

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT
SETELAH MENJADI TANAH YANG DIKUASAI OLEH
NEGARA (ANALISA YURIDIS PUTUSAN PENINJAUAN
KEMBALI MAHKAMAH AGUNG Reg.No.138 PK/Pdt./2006)**

TESIS

**PATRICK AUDHIE, S.H.
1006738790**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT
SETELAH MENJADI TANAH YANG DIKUASAI OLEH
NEGARA (ANALISA YURIDIS PUTUSAN PENINJAUAN
KEMBALI MAHKAMAH AGUNG Reg.No.138 PK/Pdt./2006)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

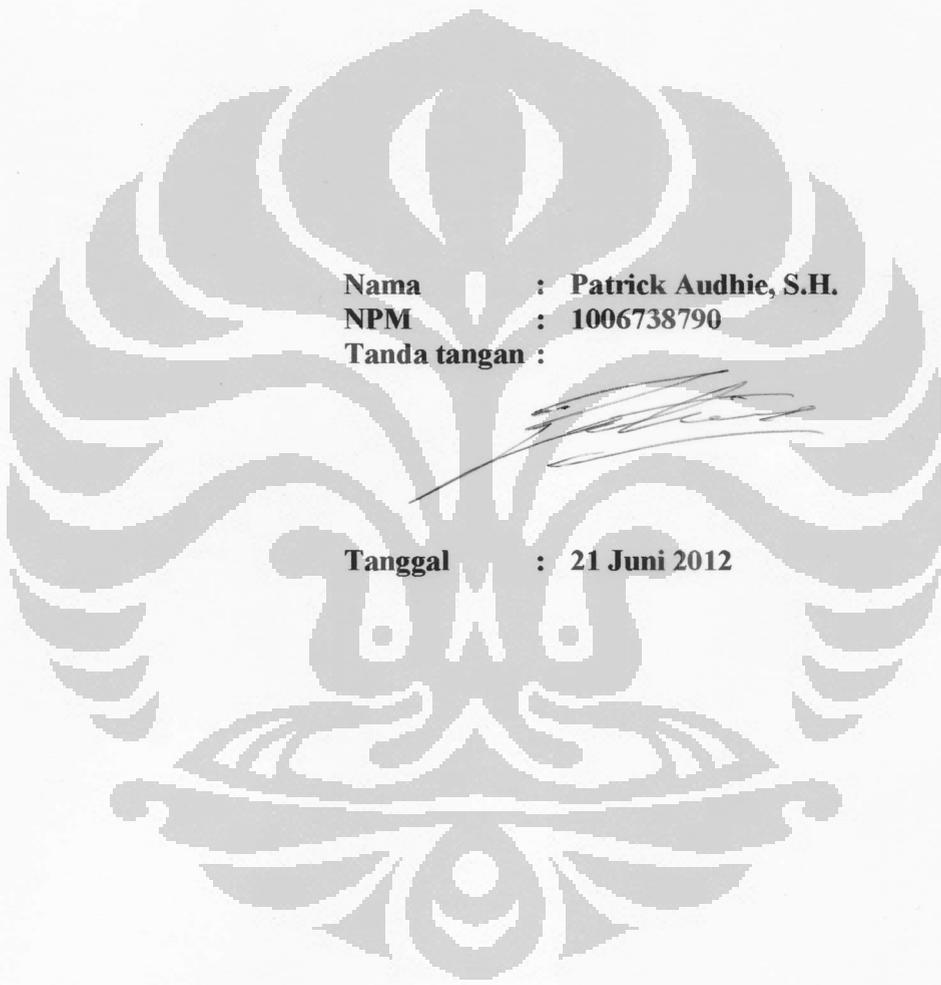
**PATRICK AUDHIE, S.H.
1006738790**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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



**Nama : Patrick Audhie, S.H.
NPM : 1006738790
Tanda tangan :**

Tanggal : 21 Juni 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Patrick Audhie, S.H.
NPM : 1006738790
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK
BARAT SETELAH MENJADI TANAH YANG
DIKUASAI OLEH NEGARA (ANALISA YURIDIS
PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI
MAHKAMAH AGUNG Reg.No.138 PK/Pdt./2006)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Eenny Koeswarni, S.H., M.Kn. (.....)

Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H. (.....)

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

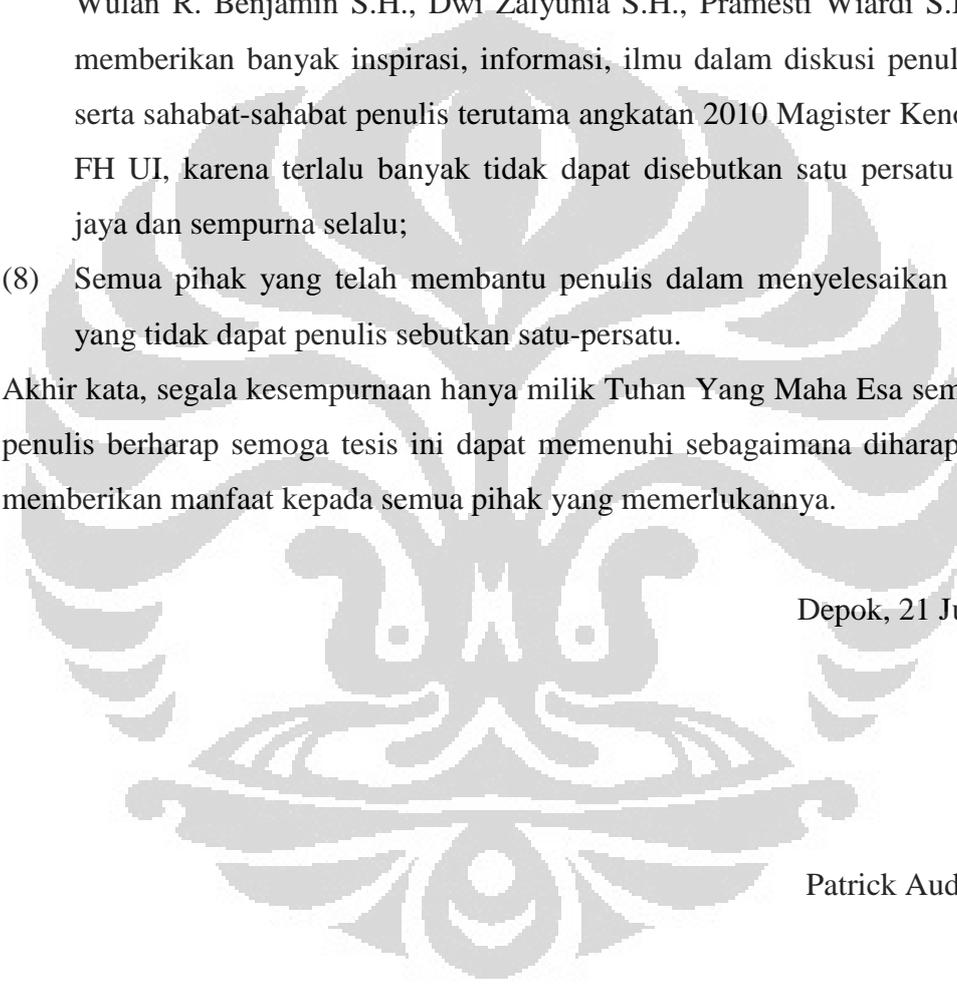
Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, karunia serta hikmat-Nya sehingga tesis yang berjudul “PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT SETELAH MENJADI TANAH YANG DIKUASAI OLEH NEGARA (ANALISA YURIDIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG Reg.No.138 PK/Pdt./2006)” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Keluarga tersayang: Papa terkasih Andi Soepriyono dan Mama tercinta Ai Lian, Kakak Nathalia Audhie, S.Psi., Adik-Adik: Ronald Audhie B.Eng., M.Eng., dan Oliver Audhie S.E., yang senantiasa memberikan dukungan yang begitu besar, doa, waktu serta semangat sepanjang waktu.
- (2) Ibu Enny Koeswarni S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
- (3) Bapak Dr. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Ibu Weni Setyawati, S.H., M.H. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing penulis dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.

