum dan Humas Sekretariat Jenderal

Departemen Kesehatan dan Kesejahteraan Sosial --

Republik Indonesia, lahir di Purworejo, pada ---

tanggal Duabelas Agustus Seribu Sembilanratus --

Empatpuluh Dua (12-8-1942), bertempat tinggal di

Jakarta, Komplek Departemen Kesehatan A/19, ----

Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007, Kelurahan -

Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta --

Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ---

09.5304.120842.0344. -----

2. Tuan ~~AGUS MANULLANA MANAN~~, Sarjana Ekonomi, Master

Management, -----

Kepala Biro Keuangan Sekretariat Jenderal -----

swasta, Warganegara Indonesia, lahir di -----
Palembang, pada tanggal Empat Agustus Seribu ---
Sembilanratus Limapuluh Delapan (4-8-1958), ----
bertempat tinggal di Taman Alfa Indah H. V/3, --
Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, Kelurahan -
Petukangan, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta ----
Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ---
09.5310.040658.0570. -----

- 2. Tuan Raden ~~Idjams Saawono~~, Sarjana Hukum, ----
swasta, Warganegara Indonesia, lahir di -----
Surakarta, pada tanggal Duapuluh Lima Desember -
Seribu Sembilanratus Limapuluh (25-12-1950), ---
bertempat tinggal di Jalan Aria Putra, -----
Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 010, -----
Desa Kedaung, Kecamatan Pamulang, Kabupaten ----
Daerah Tingkat II Tangerang, Pemegang Kartu ----
Tanda Penduduk Nomor 10.0404.251250.0001. -----
- Pada saat ini sedang berada di Jakarta. -----

yang turut hadir dan menandatangani akta ini, ----
sebagai saksi-saksi. -----

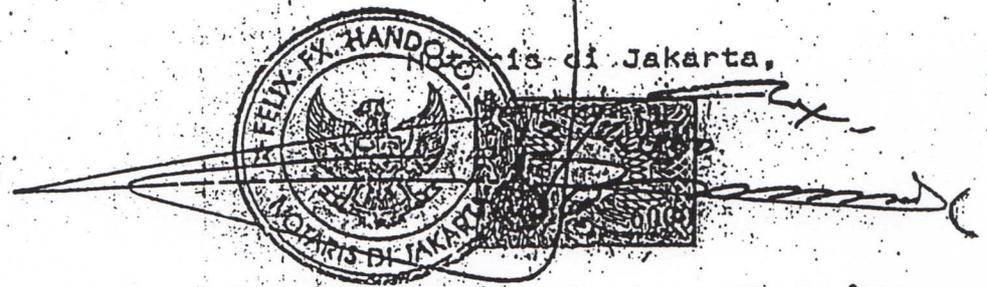
----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan diresmikan di Jakarta, pada hari ----
dan tanggal seperti tersebut pada bahagian awal ---
akta ini dengan dihadiri oleh : -----

- 1. Tuan IWAN KRISNAWAN, Sarjana Hukum, dan -----
 - 2. Nona MONICA AGUSTINA DIAS, Sarjana Hukum -----
- Kedua-duanya karyawan Kantor Notaris, sebagai ----
saksi-saksi -----

-Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris ----

kepada para penghadap dan para saksi, maka segera -
akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, para-
saksi tersebut dan saya, Notaris. -----
- Dilaksanakan dengan delapan gantian dan dua ----
tambahan. -----
- Minuta akta ini telah ditanda tangani dengan ----
sempurna. -----
- Dikeluarkan sebagai SALINAN. -----



Felix Fransiscus Xaverius
Handojo, SH.

NOTARIS
KOTA JAKARTA
MEMUDA No. 296
KAWA TUN R
43369891 - 43369892

29

PENGIKATAN PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN
HAK ATAS TANAH

Nomor : 257

- Pada hari ini, Kamis, tanggal dua puluh Nopember dua ribu tiga (20-11-2003).

- Berhadapan dengan saya, ~~Kadivertale~~, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.

I. 1. Tuan Raden ~~Triana~~ ~~WALIDARAHMANHARNO~~ ~~TAMBAKUNINGRADO~~, ---

Sarjana Hukum, swasta, Warganegara Indonesia, lahir di --- Surabaya, pada tanggal dua Desember seribu sembilan ratus dua puluh delapan (2-12-1928), bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sisingamangaraja Nomor 43, Rukun Tetangga 001, Rukun --- Warga 004, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, --- Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk --- Nomor: 4704.4925.021228011.

2. Nyonya Doktoranda Raden ~~Nyonya~~ ~~WALIDARAHMANHARNO~~ ~~TAMBAKUNINGRADO~~ swasta, Warga negara Indonesia, lahir di Jakarta, pada tanggal dua puluh lima Januari seribu sembilan ratus enam puluh tiga (25-1-1963), bertempat tinggal di Jakarta, Komplek Kalibata Baru B-10, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 006, Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5308.650163.0117.

-Menurut keterangannya dalam hal bertindak secara berturut-turut selaku Ketua dan Sekretaris, Yayasan ~~Wahana~~ berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya didirikan dengan akta tertanggal dua puluh empat Desember seribu sembilan ratus lima puluh tiga (24-12-1953), Nomor : 198, yang dibuat dihadapan RADEN KADIMAN, Notaris di Jakarta yang telah dirubah dengan Akta Perubahan dan Tambahan Anggaran Dasar tertanggal dua puluh enam Juni seribu sembilan ratus enam puluh tujuh (26-6-1967), Nomor : 13, yang dibuat dihadapan SOETRONO



PRAWIROATMODJO, Notaris di Jakarta, dan terakhir dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal delapanbelas Juli duaribu dua (18-7-2002), Nomor : 1, yang dibuat dihadapan THEODORA TITI SRI AMIRETNO DIAH WASISTI BAGIONO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah didaftar pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tertanggal lima Agustus duaribu dua (5-8-2002), Nomor 138/A/SEL/2002-PN.JAK.SEL dan susunan Dewan Pengurus Yayasan Fatmawati yang terakhir sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tertanggal duapuluh September duaribu dua (20-9-2002) Nomor ; 258/PdtP/2002/PN.JAK.SEL. yang dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Pengurus Yayasan Fatmawati sebagaimana ternyata dari Berita Acara Rapat yang dibuat dibawah tangan, tertanggal empat Nopember dua ribu tiga (04-11-2003), bermeterai cukup, yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minuta akta ini dengan demikian keduanya sah bertindak untuk dan atas nama Yayasan ~~Fatmawati~~, berkedudukan di Jakarta.

- Untuk selanjutnya disebut: -----

PIHAK PERTAMA -----

1. Tuan Insinyur ~~DUPA MULYONO KUSUMANA~~, Sarjana Ekonomi, Master of Business Administration, lahir di Pati, pada tanggal tujuh belas Agustus seribu sembilan ratus lima puluh tiga (17-8-1953), swasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman Aries D10, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 006, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk. -----
Nomor : 09.5208.170853.0693. -----
2. Tuan ~~MOMOHARDI WEBU BAHUMANA~~, lahir di Jakarta pada tanggal dua Februari seribu sembilan ratus enam puluh lima (2-2-1965), wiraswasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Billy & Moon Blok F/9, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 010,

Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur,
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5407.020265.0663. _____

-menurut keterangannya masing-masing dalam hal ini _____
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dan Komisaris serta
selaku Pemegang Saham, dari dan oleh karenanya untuk dan atas
nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas PT. ~~GRAMA NUSA~~
~~WIRAMA~~ berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya didirikan
dengan akta Nomor 161, tanggal duapuluh empat Mei duaribu tiga
(24-5-2003), yang dibuat dihadapan saya, Notaris dan telah
mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi
Manusia Republik Indonesia, tanggal tiga belas Januari dua ribu tiga
(13-1-2003) Nomor C-00551.HT.01.01.TH.2003 dan dimuat dalam
Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1880 tanggal tujuh Maret
dua ribu tiga (7-3-2003) Tambahan Berita Negara Nomor 19 dan
terakhir telah dirubah dengan Akta Berita Acara Rapat tanggal
delapan belas Juli dua ribu tiga (18-7-2003), Nomor 307 dan Nomor
310, yang dibuat dihadapan saya, Notaris. _____

- Untuk selanjutnya disebut : _____

----- PIHAK KEDUA -----

-Fara penghadap telah saya, Notaris kenal. _____

-PIHAK PERTAMA menerangkan dengan ini telah mengikatkan diri untuk
mengoperkan dan menyerahkan segala hak yang dapat dijalankan secara
hukum atas sebidang tanah kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini
menerangkan pula telah mengikatkan dirinya untuk menerima pengoperan
dan penyerahan hak dari PIHAK PERTAMA, atas : _____

-Sebidang tanah seluas lebih kurang 22 Ha (duapuluh dua Hektar),
sebagian dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cilandak Barat, Gambar
Situasi tanggal duapuluh Agustus seribu sembilanratus sembilanpuluh (20-
8-1990) Nomor 1672/1990, seluas 358.790 m² (tigaratus limapuluh
delapanribu tujuh ratus sembilanpuluh meter persegi), setempat dikenal
dengan Jalan Rumah Sakit Fatmawati, terletak di Kelurahan Cilandak

Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, tertulis atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN REPUBLIK INDONESIA, dengan batas-batas yang telah diketahui oleh kedua belah pihak sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam akta ini. -----

-berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya yang menurut perundang-undangan digolongkan sebagai benda yang tidak bergerak. Segala sesuatunya telah dikenal baik oleh kedua pihak yang tidak meminta keterangan lebih lanjut dalam akta ini. -----

-PIHAK PERTAMA akan memperoleh apa yang dijual dan dioperkan haknya dalam akta ini berdasarkan : -----

-Akta Perdamaian tertanggal tiga belas Desember dua ribu (13-12-2000), Nomor 3, yang dibuat dihadapan FELIX FRANSISCUS XAVERIUS — HANDOJO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta selanjutnya dalam akta ini disebut juga dengan Perdamaian. -----

-Pemindahan dan penyerahan hak atas tanah tersebut belum dapat dilaksanakan pada saat ini dikarenakan penyerahan hak sebagaimana diatur dalam Akta Perdamaian tertanggal tiga belas Desember duaribu - (13-12-2000), Nomor 3, yang dibuat dihadapan FELIX FRANSISCUS XAVERIUS HANDOJO, Sarjana Hukum, Notaris tersebut belum dapat dilaksanakan oleh Departemen Kesehatan Republik Indonesia kepada PIHAK PERTAMA. -----

Asli surat-surat tersebut diperlihatkan kepada saya, Notaris dan copynya dilekatkan pada minuta akta ini. -----

-Demikian dalam pelaksanaannya dengan mengindahkan serta tunduk kepada peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dari yang berwenang. -----

- Pemindahan dan Penyerahan hak atas tanah tersebut menurut keterangan kedua belah pihak telah disepakati dilangsungkan dan diterima oleh kedua belah pihak pada hari dan tanggal sesuai menurut akta ini dengan harga Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar Rupiah). -----

-Selanjutnya tentang pemindahan hak tersebut kedua belah pihak telah

sepakat untuk melangsungkan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut: -----

----- Pasal 1. -----

-Kedua belah pihak sepakat mengatur cara pembayaran pengalihan dan pengoperan hak atas tanah sebesar Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar Rupiah) tersebut dengan cara pembayaran sebagai berikut: -----

1. Tahap Pertama sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat akta ini ditandatangani, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut, PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan tanda terimanya (kwitansi), --- sehingga akta ini juga merupakan kwitansi untuk penerimaan uang sejumlah tersebut -----
2. Tahap Kedua sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar Rupiah), akan dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya tanggal tiga puluh Desember dua ribu tiga (30-12-2003) dan akta Pengoperan Hak dan Kuasa telah ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA serta telah ditandatanganinya --- Addendum Perdamaian atau Surat Penegasan dari Departemen --- Kesehatan Republik Indonesia tentang pelaksanaan isi Perdamaian ---
3. Sedangkan sisanya sebesar Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar Rupiah) akan dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara sebagai berikut: -----
 - Dibayarkan sebesar Rp. 25.000.000.000,- (duapuluh lima milyar Rupiah) selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak ----- ditandatanganinya akta ini. -----
 - Dibayarkan sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tigapuluh lima milyar Rupiah) selambat-lambatnya 12 (duabelas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini. -----
 - Untuk setiap penerimaan jumlah uang tersebut, PIHAK PERTAMA akan memberikan kwitansi secara tersendiri. -----

----- Pasal 2. -----

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat mengatur waktu dan sanksi pembayaran sebagaimana diatur dalam pasal 1 tersebut diatas dengan cara-cara sebagai berikut: -----

1. Apabila PIHAK KEDUA lalai dan tidak dapat melaksanakan ----- pembayaran kedua sebesar Rp. 3.000.000.000,- (delapan milyar --- Rupiah) sesuai dengan waktu yang ditentukan, maka kedua belah pihak sepakat menyatakan perjanjian menurut akta ini berakhir dan batal demi hukum serta Uang Muka yang telah dibayarkan pada tahap pertama sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) tidak dapat diminta kembali oleh PIHAK KEDUA. -----
2. Apabila PIHAK KEDUA lalai membayar kewajiban pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 25.000.000.000,- (duapuluh lima milyar Rupiah) pada waktu yang telah ditentukan pada pasal 1 tersebut diatas, maka PIHAK KEDUA diberikan tambahan waktu realisasi pembayaran selama 2 (tiga) bulan terhitung dari saat jatuh tempo pembayaran ketiga dengan dikenakan denda keterlambatan sebesar 2 % (dua Prosen) per bulan dari jumlah yang seharusnya dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA. -----
3. Apabila PIHAK KEDUA lalai membayar kewajiban pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tigapuluh milyar Rupiah) pada waktu yang telah ditentukan pada pasal 1 tersebut diatas, maka PIHAK KEDUA diberikan tambahan waktu realisasi pembayaran selama 3 (tiga) bulan terhitung dari saat jatuh tempo pembayaran keempat dengan dikenakan denda keterlambatan sebesar 2 % (dua Prosen) per bulan dari jumlah yang seharusnya dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA. -----
4. Apabila PIHAK KEDUA lalai melaksanakan pembayaran ketiga dan keempat yaitu masing-masing sebesar Rp. 25.000.000.000,- (duapuluh lima milyar Rupiah) dan Rp. 30.000.000.000,- (tigapuluh milyar Rupiah) kepada PIHAK PERTAMA, maka kedua belah pihak sepakat mengakhiri perjanjian ini dan perjanjian ini dengan sendirinya menjadi

meninggalnya atau dilikuidasikan salah satu pihak, untuk -----
memberitahukan pemindahan dan penyerahan hak ini dan selanjutnya
mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Instansi yang --
-berwenang serta untuk keperluan tersebut, menghadap dimana perlu dan
kepada siapapun juga, memberi keterangan-keterangan, laporan-laporan,
menandatangani surat-surat, memilih tempat tinggal dan selanjutnya --
melakukan dan mengerjakan segala sesuatu yang diperlukan, tidak ada
tindakan yang dikecualikan dan apabila untuk suatu tindakan diperlukan
suatu kuasa yang lebih khusus, maka kuasa tersebut dianggap telah
tercantum dalam akta ini. -----

Pasal 5. -----

- Jika PIHAK KEDUA tidak mendapat ijin dari Instansi pemberi ijin yang
berwenang untuk mendapat sesuatu hak atas tanah tersebut sehingga
pemindahan dan penyerahan ini menjadi batal, maka PIHAK KEDUA
dengan ini oleh PIHAK PERTAMA diberi kuasa penuh yang tidak dapat
ditarik kembali dengan hak memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan
hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama PIHAK PERTAMA dengan
dibebaskan dari pertanggung-jawaban sebagai kuasa dan jika ada
menerima uang penggantian sepenuhnya menjadi hak PIHAK KEDUA. -----

Pasal 6. -----

- Selanjutnya kedua belah pihak setuju dan mufakat bahwa dikarenakan
sebagian pembayaran dilakukan secara bertahap, guna menjamin adanya
kepastian pembayaran yang belum jatuh tempo maka kedua belah pihak
telah sepakat untuk membuat Akta Pengakuan Hutang dan Akta -----
Pengikatan Saham, kesemuanya dibuat secara Notaril, akta-akta mana
akan dibuatkan bersamaan ditandatanganinya Akta Pengoperan dan
Peralihan Hak antara Yayasan Fatmawati dengan PIHAK KEDUA. -----

Pasal 7. -----

-Kedua belah pihak telah setuju dan mufakat bahwa pajak-pajak -----
sehubungan dengan pemindahan hak akan dibayar oleh masing-masing
pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan Pajak Bumi dan

batal demi hukum dan pembayaran kedua sebesar Rp. 8.000.000.000,-- (delapan milyar Rupiah) berikut pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) tidak dapat diminta kembali oleh PIHAK KEDUA -----

----- Pasal 3. -----

- PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa apa yang dijual/dipindahkan haknya dalam akta ini adalah benar haknya PIHAK PERTAMA, tidak dipertanggungjawabkan dengan cara apapun juga, belum dijual kepada pihak lain dan tentang hal itu baik sekarang maupun dikemudian hari PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dipindahkan haknya ini dan karenanya PIHAK KEDUA dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan apapun juga dari pihak lain mengenai hal tersebut -----

----- Pasal 4. -----

- PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA tentang adanya hak-hak yang akan dilepaskan dalam akta ini, bilamana ternyata bahwa hak-hak tersebut tidak ada; maka pemindahan dan penyerahan hak ini dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum dan dalam hal demikian kedua belah pihak sepanjang perlu melepaskan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedang dalam hal itu PIHAK PERTAMA diwajibkan membayar kembali jumlah uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA. -----

- Selanjutnya PIHAK PERTAMA menerangkan bahwa apabila setelah seluruh harga tersebut diatas telah dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA dengan ini memberi kuasa kepada PIHAK KEDUA, baik bersama-sama maupun masing-masing, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemindahan dan penyerahan hak ini dan tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa ini dan kuasa tersebut tidak akan berakhir karena

meninggalnya atau dilikuidasikan salah satu pihak, untuk -----
memberitahukan pemindahan dan penyerahan hak ini dan selanjutnya
mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Instansi yang --
-berwenang serta untuk keperluan tersebut, menghadap dimana perlu dan
kepada siapapun juga, memberi keterangan-keterangan, laporan-laporan,
menandatangani surat-surat, memilih tempat tinggal dan selanjutnya --
melakukan dan mengerjakan segala sesuatu yang diperlukan, tidak ada
tindakan yang dikecualikan dan apabila untuk suatu tindakan diperlukan
suatu kuasa yang lebih khusus, maka kuasa tersebut dianggap telah
tercantum dalam akta ini. -----