- 
- (6) Romance Three Kingdom Barelians, selaku kelompok belajar SKS terdiri dari Abbad S. Abbad S.H., Irwan Chandra S.H., dan penulis sendiri, yang banyak membantu memberikan semangat kepada penulis dalam banyak hal yang tidak dapat disebutkan satu persatu baik bersifat dorongan negatif maupun dorongan positif.
- (7) Semua sahabat, Destika E. Kurniawan S.H., Ade D. Kusumawardani S.H., Rengky I. Pambudi S.H., Hot M. Purba S.H., Yuliana Guanawan S.H., Wulan R. Benjamin S.H., Dwi Zalyunia S.H., Pramesti Wiardi S.H., yang memberikan banyak inspirasi, informasi, ilmu dalam diskusi penulisan ini; serta sahabat-sahabat penulis terutama angkatan 2010 Magister Kenotariatan FH UI, karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu semoga jaya dan sempurna selalu;
- (8) Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Akhir kata, segala kesempurnaan hanya milik Tuhan Yang Maha Esa semata, dan penulis berharap semoga tesis ini dapat memenuhi sebagaimana diharapkan dan memberikan manfaat kepada semua pihak yang memerlukannya.

Depok, 21 Juni 2012

Penulis

Patrick Audhie S.H.

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Patrick Audhie, S.H.
NPM : 1006738790
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

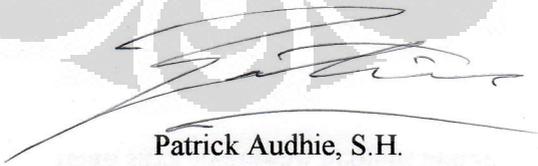
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT SETELAH
MENJADI TANAH YANG DIKUASAI OLEH NEGARA (ANALISA
YURIDIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG
Reg.No.138 PK/Pdt./2006)**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 21 Juni 2012
Yang menyatakan,



Patrick Audhie, S.H.

ABSTRAK

Nama : Patrick Audhie, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perolehan Hak Atas Tanah Bekas Hak Barat Setelah Menjadi Tanah Yang dikuasai Oleh Negara (Analisa Yuridis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Reg.No.138 Pk/Pdt./2006).

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya dengan cara mengumpulkan data yuridis dan data fisik. Data yang terkumpul dan tersedia selalu dipelihara dan disesuaikan dengan perubahan sehingga mudah disajikan bagi yang berkepentingan dan dapat memberikan kepastian dan jaminan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Kepastian dan jaminan hukum hanya dapat diberikan hanya jika data yuridis dan data fisik atas tanah dapat dipertanggungjawabkan. Kebenaran data tanah mengakibatkan bukti kepemilikan tanah menjadi lebih kuat. Salah satu bukti ketidakbenaran data tanah dapat ditemukan pada sengketa kepemilikan hak atas tanah yang terletak di Jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya, Jawa Timur.

Pokok permasalahan yang diangkat penulis dalam penelitian ini adalah bagaimanakah perolehan hak atas tanah bekas hak barat setelah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Metode penelitian yang dipakai adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Hasil penelitian menyarankan agar Badan Pertanahan Nasional tidak melampaui ataupun kurang sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta pihak yang kurang berkenan dengan hasil yang ada terhadap tanah lebih aktif dalam memperjuangkan haknya.

Kata Kunci:

Tanah, Permohonan Hak, Perolehan Hak.

ABSTRACT

Name : Patrick Audhie, S.H.
Study Program: Master of Notary
Title : Acquisition Of Land Rights Formerly West Rights After Becomes
A Land Which Controlled By The State (Analysis Of Judicial
Review Of The Supreme Court Reg.No.138 PK/Pdt./2006
Verdict).

Land registration aimed to bring legal certainty and protection for the owner by collecting juridical and physical data. Collected data are always maintained and adjusted to the changes so that can be easily presented to the concerned parties and to provide legal certainty and protection for the owner. Legal certainty and security can only be granted only if juridical and physical data of land is accountable. One of the uncertainty of the data of land can be found on the land ownership rights dispute which is located at Jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya, East Java.

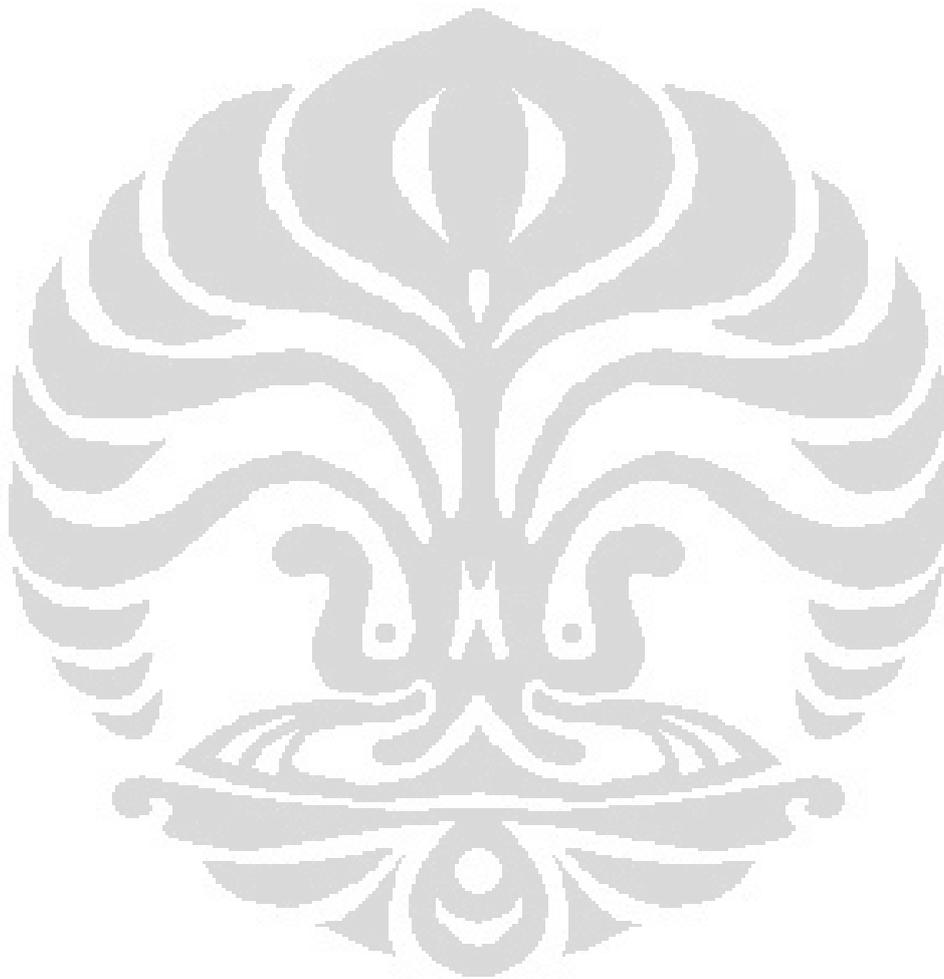
The issue raised in this study is how to acquire land rights formerly west rights after becomes a land which controlled by the state. The legal research method applied is juridical normative research methodology which focuses on the aspects or norms of positive law. The results suggested that the National Land Agency does not exceed or less in accordance with laws and regulations as well as those who are less pleased with the result that there is to be more active in the struggle for land rights.

Key words:
Land, Land Request, Land Acquisition.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK/ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
1. PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang Masalah	1
1.2.Pokok Permasalahan	8
1.3.Tujuan Penelitian	8
1.4.Definisi Operasional	8
1.5.Metode Penelitian	10
1.6.Sistematika Penulisan	11
2. ANALISIS PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT SETELAH MENJADI TANAH YANG DIKUASAI OLEH NEGARA	13
2.1.Teori Dan Tinjauan Hukum	13
2.1.1. Hak-Hak Atas Tanah.....	20
2.1.1.1.Sejarah Hak Atas Tanah.....	20
2.1.1.2.Pemberlakuan UUPA.....	24
2.1.1.3.Hak Atas Tanah.....	30
2.1.1.4.Perolehan Hak Atas Tanah.....	44
2.1.1.5.Berakhirnya Hak-Hak atas Tanah	46
2.1.2. Pendaftaran Tanah.....	51
2.1.2.1.Pengertian Pendaftaran Tanah	51
2.1.2.2.Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	52
2.1.2.3.Tujuan Pendaftaran Tanah	53
2.1.2.4.Sistem Pendaftaran Tanah Yang Digunakan	54
2.1.2.5.Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	55
2.1.3. Konversi.....	56
2.1.3.1.Pengertian Konversi.....	56
2.1.3.2.Prinsip-Prinsip Konversi.....	56
2.1.3.3.Dasar Hukum	57
2.1.3.4.Sifat Dan Norma Konversi.....	58
2.1.4. Pemegang Hak Atas Tanah	58
2.1.4.1.Manusia.....	58
2.1.4.2.Badan Hukum	59
2.2.Kronologis Sengketa.....	69
2.3.Analisis Permasalahan	72
2.3.1. Cara Perolehan Hak Atas Tanah Yang Sebelumnya Adalah Hak Barat Dan Telah Menjadi Tanah Negara	72
2.3.2. Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Reg.No.138 PK/Pdt./2006.....	76

2.3.3. Perlindungan terhadap pihak ketiga yang telah membeli hak atas tanah	77
3. PENUTUP	80
3.1.Simpulan	80
3.2.Saran	81
DAFTAR REFERENSI	82



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis, memiliki peranan yang penting baik bagi manusia dalam kehidupannya maupun badan hukum untuk digunakan sebagai aset. Sebuah badan hukum, untuk dapat tetap menikmati sebidang tanah badan hukum tersebut harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Indonesia ini.

Pada tanggal 17 Agustus 1945 bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaan dengan diwakili oleh Ir. Soekarno, dengan adanya pernyataan ini maka Indonesia tidak lagi berada dalam kekuasaan penjajah, dengan adanya pernyataan ini bangsa Indonesia tidak lagi tunduk pada hukum penjajah karena sebelum adanya pernyataan kemerdekaan bangsa Indonesia dijajah selama kurang lebih 350 tahun oleh bangsa Belanda dan kurang lebih 3 tahun di bawah penjajahan bangsa Jepang.

Akan tetapi seperti halnya dengan negara-negara yang baru terbentuk, sistem hukum yang mengatur tata hukum dalam negara belum dapat dibentuk maka berdasarkan Aturan Peralihan pasal I Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) segala peraturan-peraturan yang ada pada saat diberlakukannya UUD 1945 masih berlaku selama belum dibentuk peraturan-peraturan untuk menggantikannya¹.

Berlakunya pasal I dari Aturan Peralihan UUD 1945 membawa serta peraturan dari *Indische Staatsregeling* pasal 131 ayat 2 huruf a, pasal ini berisi asas konkordansi yaitu asas yang memberlakukan peraturan-peraturan dari Negara Belanda di negara-negara jajahan, dengan berlakunya pasal ini maka Negara Indonesia juga berlaku peraturan-peraturan dari Negara Belanda. Selain dari peraturan-peraturan yang berasal dari Negara Belanda di Negara Indonesia juga

¹ Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar 1945*, Aturan Peralihan Psl I.

berlaku pula hukum adat yang berasal dan bersumber dari penduduk Indonesia yang terdiri dari berbagai suku bangsa.