----- Pasal 5. -----

- Jika PIHAK KEDUA tidak mendapat ijin dari Instansi pemberi ijin yang
berwenang untuk mendapat sesuatu hak atas tanah tersebut sehingga
pemindahan dan penyerahan ini menjadi batal, maka PIHAK KEDUA
dengan ini oleh PIHAK PERTAMA diberi kuasa penuh yang tidak dapat
ditarik kembali dengan hak memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan
hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama PIHAK PERTAMA dengan
dibebaskan dari pertanggung-jawaban sebagai kuasa dan jika ada
menerima uang penggantian sepenuhnya menjadi hak PIHAK KEDUA. --

----- Pasal 6. -----

- Selanjutnya kedua belah pihak setuju dan mufakat bahwa dikarenakan
sebagian pembayaran dilakukan secara bertahap, guna menjamin adanya
kepastian pembayaran yang belum jatuh tempo maka kedua belah pihak
telah sepakat untuk membuat Akta Pengakuan Hutang dan Akta -----
Pengikatan Saham, kesemuanya dibuat secara Notaril, akta-akta mana
akan dibuatkan bersamaan ditandatanganinya Akta Pengoperan dan
Pengalihan Hak antara Yayasan Fatmawati dengan PIHAK KEDUA. -----

----- Pasal 7. -----

-Kedua belah pihak telah setuju dan mufakat bahwa pajak-pajak -----
sehubungan dengan pemindahan hak akan dibayar oleh masing-masing
pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2003 (dua ribu tiga) ditanggung oleh PIHAK PERTAMA. _____

_____ Pasal 8. _____

- Ongkos-ongkos mengenai pemecahan sertifikat hak atas tanah, --- permohonan hak atas tanah, proses balik nama hak atas tanah ke atas nama PIHAK KEDUA, termasuk biaya dan ongkos-ongkos lainnya yang berkaitan dengan proses balik nama tersebut wajib dipikul dan dibayar oleh PIHAK KEDUA sedangkan biaya atas pembuatan akta ini wajib dipikul dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA. _____

_____ Pasal 9. _____

- Hal-hal yang belum cukup diatur didalam perjanjian ini akan diatur oleh kedua belah pihak dalam perjanjian tambahan (addendum) yang menjadi satu dan terikat dengan perjanjian ini. _____

_____ Pasal 10. _____

- Kedua belah pihak menerangkan memilih tentang hal ini dan segala akibatnya, tempat kediaman hukum (domisili hukum) yang sah dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. _____

Turut hadir dihadapan saya, Notaris : _____

1. Tuan ~~Wahid Hidayat~~, Swasta, Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta pada tanggal dua puluh empat Oktober seribu sembilan ratus enam puluh dua (24-10-1962), bertempat tinggal di Jakarta Jalan Perhubungan IX/67 Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007, Kelurahan Jati, Kecamatan Fulo Gadung, Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5309.241062.0248. _____
2. Tuan ~~Zuhairi~~, Swasta, Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, pada tanggal dua puluh satu Nopember seribu sembilan ratus enam puluh lima (21-11-1965), bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Pasar Baru Timur Dalam, Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 004, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5002.211165.0148. _____

-yang turut menandatangani akta ini sebagai saksi-saksi. _____

DEMIKIANLAH AKTA INI.

Dibuat sebagai minuta dan diilangungkan di Jakarta, pada hari dan tanggal seperti tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh : —

1. Tuan DJULACHRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan.

2. Nona NYLAYU TANTIYANA,

keduanya, pegawai Kantor Notaris, dan bertempat tinggal di Jakarta, sebagai saksi-saksi.

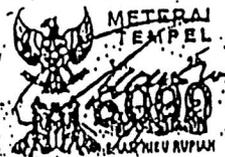
-Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda tangani oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.

-Dilangungkan dengan memakai sembilan perubahan, yaitu karena lima coretan dengan penggantian, dua coretan dengan penambahan, dan dua coretan tanpa penggantian.

-Minuta akta ini telah ditandatangani secukupnya.

-Diberikan sebagai salinan sesuai dengan aslinya.

Notaris di Jakarta



~~KARTONO~~, SH

REKOR NEGARA
KARTASIA
KARTASIA
KARTASIA
KARTASIA

(4)

PENGOPERAN, PENYERAHAN DAN PELEPASAN
HAK ATAS TANAH

Nomor : 482

-Pada hari ini, Kamis tanggal dua puluh sembilan-----
April dua ribu empat (29-04-2004).-----

-Berhadapan dengan saya, ~~WIKATAMA~~, Sarjana Hukum,-----
Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi-----
yang nama-namanya akan disebut dalam akhir-----
akta ini :-----

I. 1. Tuan Raden ~~PRANATA HARJONO HARJONO~~-----

TJONDRONEGORO, Sarjana Hukum, lahir di-----
Surabaya, pada tanggal dua Desember seribu----
sembilan ratus dua puluh delapan (02-12-1928)-
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat-----
tinggal di Jakarta, Jalan Sisingamangaraja----
nomor : 43, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga---
004, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran----
Baru, Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda---
Penduduk Nomor : 4704.4925.021228011. -----

2. Nyonya Doktoranda RADEN ~~LOVA HARJONO HARJONO~~,-----

lahir di Jakarta pada tanggal dua puluh lima-
Januari seribu sembilan ratus enam puluh tiga-
(25-01-1963) Warga Negara Indonesia, Swasta,--
bertempat tinggal di Jakarta, Komplek Kalibata
B-10, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 006,----
Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, -----
Jakarta Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk
Nomor : 09.5308.650163.0117.-----

-Menurut keterangannya dalam hal ini keduanya----
bertindak secara berturut-turut selaku Ketua dan-



Sekretaris Yayasan Fatmawati, berkedudukan di-----
Jakarta, yang anggaran dasarnya didirikan dengan--
Akta tertanggal dua puluh empat Desember seribu--
sembilan ratus lima puluh tiga (24-12-1953)-----
Nomor : 198, yang dibuat dihadapan RADEN KADIMAN,-
Notaris di Jakarta, yang telah dirubah dengan----
Akta Perubahan dan Tambahan Anggaran Dasar-----
tertanggal dua puluh enam Juni seribu sembilan----
ratus enam puluh tujuh (26-06-1967) -----
Nomor : 13, yang dibuat dihadapan SOETRONO-----
PRAWIROATMODJO, Notaris di Jakarta, dan terakhir--
dengan Akta perubahan Anggaran Dasar tertanggal---
delapan belas Juli dua ribu dua (18-07-2002) -----
Nomor ; 1, yang dibuat di hadapan THEODORA TITI---
SRI AMIRETNO DIAH WASISTI BAGIONO, Sarjana Hukum,-
Notaris di Jakarta, yang telah di daftar pada-----
Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, -----
tertanggal lima Agustus dua ribu dua -----
(05-08-2002) Nomor : 138/A/SEL/2002-PN JAK-SEL,---
dan susunan Dewan Pengurus Yayasan Fatmawati yang-
terakhir sebagaimana yang telah ditetapkan oleh--
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tertanggal dua-
puluh September dua ribu dua (20-09-2002) -----
Nomor : 258/Pdt.P/2002/PN.JAK-SEL. -----
-yang dalam melakukan tindakan hukum dalam Akta ini
telah mendapat persetujuan dari Dewan Pengurus----
Yayasan Fatmawati, sebagaimana ternyata dari-----
Berita Acara Rapat yang dibuat dibawah tangan-----
tertanggal empat November dua ribu tiga-----
(04-11-2003), bermeterai cukup, yang aslinya-----

diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini, dengan demikian--
keduanya sah bertindak untuk dan atas nama Yayasan ~~PERKAWALAN~~, berkedudukan di Jakarta.-----

- Untuk selanjutnya disebut :-----

----- PIHAK PERTAMA -----

- II. 1. Tuan Insinyur ~~ADRI~~ ~~KRISTO~~ ~~KRISTO~~, Sarjana ---
Ekonomi, Master Of Bussines Administration,---
lahir di Pati pada tanggal tujuh belas Agustus
seribu sembilan ratus lima puluh tiga-----
(17-08-1953), Swasta, warga Negara Indonesia,--
bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman-----
Aries D10, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga-----
006, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan-----
Kembangan, Jakarta Barat, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk Nomor : 09.5208.170853.0693.-----
2. Tuan ~~KRISTO~~ ~~ADRI~~ ~~KRISTO~~, lahir di Jakarta,--
pada tanggal dua Februari seribu sembilan----
ratus enam puluh lima (02-02-1965), Wiraswasta,
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di--
Jakarta, Billy & Moon Blok F/9, Rukun Tetangg
004, Rukun Warga 010, Kelurahan Pondok Kelapa,
Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Pemegang
kartu Tanda Penduduk -----
Nomor : 09.5407.020265.0663 ;-----
3. Tuan ~~ADRI~~ ~~KRISTO~~ ~~KRISTO~~, lahir di Jakarta---
pada tanggal sembilan Nopember seribu sembilan--
ratus lima puluh enam (09-11-1956), Wiraswasta,--
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di---
Jakarta, Jalan Tanjung Duren Selatan I/21,-----

Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan-
Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol-----
Petamburan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 09.5202.091156.0963.-----

-Menurut keterangannya masing-masing dalam hal ini
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur,-----
Komisaris Utama dan Komisaris serta selaku -----
Pemegang Saham, dari dan oleh karenanya bertindak-
untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan--
Terbatas -----
PT. ~~KUBA UTAMA SENTOSA~~, berkedudukan di Jakarta,-
yang anggaran dasarnya didirikan dengan akta-----
Nomor : 427 tanggal tiga puluh Juni dua ribu tiga-
(30-06-2003) yang dibuat dihadapan saya Notaris---
dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri----
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia, tanggal tiga belas Oktober dua ribu----
tiga (13-10-2003) Nomor : C-24336-HT.01.01.TH 2003
dan terakhir telah diubah dengan Akta Berita Acara
Rapat tanggal dua puluh enam Maret dua ribu empat-
(26-03-2004) Nomor 460 dan Nomor 464, yang -----
keduanya dibuat dihadapan saya Notaris, yang saat-
ini sedang dalam proses Pengesahan di Departemen--
Kehakiman dan Hak asasi Manusia Republik -----
Indonesia.-----
-Untuk selanjutnya disebut : -----

-----PIHAK KEDUA. -----

-Para penghadap saya, Notaris kenal.-----

-Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut-----

diatas, terlebih dahulu menerangkan :-----

Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan-
Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol-----
Petamburan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 09.5202.091156.0963.-----

-Menurut keterangannya masing-masing dalam hal ini
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur,-----
Komisaris Utama dan Komisaris serta selaku -----
Pemegang Saham, dari dan oleh karenanya bertindak-
untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan--
Terbatas -----
PT. ~~KUBA UTAMA SENTOSA~~, berkedudukan di Jakarta,-
yang anggaran dasarnya didirikan dengan akta-----
Nomor : 427 tanggal tiga puluh Juni dua ribu tiga-
(30-06-2003) yang dibuat dihadapan saya Notaris---
dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri----
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia, tanggal tiga belas Oktober dua ribu----
tiga (13-10-2003) Nomor : C-24336-HT.01.01.TH 2003
dan terakhir telah diubah dengan Akta Berita Acara
Rapat tanggal dua puluh enam Maret dua ribu empat-
(26-03-2004) Nomor 460 dan Nomor 464, yang -----
keduanya dibuat dihadapan saya Notaris, yang saat-
ini sedang dalam proses Pengesahan di Departemen--
Kehakiman dan Hak asasi Manusia Republik -----
Indonesia.-----
-Untuk selanjutnya disebut : -----

-----PIHAK KEDUA. -----

-Para penghadap saya, Notaris kenal.-----

-Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut-----

diatas, terlebih dahulu menerangkan :-----

-Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik dan berhak -----
atas : -----
-Sebidang tanah seluas lebih kurang 22 Ha (dua puluh-
dua Hektar), sebagian dari Sertifikat Hak Pakai ----
Nomor 82/Cilandak Barat, Gambar Situasi tanggal-----
dua puluh Agustus seribu sembilanratus sembilan puluh
(20-8-1990) Nomor 1672/1990, seluas 358.790 M2-----
(tiga ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus-----
sembilan puluh meter persegi), setempat dikenal-----
dengan Jalan Rumah Sakit Fatmawati, terletak di-----
Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta
Selatan, tertulis atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN---
REPUBLIK INDONESIA, dengan batas-batas yang telah----
diketahui oleh kedua belah pihak sehingga tidak perlu
diuraikan lebih lanjut dalam akta ini.-----
-berikut segala sesuatu yang tertanam diatasnya yang
menurut perundang-undangan digolongkan sebagai benda-
yang tidak bergerak. Segala sesuatunya telah dikenal-
baik oleh kedua pihak yang tidak meminta keterangan--
lebih lanjut dalam akta ini. -----
-Untuk selanjutnya disebut : -----
----- T A N A H -----
-PIHAK PERTAMA memperoleh apa yang Dioperkan,-----;
Diserahkan dan Dilepaskan Hak Atas Tanah dalam akta--
ini berdasarkan : -----
-Akta Perdamaian tertanggal tiga belas Desember dua-
ribu (13-12-2000), Nomor 3, yang dibuat dihadapan--
FELIX FRANSISCUS XAVERIUS HANDOJO, Sarjana Hukum,--
Notaris di Jakarta selanjutnya dalam akta ini-----
disebut juga dengan Perdamaian.-----

-Dan surat Menteri Kesehatan Republik Indonesia----
tertanggal dua puluh tiga Januari dua ribu empat--
(23-01-2004) Nomor.110/Menkes/I/2004 perihal-----
Persetujuan Perpanjangan waktu untuk YAYASAN-----
FATMAWATI. -----

-Asli surat-surat tersebut diperlihatkan kepada ---
saya, Notaris dan copynya dilekatkan pada minuta--
akta ini.-----

-Demikian dalam pelaksanaannya dengan mengindahkan---
sorta tunduk kepada peraturan-peraturan-----
perundang-undangan yang berlaku dari yang berwenang.

- Bahwa PIHAK PERTAMA dengan ini menerangkan, bahwa
PIHAK PERTAMA dengan akta ini Mengoperkan,-----
Menyerahkan dan Melepaskan Hak atas sebagian ----
tanahnya seluas kurang lebih 11 Ha (sebelas-----
Hektar) tersebut kepada PIHAK KEDUA dengan-----
batas-batas sebagai berikut : -----

-Sebelah Utara : Jalan TB Simatupang;-----

-Sebelah Timur : Jalan Umum/Perumahan Penduduk;

-Sebelah Selatan : Tanah Kosong/Lapangan Golf;--

-Sebelah Barat : Rumah Sakit Fatmawati;-----

sebagaimana ditunjukkan didalam gambar peta -----

terlampir yang dilekatkan pada Perjanjian ini.---

- PIHAK KEDUA dengan ini menerangkan telah memeriksa
dan mengetahui TANAH tersebut dan telah memahami-
surat-surat yang berhubungan dengan itu, serta----
dengan ini menerangkan telah menerima Pengoperan,-
Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dari PIHAK
PERTAMA sebagaimana mestinya.-----

- Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah

tersebut menurut keterangan kedua belah pihak-----
telah disepakati dilangsungkan dan diterima oleh--
kedua belah pihak pada hari dan tanggal sesuai----
menurut akta ini dengan harga Rp. 32.500.000.000,
(tiga puluh dua milyar lima ratus juta rupiah)----
dan telah dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA kepada---
PIHAK PERTAMA pada saat akta ini ditandatangani,--
dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut,-----
PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan tanda -----
terimanya (kwitansi), sehingga akta ini juga-----
merupakan kwitansi untuk penerimaan uang sejumlah-
tersebut.-----

-Selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa-----
Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah--
seluas lebih kurang ~~11~~ Ha (sebelas Hektar) tersebut--
yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA-
dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan/atau---
ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

-----Pasal 1.-----
-Mulai hari ini Tanah seluas kurang lebih 11 Ha-----
(sebelas Hektar) dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : Jalan TB Simatupang;-----
- Sebelah Timur : Jalan Umum/Perumahan Penduduk;
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong/Lapangan Golf;--
- Sebelah Barat : Rumah Sakit Fatmawati;-----

apa yang Dioperkan, Diserahkan dan Dilepaskan Hak ---
Atas Tanah dengan akta ini dari PIHAK PERTAMA kepada-
PIHAK KEDUA menjadi miliknya dan hak serta tanggung -
jawab PIHAK KEDUA dan mulai hari ini pula segala ----
keuntungan yang didapat ataupun kerugian yang -----

diderita atas apa yang dioperkan dan dilepaskan itu -
menjadi miliknya PIHAK KEDUA .-----

----- Pasal 2.-----

-PIHAK KEDUA menerima apa yang Dioperkan, Diserahkan-
dan Dilepaskan Hak Atas Tanah dengan akta ini menurut
keadaan sebagaimana PIHAK KEDUA telah mendapatnya----
pada hari ini, dengan membebaskan PIHAK PERTAMA dari-
segala tuntutan mengenai kekurangan-kekurangannya.--

----- Pasal 3.-----

-PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA tentang kebenaran
adanya hak-hak yang Dioperkan, Diserahkan dan-----
Dilepaskan Hak Atas Tanah dengan akta ini, baik-----
sekarang maupun dikemudian hari, PIHAK KEDUA tidak---
akan mendapat tuntutan berupa apapun juga dari pihak-
lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu---
atau turut mempunyai hak atas apa yang Dioperkan,---
Diserahkan dan Dilepaskan Hak Atas Tanah itu, tidak--
digadaikan atau dibebani dalam bentuk apapun, bebas--
dari sitaan dan belum dipindahkan/dioperkan haknya---
kepada pihak lain dan karenanya PIHAK KEDUA -----
dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan---
mengenai hal-hal tersebut.-----