Adanya peraturan-peraturan kolonialisme yang bersumber dari Negara Belanda dan juga hukum adat yang mengatur mengenai hukum agraria di Negara Indonesia mengakibatkan pengaturan-pengaturan mengenai hukum agraria menjadi saling tumpang tindih, membingungkan dan seringkali bertentangan bagi rakyat Indonesia.

Dalam upaya untuk mengakhiri pertentangan diantara kedua hukum agraria tersebut maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pembentukan UUPA sebagaimana tertulis dalam penjelasan umum UUPA memiliki beberapa tujuan, diantaranya yaitu²:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi peyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 membawa beberapa perubahan-perubahan baik dibidang agraria di Negara Indonesia beberapa perubahan di bidang peraturan-peraturan agraria adalah dengan dicabutnya peraturan-peraturan di bidang agraria diantaranya adalah:³

1. KUHPerdara, khususnya yang mengatur tentang hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *postal*, dan hak-hak yang lainnya (Buku II KUHPerdara);
2. *Agrarische Wet Staatsblad* 1870 No. 55 sebagaimana yang dimuat dalam pasal 51 IS;
3. *Domein Verklaring*, tersebut dalam keputusan agrarian (*Agrarisch Besluit*), *Staatsblad* 1870 No. 118;
4. *Algemene Domein Verklaring*, tersebut dalam *Staatsblad* 1875 No. 119 a.

² Indonesia (b), *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Penjelasan Umum I.

³ J.B. Daliyo, *et al.*, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Prenhallindo, 2001), hal 139.

5. *Domein Verklaring* untuk Sumatra, tersebut dalam Pasal 1 *Staatsblad* 1874 no 94 f;
6. *Domein Verklaring* untuk Karesidenan Manado, tersebut dalam Pasal 1 *Staatsblad* 1888 No. 55;
7. *Domein Verklaring* untuk *Residentil Zuider en Oosterafdeling van Borneo*, tersebut dalam Pasal 1 *Staatsblad* 1888 No. 58;
8. *Koninklijk Besluit* 16 April 1872 No. 17 dan peraturan pelaksanaannya.

Perubahan berikutnya dibidang agraria adalah berakhirnya dualisme hukum agraria dengan adanya unifikasi hukum dalam bidang hukum agraria di Indonesia. Dengan pembentukan UUPA yang bersumber dari hukum adat dan tercermin dari rumusan ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercermin dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama⁴”

maka berakhir dualisme di bidang hukum agraria yang terjadi di Indonesia antara hukum agraria yang bersumber dari hukum adat dan yang bersumber dari hukum kolonialis yang sempat menjajah Negara Indonesia.

Pemberlakuan UUPA berakibat pada hak-hak atas tanah yang semula terbagi dari hukum agraria kolonialis yang berupa hak-hak atas tanah barat dan hukum agraria yang bersumber dari hukum adat menjadi satu macam hak saja yang berlaku di Negara Indonesia, yaitu hak-hak yang diatur oleh UUPA berupa: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akibat lebih lanjut terhadap hak-hak atas tanah barat berdasarkan Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, hak-hak atas tanah barat harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dan terhadap hak atas tanah yang bersumber dari hukum adat yang lazimnya disebut sebagai hak ulayat menurut pasal 3 UUPA, hak tersebut diakui sepanjang masih ada akan tetapi di daerah di mana hak itu tidak ada lagi, tidak akan dihidupkan

⁴ Indonesia (b), *o.p cit.*, Psl 5.

kembali dan di daerah di mana tidak pernah ada hak ulayat tidak akan dilahirkan hak ulayat baru⁵.

Demi tercapainya unifikasi hukum di bidang hukum agraria maka hak-hak atas tanah barat yang telah ada sebelum berlakunya UUPA harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diakui oleh UUPA. Pengaturan-pengaturan konversi terhadap hak-hak atas tanah barat terletak pada bagian kedua dari UUPA, pengaturan-pengaturan ini mengatur mengenai hak-hak atas tanah barat yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang baru sesuai dengan UUPA. Adapun hak-hak atas tanah barat yang dikonversi menjadi hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA adalah:⁶

1. Hak *Eigendom*, hak ini adalah hak kebendaan yang paling luas. Pasal 570 *Burgerlijk Wetboek* menerangkan bahwa *eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuhnya dan untuk menguasainya seluas-luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan *eigendom* (*onteigening*) untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut pengaturan-pengaturan umum.
2. Hak *Erfpacht*, hak ini dalam pasal 720 *Burgerlijk Wetboek* digambarkan sebagai hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya (*volle genot hebben*) kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi (*jaarlijkse pacht*) kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas hak *eigendom* dari pemilik itu.
Perkataan *erf* tidak berarti pekarangan, seperti dalam *erfdienstbaarheid*, tetapi berarti turun temurun (*erven* = mewaris) untuk menyatakan bahwa hak itu dapat diwariskan oleh pemegang hak tersebut (*erfpachter*). Hak *Erfpacht* ternyata sangat luas sebagaimana ternyata dari pasal 721 ayat 1 *Burgerlijk Wetboek* yang mengatakan hak *erfpacht* hampir tidak berbeda dari pemilik *eigendom*, kecuali satu hal, bahwa ia tidak boleh berbuat sesuatu sehingga tanah itu menjadi kurang harga nilainya. Ia tidak boleh melakukan penggalian batu, lempung, pasir dan lain-lain bagian dari tanah, kecuali bila dijanjikan demikian.
3. Hak *Opstal*, hak ini menurut pasal 711 *Burgerlijk Wetboek* adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain. Dari

⁵ Abdurrahman (a), *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, cet. 1, (Jakarta: CV. Radar Jaya Offset, 1984), hal. 81.

⁶ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung: Alumni, 1984), hal. 25-29.

gambaranpasal itu dapat disimpulakn adanya kemungkinan pada suatu waktu sebidang tanah adalah *eigendom* dari seseorang A, sedangkan rumah, bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah itu adalah *eigendom* dari seseorang B.

Dengan adanya konversi maka hak-hak atas tanah barat disesuaikan menjadi salah satu hak atas tanah yang diakui oleh UUPA sebagaimana diatur dalam bagian kedua UUPA mengenai Ketentuan-Ketentuan Konversi. Pengaturan mengenai konversi menjadi salah satu hak atas tanah yang diakui oleh UUPA membawa dampak bahwa terhadap hak-hak atas tanah barat yang dikonversi selain menjadi hak milik sebagaimana diatur dalam UUPA menjadi memiliki batas waktu untuk menikmati hak atas tanah yang termasuk dalam peraturan konversi.

Pemilik hak atas tanah barat memiliki pilihan atas hak atas tanah yang dimilikinya, pilihan tersebut adalah dengan mengajukan permohonan hak menjadi hak atas tanah yang diakui oleh UUPA ataukah hak atas tanah tersebut akan tetap dibiarkan menjadi hak atas tanah barat. Bagaimanapun juga hak atas tanah barat tersebut tidak lagi menjadi hak atas tanah barat tetapi dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang sesuai dan diakui oleh UUPA. Setelah batas waktu yang ditentukan dalam UUPA telah habis maka pemilik hak atas tanah yang terkena peraturan konversi tersebut harus mengajukan permohonan hak atas tanah, apabila tidak maka pemilik hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menikmati hak atas tanah yang dahulu dimilikinya dan tanah yang dibebani hak atas tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

Salah satu hak atas tanah barat yang termasuk dalam hak-hak atas tanah yang harus mengikuti peraturan konversi adalah hak atas tanah yang menjadi obyek dalam putusan Peninjauan Kembali Reg.No.138 PK/Pdt./2006 antara Perkumpulan Olah Raga Embong Sawo (selanjutnya disebut PORES) berkedudukan di Jalan Embong Sawo No 1, Surabaya dengan PT Inter Surabaya Intiland (selanjutnya disebut sebagai PT. ISI) berkedudukan di Jalan Songoyudan No. 107, Surabaya, obyek dalam putusan ini adalah sebidang tanah yang setempat dikenal sebagai persil Jalan Embong Sawo No 1 Surabaya, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K, Kelurahan Embong Kaliasin dan Sertipikat Hak

Guna Bangunan No. 359/ K, Kelurahan Embong Kaliasin yang keduanya tertulis atas nama PT. ISI.

Fakta yang terungkap dalam peradilan adalah bahwa persil tersebut sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No 364/K dan No. 359/ K Kelurahan Embong Kaliasin adalah berasal dari bekas Hak *Eigendom* No. 5525 dan No. 5549 yang dimiliki oleh *Naamlooze Vennootschap* Soerabaiasch Spoertterrein (selanjutnya disebut sebagai N.V SS).

Menurut keterangan yang diberikan oleh pihak PT. ISI sebagaimana ternyata dalam putusan Peninjauan Kembali Reg.No.138 PK/Pdt./2006, mereka adalah pihak yang berhak untuk memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut berdasarkan akta jual beli no 395/VIII/1996 dan no 396/VIII/ 1996 keduanya tertanggal 24 Agustus 1996, yang dibuat antara PT. Aneka Usaha Perkebunan (selanjutnya disebut PT. AUP) selaku penjual dan PT. ISI selaku pembeli, kedua akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Abdurrazaq Ashiblie, S. H., sebagaimana ternyata dalam ikhtisar permohonan hak yang dimohonkan oleh PT. AUP, perolehan hak atas tanah persil sengketa tersebut berdasarkan Penetapan Presiden No. 6 Tahun 1964, Keputusan Presiden no 32 tahun 1979, SK. Menteri Perdagangan tanggal 1 Maret 1965 No 58/M/SK/64, SK. Bersama Menteri Perdagangan dan Menteri Perkebunan tanggal 19 Maret 1965 No. 77 a/M/SKB/65 dan No. 33/MEN.PERK/65, SK Menteri EKUIN tanggal 14 Agustus 1968 No. KEP/43/MEN EKUIN/68, Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 1981.

Pada tanggal 11 November 1987 PT. AUP mengajukan surat permohonan hak atas tanah sehingga kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K Kelurahan Embong Kaliasin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 359/ K Kelurahan Embong Kaliasin. Setelah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang berupa sertipikat hak atas tanah, PT. AUP melakukan pengalihan persil yang menjadi obyek putusan Peninjauan Kembali diatas kepada PT. ISI, melalui akta ikatan jual beli nomor 33 tertanggal 11 April 1988 yang ditindak lanjuti dengan pembuatan akta jual beli no 395/VIII/1996 dan no 396/VIII/1996 keduanya tertanggal 24 Agustus 1996, kesemua akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Abdurrazaq Ashiblie, S.H., dengan adanya akta jual beli yang mengalihkan hak

atas tanah, PT. ISI kemudian melakukan usaha untuk mengosongkan persil yang dihuni oleh PORES.

Selanjutnya fakta-fakta lain dalam peradilan adalah bahwa N.V SS adalah sebuah perseroan yang didirikan berdasarkan pasal 38 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (selanjutnya disebut KUHD) pada tanggal 2 Mei 1905 dengan akta pendirian yang dibuat dihadapan Notaris Jacobus de Bruyn Mgz, merupakan perseroan dengan bentuk kepemilikan saham. Saham-saham dalam perseroan tersebut sesuai dengan berita acara yang dibuat pada tanggal 12 April 1955 dihadapan Goesti Djohan, wakil Notaris di Surabaya, terbagi-bagi diantara para pemegang saham.

Sebagai pihak pemohon kasasi adalah PORES, perkumpulan ini berdasarkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang dibuat pada tanggal 17 Februari 1971 merupakan kelanjutan dan perkembangan dari *Surabaya Cricket and Lawn Tennis Club* (selanjutnya disebut sebagai SCLTC) yang berdasarkan anggaran tanggal yang telah mendapatkan penetapan Menteri Kehakiman tanggal 11 Agustus 1952 No. J.A. 5/106/20. perkumpulan tersebut dibentuk pada tanggal 14 Agustus 1897, berkedudukan di Surabaya dan didirikan untuk waktu yang tidak ditentukan lamanya.