----- Pasal 4.-----

-Para pihak dengan ini menjamin mengenai kebenaran---
identitas, kebenaran keterangan-keterangan para-----
pihak, kebenaran data-data, surat-surat, termasuk ---
tetapi tidak terbatas pada data-data/dokumen-dokumen-
pribadi yang diberikan dan janji-janji oleh para ----
pihak berdasarkan akta ini adalah benar adanya serta-
menjamin bahwa tanda bukti atas TANAH tersebut adalah
Perolehan hak..., Anggirama Sanjiwani, FHUI, 2012

satu-satunya tanda bukti yang sah/tidak pernah -----
dipalsukan atau digadaikan dan tidak pernah dibuat --
duplikatnya atau penggantinya atas permintaannya pada
instansi yang berwenang. -----

----- Pasal 5 -----

-PIHAK PERTAMA dengan ini memberi hak dan kuasa-----
dengan hak substitusi kepada PIHAK KEDUA untuk-----
melakukan segala perbuatan dan tindakan hukum, baik--
yang bersifat pengurusan maupun bersifat pemilikan---
terhadap TANAH dimaksud, termasuk tetapi tidak -----
terbatas pada memohon sesuatu hak dari yang-----
berwenang, mendaftarkannya serta menerima sertifikat-
ataupun sertifikat sementara untuk hak itu, menjual,-
menghibahkan ataupun dengan cara lain mengalihkan,---
mempergunakan sebagai agunan hutang, dengan harga----
serta syarat-syarat yang dipandang baik oleh PIHAK---
KEDUA kepada siapapun juga, termasuk kepada PIHAK----
KEDUA sendiri serta :-----

- a. Mengajukan permohonan hak , permohonan hak-----
sertifikat atas TANAH tersebut, kepada-----
Pejabat-pejabat/instansi-instansi yang berwajib/-
berwenang, menurut ketentuan ketentuan hukum yang-
berlaku, dan untuk itu membayar segala biaya-biaya
yang diperlukan, minta dilakukan pengukuran atas--
TANAH tersebut, menerima tanda bukti hak atas tanah
Sertifikat dan melakukan segala sesuatu yang-----
diperlukan untuk maksud tersebut.-----
- b. Mewakili PIHAK PERTAMA untuk menjual atau dengan--
cara lain mengalihkan hak atas TANAH tersebut, baik
kepada pihak lain yang ditentukan PIHAK KEDUA----

maupun PIHAK KEDUA sendiri dihadapan pejabat yang berwenang, termasuk menggadaikan, menghipotikkan-- atau membebani Hak Tanggungan atas TANAH tersebut-- guna menjamin pembayaran lunas sesuatu hutang,--- baik hutang PIHAK KEDUA maupun hutang pihak lain,- dengan syarat-syarat yang disetujui oleh PIHAK---- KEDUA.-----

-Guna keperluan itu semua, PIHAK KEDUA berhak ----- menghadap Pejabat pejabat, instansi-instansi, baik--- sipil maupun militer, terutama instansi Badan----- Pertanahan Nasional, memberi keterangan-keterangan--- dan penjelasan-penjelasan, menanda-tangani akta-akta- dan surat-surat lainnya, mengisi formulir-formulir--- dan daftar-daftar, melakukan dan menerima segala----- pembayaran dengan menerima dan memberikan----- kwitansi-kwitansinya, singkatnya melakukan segala---- perbuatan dan tindakan, tidak -ada yang dikecualikan, akan tetapi atas tanggung jawab dan untuk keuntungan- atau kerugian serta resiko PIHAK KEDUA sendiri,----- sehingga dengan demikian ia tidak usah lagi ----- memberikan pertanggung jawaban kepada PIHAK PERTAMA-- atas semua tindakan yang telah dijalankan berdasarkan kuasa ini.-----

-Kuasa ini karena merupakan bagian yang terpenting--- dari persetujuan ini, tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ----- ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, teristimewa karena meninggalnya----- PIHAK PERTAMA.-----

----- Pasal 6.-----

-Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu-----
pihak meninggal dunia, akan tetapi beralih kepada-----
ahli warisnya dan harus dipenuhi oleh (para) ahli-----
waris dari pihak yang meninggal dunia itu.-----

----- Pasal 7 -----

-Semua biaya-biaya dan biaya-biaya yang diperlukan---
guna perolehan sertifikat hak atas tanah tersebut---
sampai keatas nama PIHAK KEDUA adalah tanggungan dan
dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----

----- Pasal 8 -----

-Biaya-biaya yang berkenaan dengan Pengoperan,-----
Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah ini beriku
biaya pembuatan akta ini adalah tanggungan dan-----
dibayar sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA .-----

----- Pasal 9 -----

-Untuk menjalankan Pengoperan, Penyerahan dan-----
Pelepasan Hak atas Tanah ini dengan segala akibatnya-
serta pelaksanaannya, kedua belah pihak memilih ----
tempat kediaman yang tetap dan seumumnya berada-----
dikantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ---
di Jakarta . -----

-Para penghadap saya, Notaris Kenal.-----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta,-
pada hari ini dan tanggal tersebut dalam kepala akta-
ini, dengan dihadiri Nona DIAH TRI PUSPITASARI,-----
Sarjana Hukum, Kandidat Notaris dan Nona NYIAYU-----
TANTIYANA, keduanya pegawai Notaris dan bertempat---
tinggal di Jakarta, sebagai saksi-saksi.-----

-Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan-----

kepada para penghadap dan saksi - saksi, maka akta--
ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi--
dan saya, Notaris.-----

-Dilangsungkan tanpa memakai perubahan.-----

-Minuta akta ini telah ditandatangani secukupnya.----

-iberikan sebagai salinan sesuai dengan aslinya.-----

Notaris di Jakarta



PT. ...
Jl. ...
Telp. ...

(6)

PENGAKUAN HUTANG

Nomor : 484

--Pada hari ini, Kamis, tanggal dua puluh sembilan---
April dua ribu empat (29-04-2004) ;-----
--Berhadapan dengan saya, ~~NOTARIS~~, Sarjana Hukum,----
Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi-
yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada -----
bahagian akhir akta ini :-----

- I. 1. Tuan Insinyur ~~NOTARIS~~, Sarjana-----
Ekonomi, Master Bussinnes of Administration,--
Swasta, Warga Negara Indonesia, lahir di Pati,
pada tanggal tujuh belas Agustus seribu -----
sembilan ratus lima puluh tiga (17-08-1953),--
bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman-----
Aries D 10, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga---
006, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan-----
Kembangan Jakarta Barat, Pemegang Kartu Tanda-
Penduduk Nomor : 09.5208.170853.0693. -----
2. Tuan ~~NOTARIS~~, Swasta, Warga-----
Negara Indonesia, lahir di Jakarta, pada -----
tanggal dua Pebruari seribu sembilan ratus ---
enam puluh lima (02-02-1965), bertempat -----
tinggal di Jakarta, Billy & Moon Blok F/9, ---
Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 010, Kelurahan
Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta-
Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ---
09.5407.020265.0663. -----
3. Tuan ~~NOTARIS~~, lahir di Jakarta -
pada tanggal sembilan Nopember seribu sembilan
ratus lima puluh enam (09-11-1956), -----



Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat-
tinggal di Jakarta, Jalan Tanjung Duren -----
Selatan I/21, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga-
002, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, -----
Kecamatan Grogol Petamburan, Pemegang Kartu --
Tanda Penduduk Nomor : 09.5202.091156.0963.---

-Menurut keterangannya masing-masing dalam hal ini
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur,-----
Komisaris Utama dan Komisaris serta selaku -----
Pemegang Saham dari dan karenanya bertindak untuk-
dan atas nama serta sah mewakili perseroan -----
terbatas PT. ~~KUSA WIRAJANA SURABAYA~~, berkedudukan di--
Jakarta, yang anggaran dasarnya didirikan dengan
Akta tertanggal tiga puluh Juni dua ribu tiga ----
(30-05-2003) Nomor 427 yang dibuat dihadapan saya-
Notaris dan telah mendapat pengesahan dari Menteri
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
tanggal tiga belas Oktober dua ribu tiga -----
(13-10-2003) Nomor C-24336 HT.01.01.TH.2003-----
dan terakhir telah dirubah dengan Akta Berita - -
Acara Rapat Nomor 460 dan Nomor 464 tertanggal----
dua puluh enam Maret dua ribu empat (26-03-200
yang kedua dihadapan saya, Notaris dan saat ini---
sedang dalam proses Pengesahan di Departemen -----
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia.-----

-Untuk selanjutnya disebut :-----
----- PIHAK PERTAMA .-----

II. 1. Tuan Raden ~~ANGGIRAMA SANJIWANI~~ ~~ANGGIRAMA SANJIWANI~~ ~~ANGGIRAMA SANJIWANI~~
Sarjana Hukum, Swasta, lahir di Surabaya pada

tanggal dua Desember seribu sembilan ratus d
puluh delapan (02-12-1928) bertempat tinggal
di Jakarta, Jalan Sisingamangaraja Nomor 43,
Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan
Gunung, Kecamatan Kabayoran Baru Jakarta ---
Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor
4704.4925.021228011.-----

2. Nyonya Doktoranda RADEN ~~ANNY~~ ~~WATI~~ ~~PERDUMILAN~~,
swasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di ---
Jakarta pada tanggal dua puluh lima Pebruari
seribu sembilan ratus enam puluh tiga -----
(25-02-1963), bertempat tinggal di Jakarta,-
Komplek Kalibata Baru B-10 Rukun Tetangga 01
Rukun Warga 006, Kelurahan Rawajati, Kecamat
Pancoran, Jakarta Selatan, pemegang Kartu --
Tanda Penduduk Nomor 09.5308.650163.0117. --

-Menurut keterangannya dalam hal ini keduanya -
bertindak secara berturut-turut selaku Ketua da
Sekretaris, yang dalam melakukan tindakan hukum
ini telah mendapat persetujuan dari Dewan -----
Pengurus Yayasan Fatmawati sebagaimana ternyata
dari Berita Acara Rapat yang dibuat dibawah ---
tangan tertanggal empat November dua ribu tiga-
(04-11-2003), bermeterai cukup, yang aslinya --
diperlihatkan kepada saya Notaris, yang -----
fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini, da
dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama
YAYASAN ~~FATMAWATI~~, bekedudukan di Jakarta, yang
didirikan dengan Akta tertanggal dua puluh empa
Desember seribu sembilan ratus lima puluh tiga-

(24-12-1953) nomor 198 yang dibuat dihadapan ---
Raden KADIMAN Notaris di Jakarta yang telah -----
dirubah dengan Akta Perubahan dan Tambahan -----
Anggaran Dasar tertanggal dua puluh enam Juni ---
seribu sembilan ratus enam puluh tujuh (26-06 ---
1967) Nomor 13 yang dibuat dihadapan SOETRONO ---
PRAWIROATMODJO, Notaris di Jakarta, dan terakhir
dengan akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal-
delapan belas Juli dua ribu dua (18-07-2002) ----
Nomor 1 yang dibuat dihadapan THEODORA TITI SRI -
AMIRETNO DIAH WASISTI BAGIONO, Sarjana Hukum --
Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan pada--
Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan -----
tertanggal lima Agustus dua ribu dua (05-08-----
2002) Nomor 138/A dan susunan Dewan Pengurus ----
Yayasan FATMAWATI yang terakhir sebagaimana yang--
telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta-
Selatan tertanggal dua puluh September dua ribu--
dua (20-09-2002) Nomor 258/Pdt.P/2002/PN.Jak.Sel.

-Untuk selanjutnya keduanya disebut :-----
-----PIHAK KEDUA.-----

-Para penghadap saya, Notaris Kenal ;-----
-Para penghadap terlebih dahulu menerangkan hal-hal--
sebagai berikut : -----
-PIHAK PERTAMA dengan ini mengakui telah membeli dan--
atau menerima Pengoperan, Penyerahan dan Pelepasan ---
Hak Atas Tanah yaitu : -----

-sebagian bidang Tanah seluas lebih kurang 11 Ha-
(sebelas hektar) sebagian dari Sertipikat Hak ---
Pakai Nomor 82/Cilandak Barat, Gambar Situasi---

tanggal dua puluh dua Agustus seribu sembilan --
ratus sembilan puluh (20-08-1990) -----
Nomor 1672/1990, seluas 358.790 M2 (tiga ratus--
lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan ----
puluh meter persegi), setempat dikenal dengan ---
Jalan Rumah Sakit Fatmawati, terletak di Kelurahan
Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta -----
Selatan, tertulis atas nama DEPARTEMEN KESEHATAN--
REPUBLIK INDONESIA, dengan batas-batas yang telah
diketahui oleh kedua belah pihak sehingga tidak--
perlu diuraikan lebih lanjut dalam akta ini. ---
-berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya -
yang menurut perundang-undangan digolongkan ----
sebagai benda yang tidak bergerak/benda tetap.--
-untuk selanjutnya disebut : -----
----- TANAH .-----

--sebagai mana ternyata dari Akta Pengoperan, -----
Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah tertanggal --
hari akta ini, dengan Nomor : 482, yang dibuat -----
dihadapan saya, Notaris. PIHAK PERTAMA dengan ini----
menerangkan dan mengakui dengan sebenar-benarnya-----
serta sah berhutang kepada PIHAK KEDUA karena-----
pinjaman uang tunai sebesar Rp.27.500.000.000,-(dua--
puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) atas-----
hutang PIHAK PERTAMA tersebut, maka PIHAK PERTAMA----
akan membuat Akta Perjanjian (tentang Pengikatan Jual
Beli) kepada PIHAK KEDUA tertanggal hari akta ini----
dengan nomor berturut-turut setelah akta ini, yang---
dibuat dihadapan saya, Notaris ; -----
-Selanjutnya Para penghadap bertindak sebagaimana---

tersebut diatas menerangkan telah sepakat dan-----
menyetujui untuk menerima baik, tunduk sepenuhnya dan
mengikatkan diri untuk melaksanakan ketentuan dan-----
syarat-syarat mengenai hutang tersebut sebagai -----
berikut :-----

----- Pasal 1 -----

-Hutang PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA telah -----
terjadi dengan sah pada hari ditandatanganinya akta-
ini dan berlaku dan/atau berlangsung untuk jangka-----
waktu 12 (dua belas) bulan dan akan dibayarkan oleh-----
PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dengan cara sebagai-
berikut :-----

- a. sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar -----
lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh PIHAK
PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya -----
6 (enam) bulan sejak akta ini ditandatangani.-----
- b. sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar-----
rupiah) akan dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada
PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 12 (dua belas) -----
bulan sejak tanggal akta ini ditandatangani.-----

-Hutang PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA tersebut-----
harus dibayar kembali oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK
KEDUA dengan cara seperti tersebut diatas kecuali ada
kesepakatan yang dibuat tersendiri.-----

-Dengan dilakukannya pembayaran oleh PIHAK PERTAMA-----
seperti yang ditentukan pada pasal 1 butir a dan b --
tersebut diatas, maka akta Perjanjian (tentang -----
Pengikatan Jual Beli) tertanggal hari akta ini -----
dengan nomor berturut-turut setelah akta ini, yang --
dibuat dihadapan saya, Notaris menjadi batal -----

dengan sendirinya.-----
-Ketentuan tentang pembayaran angsuran tersebut-----
diatas, tidak mengurangi hak PIHAK PERTAMA untuk-----
melunasi hutangnya tersebut lebih awal dari batas-----
waktu yang telah ditetapkan ;-----

----- Pasal 2 -----

-Atas Hutang ini PIHAK PERTAMA tidak dikenakan bunga-
dan apabila PIHAK PERTAMA lalai membayar uang sebesar
Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus-----
ribu rupiah) pada waktu yang telah ditentukan pada---
Pasal 1 butir a tersebut diatas, maka PIHAK KEDUA ---
diberikan tambahan waktu realisasi pembayaran selama-
3 (tiga) bulan terhitung dari saat jatuh tempo -----
pembayaran dengan dikenakan denda keterlambatan -----
sebesar 2 % (dua persen) per bulan dari jumlah yang---
seharusnya dibayar oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK---
KEDUA .-----

-Apabila PIHAK KEDUA lalai membayar kewajiban -----
pembayaran sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas---
milyar) pada waktu yang telah ditentukan Pasal 1 ----
butir b tersebut diatas, maka PIHAK KEDUA diberikan--
tambahan waktu realisasi pembayaran selama 3 (tiga)--
bulan terhitung dari saat jatuh tempo pembayaran ----
dengan dikenakan denda keterlambatan sebesar 2 % (dua
persen) per bulan dari jumlah yang seharusnya dibayar
oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA .-----

----- Pasal 3 -----

-Menyimpang dari ketentuan yang tercantum dalam -----
Pasal 1 diatas, PIHAK KEDUA berhak menagih piutangnya
kepada ahli waris atau kuratornya PIHAK PERTAMA-----

dengan seketika dan sekaligus ;-----

-Jika PIHAK PERTAMA meninggal dunia sebelum melunasi hutang tersebut ;-----

-jika PIHAK PERTAMA ditaruh dibawah pengampuan (onder curatele gesteld), atau karena sebab apapun kehilangan hak mengurus harta kekayaannya ;-----

-Jika PIHAK PERTAMA kurang menepati janji-janjinya menurut akta ini .-----

----- Pasal 4 -----

-Semua biaya untuk menagih hutang menurut akta ini -- antara lain biaya tegoran/peringatan (aanmaning) dan untuk kuasa PIHAK KEDUA demikian pula biaya-biaya dan ongkos-ongkos lain yang mungkin timbul sehubungan --- dengan pengakuan hutang PIHAK PERTAMA menurut akta -- ini, harus dipikul dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA. -

----- Pasal 5 -----

-Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam --- akta ini, akan dirundingkan secara musyawarah dan --- mufakat oleh kedua belah pihak dan tertulis .-----

----- Pasal 6 -----

-Akhirnya para penghadap bertindak sebagaimana ----- tersebut menerangkan untuk segala akibat hukum ya --- timbul dari perjanjian ini memilih domisili yang --- umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri-- Jakarta Pusat di Jakarta .-----

----- DEMIKIAN AKTA INI-----

-Dibuat dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari dan--- tanggal, seperti disebutkan pada bagian awal akta --- ini dengan dihadiri oleh Nona NYIAYU TANTIYANA dan--- Nona DIAH TRI PUSPITASARI, Sarjana Hukum, Candidat---