PORES pada tahun 1988 telah mengajukan permohonan hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut akan tetapi permohonan hak atas tanah tersebut ditolak dengan alasan bahwa tanah tersebut merupakan hak dari PT. AUP sehingga permohonan hak atas tanah ditolak.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai cara memperoleh suatu hak atas tanah yang dituangkan dalam tesis yang berjudul: “**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT SETELAH MENJADI TANAH YANG DIKUASAI OLEH NEGARA (ANALISA YURIDIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG Reg.No.138 PK/Pdt./2006)**”

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dan menganalisa bahwa terdapat beberapa pokok permasalahan yang timbul, yaitu:

1. Bagaimanakah cara memperoleh hak atas tanah yang sebelumnya adalah hak barat dan telah menjadi tanah Negara?
2. Apakah Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Reg.No.138 PK/Pdt./2006 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
3. Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak ketiga yang telah membeli hak atas tanah tersebut?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dengan penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui cara menjadi subyek hukum yang sah sehingga dapat memiliki hak atas tanah yang diakui oleh UUPA. Selanjutnya penelitian ini dilakukan guna mengetahui tata cara memperoleh hak atas tanah yang diakui oleh UUPA.

1.4. Definisi Operasional

Di dalam penulisan ini, yang merupakan definisi-definisi operasional yang dipergunakan dalam penulisan ini, adalah sebagai berikut:

1. *Land Reform.*

Land reform dapat diartikan secara luas dapat pula diartikan secara sempit. Secara luas pengertian *Land reform* itu meliputi 5 (Panca Program) yaitu⁷:

- a. Pembaharuan Hukum Agraria;
- b. Penghapusan hak-hak asing dan kompensasi-kompensasi kolonial atas tanah;
- c. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
- d. Perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan yang berkenaan dengan pengusahaan atas tanah;
- e. Perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk mencukupi segala jenis kebutuhan secara serasi dan seimbang dan diatur penggunaan dan

⁷ Arie S. Hutagalung, *et al.* (a), *Tata Guna Tanah dan Landreform*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1995), hal. 6.

pemeliharaannya sehingga dapat dicapai hasil yang optimal dan terjamin kelestariannya.

Dalam arti sempit *land reform* hanya mencakup program ke empat yaitu salah satu tindakan dalam rangka Agrarian Reform di Indonesia dengan mengadakan perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan-hubungan yang bersangkutan dengan penguasaan atas tanah.

2. Tanah.

Tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (4) *jo* Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.

3. Hak Milik.

Menurut ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

4. Hak Guna Usaha.

Menurut ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, “Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

5. Hak Guna Bangunan.

Menurut pasal 35 angka 1 UUPA, “Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

6. Hak Pakai.

Menurut ketentuan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

7. Sertipikat.

Di dalam ketentuan Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA berupa salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk diberikan kepada yang berhak. Kemudian dalam ketentuan umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

1. 5. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yang sumbernya dapat diperoleh dari bahan pustaka dan studi dokumen. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka⁸. Data sekunder yang akan digunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat⁹ meliputi berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan konversi tanah yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menentukan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subyek hukum, permohonan/pemberian hak atas tanah yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah yang digunakan PT. Inter Surabaya Intiland dalam memperoleh hak atas tanah dari PT. Aneka Usaha Perkebunan, penentuan subyek hukum yaitu Keputusan Raja 28 Maret 1879 Nomor 2 (*Staatsblad* 1870-64) yang menentukan subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah. Bahan hukum

⁸ Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 28.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1986), hal. 52.

sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan-bahan hukum primer¹⁰ meliputi buku-buku, makalah-makalah, laporan-laporan penelitian ilmiah dan majalah-majalah ilmiah mengenai konversi tanah, permohonan hak atas tanah, penentuan subyek hukum. Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun kejelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder¹¹ berupa kamus untuk memperoleh definisi-definisi istilah yang berkaitan dengan penelitian ini. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, dan jika diperlukan akan dilakukan wawancara dengan narasumber terkait.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari bentuknya adalah penelitian preskriptif, karena bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan yang ada¹². Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan, penelitian ini ditinjau dari sudut sifatnya akan menggunakan tipologi penelitian preskriptif, yakni penelitian yang memberikan jawaban terhadap pokok permasalahan. Metode pengolahan dan analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang bertujuan untuk mengerti atau memahami dengan cara menganalisis secara mendalam mengenai peraturan konversi, permohonan hak atas tanah dan penentuan subyek hukum. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dengan demikian, bentuk penelitian ini akan berbentuk preskriptif analitis.

1. 6. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan dasar pemikiran tersebut diatas dan untuk mendapatkan keteraturan dan kejelasan dalam pembahasan masalah yang dihadapi maka pulisan tesis ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:

BAB I merupakan pendahuluan, yang berisikan gambaran umum yang mengungkapkan latar belakang permasalahan penulisan tesis ini, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, dan uraian mengenai penulisan atau sistematika penulisan.

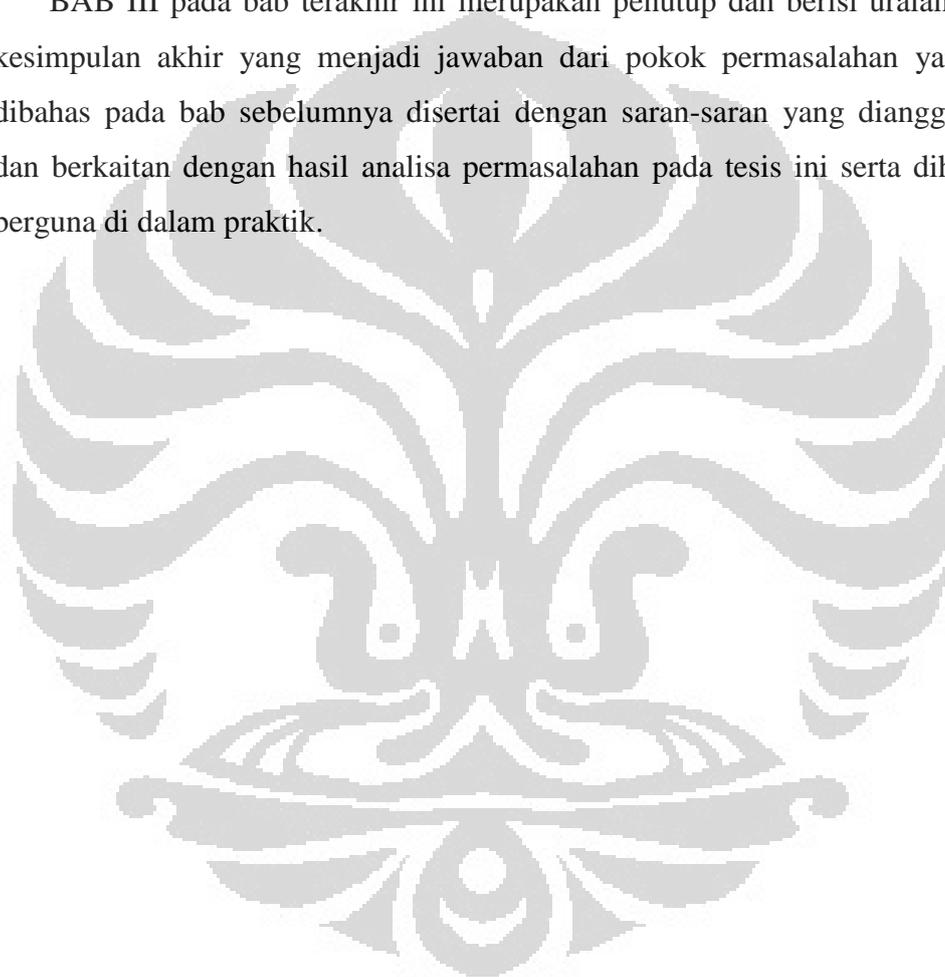
¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² Mamudji, *o.p cit.*, hal. 4.