Notaris, keduanya pegawai kantor Notaris dan -----
bertempat tinggal di Jakarta, sebagai saksi-saksi.--
-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, -----
Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka--
ditanda tangganilah akta ini oleh para penghadap,----
saksi-saksi dan saya, Notaris.-----
-Dilaksanakan dengan memakai tujuh perubahan yaitu--
karena lima coretan dengan penggantian dan dua -----
coretan tanpa penggantian.-----
-Minuta akta ini telah ditandatangani secukupnya.--
-Diberikan sebagai salinan sesuai dengan aslinya.---

Notaris di Jakarta





PERJANJIAN
(TENTANG PENGIKATAN JUAL BELI)

Nomor : 488

-Pada hari ini, Kamis, tanggal dua puluh sembilan----
April dua ribu empat (29-04-2004) ;-----
-Berhadapan dengan saya, ~~KARLIS~~, Sarjana Hukum,----
Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi-
yang nama-namanya akan disebut pada bagian akhir----
akta ini :-----

- I. 1. Tuan Insinyur ~~YONO KUNADRO KUSUMA~~, Sarjana ---
Ekonomi, Master Of Bussines Administration,---
lahir di Pati pada tanggal tujuh belas Agustus
seribu sembilan ratus lima puluh tiga-----
(17-08-1953), Swasta, warga Negara Indonesia,-
bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman-----
Aries D10, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga----
006, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan-----
Kembangan, Jakarta Barat, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk Nomor : 09.5208.170853.0693.-----
- 2. Tuan ~~ACHMAD FEBEN PRADITJANA~~, lahir di Jakarta,-
pada tanggal dua Februari seribu sembilan----
ratus enam puluh lima (02-02-1965),Wiraswasta,
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di--
Jakarta, Billy & Moon Blok F/9, Rukun Tetangga
004, Rukun Warga 010, Kelurahan Pondok Kelapa,
Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Pemegang
kartu Tanda Penduduk -----
Nomor : 09.5407.020265.0663 ;-----
- 3. Tuan ~~YONO KUNADRO KUSUMA~~, lahir di Jakarta---
pada tanggal sembilan Nopember seribu sembilan

ratus lima puluh enam (09-11-1956), Wiraswasta,
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di---
Jakarta, Jalan Tanjung Duren Selatan I/21,----
Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kelurahan--
Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol-----
Petamburan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 09.5202.091156.0963.-----

-Menurut keterangannya masing-masing dalam hal ini
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur,-----
Komisaris Utama dan Komisaris serta selaku -----
Pemegang Saham, dari dan oleh karenanya bertindak
untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan--
Terbatas -----
PT. ~~PIHAK PERTAMA BERKEDUDUKAN~~, berkedudukan di Jakarta,-
yang anggaran dasarnya didirikan dengan akta-----
Nomor : 427 tanggal tiga puluh Juni dua ribu tiga-
(30-06-2003) yang dibuat dihadapan saya Notaris---
dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri----
Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia, tanggal tiga belas Oktober dua ribu --
tiga (13-10-2003) Nomor : C-24336-HT.01.01.TH 200
dan terakhir telah diubah dengan Akta Berita Acara
Rapat tanggal dua puluh enam Maret dua ribu empat-
(26-03-2004) Nomor 460 dan Nomor 464, yang -----
keduanya dibuat dihadapan saya Notaris, yang saat-
ini sedang dalam proses Pengesahan di Departemen--
Kehakiman dan Hak asasi Manusia Republik -----
Indonesia.-----

-Untuk selanjutnya disebut :-----

----- PIHAK PERTAMA -----

(26-06-1967) Nomor 13 yang dibuat dihadapan -----
SOETRONO PRAWIROATMODJO, Notaris di Jakarta dan --
susunan Dewan Pengurus terakhir diubah dengan akta
tertanggal delapan belas Juli dua ribu dua -----
(18-07-2002) Nomor 1, yang dibuat dihadapan -----
THEODORA TITI SRI AMIRETNO DIAH WASISTI BAGIONO, --
Sarjana Hukum Notaris di Jakarta yang telah -----
didaftar dalam Kantor Pengadilan Negeri Jakarta --
Selatan tertanggal lima Agustus dua ribu dua -----
(05-08-2002) Nomor : 138/A/SEL/2002-PN JAK-SEL, ---
dan susunan Dewan Pengurus Yayasan Fatmawati yang--
terakhir sebagaimana yang telah ditetapkan oleh---
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal dua--
puluh September dua ribu dua (20-09-2002) -----
Nomor : 258/Pdt.P/2002/PN.JAK.SEL ; -----
-yang dalam melakukan tindakan hukum akta ini ----
telah mendapat persetujuan dari Dewan Pengurus ---
Yayasan ~~fatmawati~~ sebagaimana ternyata dari Berita
Acara Rapat yang dibuat dibawah tangan tertanggal--
empat Nopember dua ribu tiga (04-11-2003) -----
bermaterai cukup, yang aslinya diperlihatkan ----
kepada saya, Notaris dan fotocopynya dilekatkan --
pada minuta akta ini dengan demikian keduanya sah--
bertindak untuk dan atas nama Yayasan ~~fatmawati~~, --
berkedudukan di Jakarta.-----
-untuk selanjutnya disebut : -----
----- PIHAK KEDUA -----

-Para penghadap menerangkan terlebih dahulu :-----
-bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik dan yang berhak--
atas : -----

-sebidang Tanah seluas lebih kurang 11 Ha, -----
sebagian dari sertipikat Hak Pakai -----
Nomor 82/Cilandak, Gambar Situasi tanggal dua -
puluh Agustus seribu sembilan ratus sembilan ---
puluh (20-08-1990) Nomor .1672/1990, -----
seluas 358.790 M2 (tiga ratus lima puluh delapan
ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi),-
setempat dikenal sebagai jalan Rumah Sakit -----
Fatmawati, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan -
Cilandak, Jakarta Selatan, tertulis atas nama --
Departemen Kesehatan Republik Indonesia dengan--
batas-batas yang telah diketahui oleh kedua ----
belah pihak sehingga tidak perlu diuraikan lebih
lanjut dalam akta ini.-----
-berikut dengan segala sesuatu yang sudah maupun
dikemudian hari akan ditanam, didirikan atau ---
dibangun diatas tanah tersebut, yang menurut ----
sifat, tujuan dan peruntukannya atau berdasarkan
ketentuan undang-undang dan hukum yang berlaku--
dapat dianggap sebagai benda tetap.-----

-Yang dimiliki PIHAK PERTAMA berdasarkan akta -----
Pengoperan dan Penyerahan hak Atas Tanah yang dibuat-
dihadapan saya, Notaris dibawah Nomor 482, tertanggal
hari akta ini, yang dibuat dihadapan saya, Notaris.-
-Bahwa berdasarkan akta Perjanjian Pengakuan Hutang--
Nomor 484, tertanggal hari akta ini, yang dibuat ----
dihadapan saya, Notaris, PIHAK PERTAMA menyatakan ---
telah berhutang kepada PIHAK KEDUA atas sisa -----
pembayaran yang belum dibayarkan atas tanah milik ---
PIHAK KEDUA.-----

-Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, guna -----
menjamin kepentingan sisa pembayaran yang belum ----
diterima oleh PIHAK KEDUA, apabila PIHAK PERTAMA ----
lalai atau ingkar janji untuk membayar tepat -----
waktunya, maka PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan--
diri kepada PIHAK KEDUA untuk menjual kembali tanah--
tersebut berikut segala sesuatu yang ada diatasnya --
sebagaimana diuraikan diatas kepada PIHAK KEDUA yang-
bersedia untuk membelinya kembali ;-----
-bahwa menurut peraturan hukum yang berlaku, akta ---
jual belinya harus ditandatangani oleh kedua belah -
pihak dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah yang -----
berwenang bilamana tanah tersebut telah diperoleh----
sertipikat atas hak tanahnya ;-----
-bahwa akta jual belinya belum dapat dilakukan -----
dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang--
oleh karena pembayaran harga jual beli atas tanah ---
tersebut belum dibayar lunas ;-----
-bahwa sambil menunggu pembayaran harga jual beli ---
tersebut, maka dibuatlah akta ini untuk mencegah . 10
para pihak tidak mengingkari syarat-syarat dan -----
perjanjian yang telah disepakati bersama ;-----
-selanjutnya para pihak menerangkan, bahwa Perjanjian
Pengikatan Jual Beli ini dilakukan dan diterima -----
dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai-
berikut : -----
----- Pasal 1 -----
-PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri untuk ----
menjual pada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA ----
dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dari -----

PIHAK PERTAMA : -----

-sebidang Tanah seluas lebih kurang 11 Ha -----
(sebelas Hektar), sebagian dari sertipikat Hak -----
Pakai Nomor 82/Cilandak, ambar Situasi tanggal --
dua puluh Agustus seribu sembilan ratus sembilan-
puluh (20-08-1990) Nomor .1672/1990, seluas -----
358.790 M2 (tiga ratus lima puluh delapan ribu --
tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), -----
setempat dikenal sebagai jalan Rumah Sakit -----
Fatmawati, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan---
Cilandak, Jakarta Selatan, tertulis atas nama ---
Departemen Kesehatan Republik Indonesia dengan --
batas-batas yang telah diketahui oleh kedua belah
pihak sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut
dalam akta ini. -----

-berikut dengan segala sesuatu yang sudah maupun
dikemudian hari akan ditanam, didirikan atau----
dibangun diatas tanah tersebut, yang menurut ---
sifat, tujuan dan peruntukannya atau berdasarkan
ketentuan undang-undang dan hukum yang berlaku---
dapat dianggap sebagai benda tetap. -----

----- Pasal 2 -----

-PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA, bahwa PIHAK ----
PERTAMA adalah satu-satunya yang berhak atas tanah---
tersebut dan karenanya membebaskan PIHAK KEDUA dari--
segala tuntutan dari pihak lain yang menyatakan -----
mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai---
hak atas tanah itu, bebas dari sitaan dan belum -----
dialihkan atau dibuat perjanjian dengan pihak lain---
sebagaimana PIHAK PERTAMA memperolehnya dari PIHAK---

KEDUA

Pasal 3

-PIHAK KEDUA dengan ini mengikat dirinya untuk membeli dan menerima penyerahan tanah tersebut dari PIHAK PERTAMA dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 27.500.000.000,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah)

Pasal 4

-Perjanjian ini batal apabila pembayaran sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dan Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) telah lunas.