BAB II memuat penjelasan mengenai subyek hukum yang terdiri atas pengertian, dasar hukum, timbul dan hapusnya suatu subyek hukum. Memuat penjelasan mengenai pengertian-pengertian hak-hak atas tanah yang diakui oleh UUPA, subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah, tata cara perolehan hak atas tanah. Memuat analisis hukum terhadap cara menjadi subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah yang diakui oleh UUPA, analisis mengenai tata cara perolehan hak atas tanah oleh suatu subyek hukum.

BAB III pada bab terakhir ini merupakan penutup dan berisi uraian tentang kesimpulan akhir yang menjadi jawaban dari pokok permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya disertai dengan saran-saran yang dianggap perlu dan berkaitan dengan hasil analisa permasalahan pada tesis ini serta diharapkan berguna di dalam praktik.



BAB II

ANALISIS PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK BARAT SETELAH MENJADI TANAH YANG DIKUASAI OLEH NEGARA

2. 1. 1. Teori dan tinjauan hukum.

Berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 sebagai akibat dari adanya keinginan untuk melakukan *Land Reform* yang diartikan oleh beberapa sarjana dan badan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Michael Lipton:

*“Land reform so defined is by definition an equalizing policy at least in intention; it may forment growth but its primary motivation is to reduce poverty by reducing inequality though not necessarily through helping the very poorest or all the poor”*¹.

2. Persatuan Bangsa-Bangsa dalam rangka mengatasi kekaburan dan kesimpangsiuran dari definisi *land reform*, memberikan definisi *agrarian reform* sebagai bentuk perkembangan/perubahan dasar struktur pertanian atau kerangka institusional dari produksi hasil pertanian yang bertujuan baik untuk meningkatkan hasil pertanian maupun kesejahteraan sosial, *agrarian reform* ini mencakup:

- a. *Land tenure, the legal customary system under which land is owned;*
- b. *The redistribution of ownership of farm property between large estate and peasant farms of various sizes;*
- c. *Land tenancy, the system under which land is operated its product divided between operator and owner;*
- d. *The organization of credit, production and marketing;*
- e. *The mechanism through which agriculture is financed;*
- f. *The burdens imposed on rural population by government in the form of taxation;*

¹ Arie S. Hutagalung, *et al.* (b), *Land Reform dan Tata Guna Tanah*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001), hal. 3.

g. *The services supplied by government to rural populations such as technical advice, educational facilities, health services, water supply and communication*².

3. Menurut Russel King:

Land reform adalah perubahan secara terarah dari ciri pemilikan tanah yang ada, yang bertujuan untuk membagikan kesejahteraan dan peningkatan produksi.³

4. Menurut F.A.O. (*Food and Agricultural Organization*):

Land reform adalah program tindakan yang saling berhubungan untuk menghilangkan penghalang-penghalang dibidang ekonomi dan sosial yang timbul dari kekurangan-kekurangan yang terdapat dalam struktur pertanahan.

Bila dilihat dari definisi-definisi tersebut tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya *land reform* memerlukan program redistribusi tanah untuk keuntungan pihak yang mengerjakan tanah dan pembatasan hak-hak individu atas sumber-sumber tanah. *Land reform* lebih merupakan alat perubahan sosial dalam perkembangan ekonomi, manifestasi dari tujuan politik, kebebasan dan kemerdekaan suatu bangsa.

Secara harfiah *land reform* berarti suatu perubahan dasar atau perombakan suatu struktur pertanahan. Secara teknis pengertian *land reform* dapat diartikan secara luas dan dapat pula diartikan secara sempit⁴. Dalam pengertian yang luas *land reform* ini mencakup panca program, yaitu⁵:

1. Melaksanakan pembaharuan Hukum Agraria, yaitu dengan mengadakan perombakan terhadap sendi-sendi hukum agraria lama yang sudah tidak sesuai dengan kondisi dan situasi zaman modern dan menggantikannya dengan ketentuan hukum yang lebih sesuai dengan perkembangan masyarakat modern;
2. Mengadakan penghapusan terhadap segala macam hak-hak asing dan konsesi kolonial;

² *Ibid.*

³ Arie S. Hutagalung, *et al.* (a), *op.cit.*, hal. 1.

⁴ Abdurrahman (b), *Beberapa Aspekta tentang Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 58.

⁵ *Ibid.*, hal. 59.

3. Mengakhiri kekuasaan para tuan tanah dan para feudal atas tanah yang telah banyak melakukan pemerasan terhadap rakyat melalui penguasaan tanah;
4. Mengadakan perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta berbagai hubungan hukum yang berkenaan dengan penguasaan tanah dimaksud;
5. Mengadakan perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah secara berencana sesuai dengan kemampuan dan perkembangan kemajuan.

Sedangkan dalam pengertian yang sempit *land reform* hanya mencakup program keempat dari pengertian secara luas yaitu “mengadakan perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta berbagai hubungan hukum yang berkenaan dengan penguasaan tanah dimaksud”⁶.