-Apabila dalam jangka waktu 9 (sembilan bulan) pembayaran Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dan dalam jangka waktu 15 (lima belas) bulan Pembayaran Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) belum lunas, maka Perjanjian ini tetap berlaku.

Pasal 5

-selama perjanjian ini berlangsung dan berjalan antara kedua belah pihak, maka PIHAK PERTAMA tidak berhak untuk menjual atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut, ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban apapun kepada pihak lain, jika tidak mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA.

-PIHAK PERTAMA dengan ini memberi hak dan kuasa dengan hak substitusi kepada PIHAK KEDUA untuk melakukan segala perbuatan dan tindakan hukum, baik yang bersifat pengurusan maupun bersifat pemilikan

terhadap TANAH dimaksud, termasuk tetapi tidak -----
terbatas pada memohon sesuatu hak dari yang-----
berwenang, mendaftarkannya serta menerima sertifikat-
ataupun sertifikat sementara untuk hak itu, menjual,-
menghibahkan ataupun dengan cara lain mengalihkan,---
mempergunakan sebagai agunan hutang, dengan harga----
serta syarat-syarat yang dipandang baik oleh PIHAK---
KEDUA kepada siapapun juga, termasuk kepada PIHAK----
KEDUA sendiri serta :-----

a. Mengajukan permohonan hak , permohonan hak-----
sertifikat atas TANAH tersebut, kepada-----
Pejabat-pejabat/instansi-instansi yang berwajib/--
berwenang, menurut ketentuan ketentuan hukum yang-
berlaku, dan untuk itu membayar segala biaya-biaya
yang diperlukan, minta dilakukan pengukuran atas--
TANAH tersebut, menerima tanda bukti hak atas tanah
Sertifikat dan melakukan segala sesuatu yang-----
diperlukan untuk maksud tersebut.-----

b. Mewakili PIHAK PERTAMA untuk menjual atau dengan--
cara lain mengalihkan hak atas TANAH tersebut, baik
kepada pihak lain yang ditentukan PIHAK KEDUA-----
maupun PIHAK KEDUA sendiri dihadapan pejabat yang-
berwenang, termasuk menggadaikan, menghipotikkan-
atau membebani Hak Tanggungan atas TANAH tersebut
guna menjamin pembayaran lunas sesuatu hutang,----
baik hutang PIHAK KEDUA maupun hutang pihak lain,-
dengan syarat-syarat yang disetujui oleh PIHAK----
KEDUA.-----

-Guna keperluan itu semua, PIHAK KEDUA berhak -----
menghadap Pejabat pejabat, instansi-instansi, baik--

sipil maupun militer, terutama instansi Badan-----
Pertanahan Nasional, memberi keterangan-keterangan---
dan penjelasan-penjelasan, menanda-tangani akta-akta-
dan surat-surat lainnya, mengisi formulir-formulir---
dan daftar-daftar, melakukan dan menerima segala----
pembayaran dengan menerima dan memberikan-----
kwitansi-kwitansinya, singkatnya melakukan segala---
perbuatan dan tindakan, tidak -ada yang dikecualikan,
akan tetapi atas tanggung jawab dan untuk keuntungan-
atau kerugian serta resiko PIHAK KEDUA sendiri, ---
sehingga dengan demikian ia tidak usah lagi -----
memberikan pertanggung jawaban kepada PIHAK PERTAMA--
atas semua tindakan yang telah dijalankan berdasarkan
kuasa ini dan kuasa ini baru dapat dipergunakan oleh-
PIHAK KEDUA bilamana PIHAK PERTAMA nyata-nyata telah-
cidera janji (wan prestasi) dalam melakukan sisa ----
pembayaran yang terutang sebagaimana tersebut dalam--
pasal 4 .-----
-Kuasa ini karena merupakan bagian yang terpenting---
dari perjanjian ini, tidak dapat dicabut kembali -
tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang -----
ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata, teristimewa karena meninggalnya-----
PIHAK PERTAMA kecuali perjanjian ini batal -----
sebagaimana diatur dalam pasal 4 diatas .-----
----- Pasal 6 -----
-Pajak-pajak yang terhutang berdasarkan ketentuan---
ketentuan perundang-undangan yang berlaku yakni Pajak
Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan Pajak-
Bumi dan Bangunan sampai dengan tahun 2004 (dua ribu-

empat) dengan waktu pengosongan menjadi tanggungan---
dan wajib dibayar oleh PIHAK PERTAMA sedangkan Bea---
Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan dan Biaya akta-
Jual Beli serta biaya balik nama keatas nama PIHAK---
KEDUA menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh -----
PIHAK KEDUA menurut Peraturan Perundang-undangan -----
yang berlaku. -----

----- Pasal 7 -----

-Segera setelah pembayaran harga jual beli atas tanah
tersebut dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK-
PERTAMA, maka Para Pihak berjanji dan mengikatkan----
diri untuk menandatangani akta jual belinya dihadapan
Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.-----

----- Pasal 8 -----

-Guna menjamin kedudukan PIHAK KEDUA atas pelaksanaan
penjualan dan pembelian tersebut dalam Pasal 7 pada--
waktunya sesuai dengan ketetapan-ketetapan yang-----
dimaksudkan, maka PIHAK PERTAMA dengan ini, sekarang--
untuk nanti pada waktunya memberi kuasa kepada PIHAK-
KEDUA untuk bertindak atas nama PIHAK PERTAMA guna---
melaksanakan penjualan tersebut kepada PIHAK KEDUA---
sebagaimana mestinya, demikian apabila oleh sesuatu--
sebab PIHAK PERTAMA berhalangan untuk melaksanakan---
jual beli secara demikian dan biayanya dipikul dan---
harus dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----

----- Pasal 9 -----

-Pemberian kekuasaan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK-
KEDUA yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan-
bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak--
terpisah dari perjanjian ini, karena tanpa adanya----

Kekuasaan tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat--
serta tidak akan dilaksanakan sehingga dengan -----
demikian selama perjanjian ini berlaku kekuasaan ----
tersebut tidak akan dicabut kembali atau tidak dapat-
dibatalkan dengan apapun juga, termasuk tetapi tidak-
terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam -----
Pasal 1813 kitab Undang-Undang Hukum Perdata .-----
-Kuasa mana, yaitu KUASA UNTUK MENJUAL Tanah dan ----
bangunan tersebut dan kuasa mana baru berlaku/atau---
mempunyai kekuatan HUKUM serta dapat dipergunakan--
oleh PIHAK KEDUA apabila seluruh uang harga jual beli
tersebut telah terbayar lunas seluruhnya oleh PIHAK--
KEDUA kepada PIHAK PERTAMA. -----

----- Pasal 10 -----
-Perjanjian ini tidak berakhir dengan salah satu ----
pihak meninggal dunia, akan tetapi temurun dan harus-
dipenuhi oleh (para) ahli waris dari pihak yang-----
meninggal dunia kecuali diatur dalam pasal 4 -----
perjanjian ini . -----

----- Pasal 11 -----
-Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta-----
pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal yang-
tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan----
Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.-----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----
-Dibuat dan diresmikan di Jakarta pada hari dan ----
tanggal seperti disebutkan pada bahagian awal akta---
ini, dengan dihadiri oleh Nona DIAH TRI PUSPITASARI,-
Sarjana Hukum, Candidat Notaris dan Nona NYIAYU -----
TANTYANA kedua orang yang diwakili oleh Notaris dan -----

bertempat tinggal di Jakarta sebagai saksi-saksi. --
-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya Notaris,
kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka -----
ditandatangani akta ini oleh para penghadap, ----
saksi-saksi dan saya, Notaris. -----
-Dilangsungkan dengan memakai enam belas perubahan---
yaitu karena delapan coretan dengan penggantian,----
tujuh tambahan dan satu coretan tanpa penggantian. --
-Minuta akta ini telah ditandatangani secukupnya.---
-Diberikan sebagai salinan sesuai dengan aslinya.---

Notaris di Jakarta