Menteri agraria Sadjarwo dalam pidatonya tanggal 12 Oktober 1960 yang mengantarkan RUU Pokok Agraria di muka sidang Pleno DPR-GR menyatakan bahwa tujuan *land reform* di Indonesia adalah⁷:

1. Untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula, dengan merombak struktur pertanahan sama sekali secara revolusioner, guna merealisasikan keadilan sosial;
2. Untuk melaksanakan prinsip: tanah untuk tani, agar tidak terjadi lagi tanah sebagai obyek spekulasi dan obyek (maksudnya: alat) pemerasan;
3. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, yang berfungsi sosial. Suatu pengakuan dan perlindungan terhadap *privaat bezit*, yaitu hak milik sebagai hak yang terkuat, bersifat perseorangan dan turun-temurun, tetapi berfungsi sosial;
4. Untuk mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan pemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan tak terbatas, dengan menyelenggarakan batas maksimum dan batas minimum untuk tiap keluarga. Sebagai kepala keluarga dapat seorang laki-laki ataupun wanita. Dengan demikian mengikis pula sistem liberalisme dan kapitalisme atas tanah dan memberikan perlindungan terhadap golongan yang ekonomis lemah;
5. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif secara gotong-royong dalam bentuk koperasi dan bentuk gotong-royong lainnya, untuk mencapai kesejahteraan yang merata

⁶ *Ibid.*

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, ed. revisi, cet. 8, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal 350-351.

dan adil, dibarengi dengan sistem perkreditan yang khusus ditujukan kepada golongan tani.

Gagasan mengenai *land reform* ini telah ada dan dimasukkan kedalam UUPA. Dalam undang-undang ini dan beberapa peraturan pelaksanaannya telah digariskan beberapa program *land reform* Indonesia yang meliputi hal-hal sebagai berikut⁸:

1. Mengadakan penetapan larangan untuk menguasai tanah pertanian secara berlebihan dan melampaui batas.
2. Mengadakan penetapan larangan untuk menguasai tanah yang berada diluar tempat kediamannya (pemilikan tanah secara absentee)
3. Melaksanakan redistribusi kelebihan tanah dari batas maksimum, tanah-tanah *absentee*, tanah-tanah bekas swapraja dan tanah-tanah Negara lainnya.
4. Menetapkan pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.
5. Menetapkan batas minimum pemilikan tanah pertanian dengan larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian yang terlampau kecil.

Landasan hukum pelaksanaan *land reform*, antara lain:⁹

1. Landasan idiil: Pancasila
2. Landasan Konstitusional: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945
3. Landasan operasional:
 - a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 7, 10, 13, 15, 17 dan 53;
 - b. Undang-Undang (UU) Nomor 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
 - c. UU Nomor 2/1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian;
 - d. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 224/1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi;
 - e. PP Nomor 41/1964 tentang Perubahan dan tambahan PP Nomor 224/1961;

⁸ Abdurrahman (b), hal. 60.

⁹ Arie S. Hutagalung, *et al.* (b), *op.cit.*, hal. 11.

- f. PP Nomor 4/1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian secara Guntai (*Absentee*) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri;
- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 15/1974 tentang Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Land Reform;
- h. Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 13 Tahun 1980 tentang Pedoman Pelaksanaan UU Nomor 2/1960;
- i. Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 54/1980 tentang Kebijakan Pencetakan Sawah;
- j. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3/1991 tentang Pengaturan Penguasaan Tanah dan Obyek *Land Reform* Secara Swadaya;
- k. UU Nomor 24/1992 tentang Tata Ruang;

Sementara Pasal-Pasal dalam UUPA yang mengatur mengenai pelaksanaan dari *land reform* adalah sebagai berikut¹⁰:

1. Pasal 7 yang menentukan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
2. Pasal 13 ayat (2) menyebutkan bahwa pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dan organisasi-organisasi dan perorangan yang bersifat monopoli swasta;
3. Pasal 14 yang mengatur kewajiban Pemerintah untuk mengadakan rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa baik tingkat pusat maupun daerah;
4. Pasal 17 yang menentukan:
 - a. Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
 - b. Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) Pasal ini dilakukan dengan peraturan perundang-undangan di dalam waktu yang singkat.
 - c. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) Pasal ini diambil oleh pemerintah dengan ganti rugi, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah.

¹⁰ Abdurrahman (b), hal. 47.

- d. Tercapainya batas maksimum termaksud dalam ayat (1) Pasal ini yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Sesuai dengan tujuan *Land reform* tersebut diatas dan situasi dan kondisi agraria di Indonesia pada waktu itu, maka disusun program *Land Reform* yang meliputi 6 program yaitu:¹¹

1. Larangan penguasaan tanah melebihi batas maksimum;
2. Larangan pemilikan tanah secara guntai/absentee;
3. Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan "*absentee*", tanah – tanah bekas swaparaja dan tanah-tanah Negara;
4. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan;
5. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian; dan
6. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan melakukan perbuatan-perbuatan yang menyebabkan terpecahnya pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi rakyat terhadap aparat pelaksana peraturan perundang-undangan yang masih belum lengkap dan sifatnya terlalu birokratis dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat yang membutuhkan pelayanan dalam bidang agraria, maka diterbitkanlah catur tertib pertanahan yaitu¹²:

1. Tertib hukum pertanahan, dengan tertib ini diharapkan akan menimbulkan kepastian hukum pertanahan sebagai pengayoman hak-hak atas tanah dan penggunaannya yang kesemuanya itu dimaksudkan untuk menciptakan suatu suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat yang dapat mendorong kegairahan kerja;
2. Tertib administrasi pertanahan, tertib ini dimaksudkan untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah dan sudah tentu akan menunjang lancarnya pembangunan, oleh karena setiap pembangunan memerlukan tanah sebagai sumber daya ruang atau faktor produksi;
3. Tertib penggunaan tanah, tertib ini berarti bahwa tanah harus dipergunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya

¹¹ Harsono, *op.cit.*, hal. 353.

¹² Abdurrahman (b), *op.cit.*, hal. 25.

kemakmuran rakyat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945;

4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, tertib ini merupakan suatu upaya untuk mencegah kerusakan tanah, memelihara kesuburannya dan menjaga kelestarian sumber daya alam yang terkandung di atas ataupun di dalam tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Abdurrahman memberikan catatan mengenai pembaharuan dalam bidang hukum agraria bahwa terhitung sejak diundangkannya undang-undang pokok agraria telah terjadi perombakan fundamental dari pada hukum agraria Indonesia berupa penjabolan hukum agraria lama dan titik tolak Pembangunan Hukum Agraria Nasional yang baru¹³, lebih lanjut Abdurrahman menjelaskan

Pembaharuan di dalam hukum Agraria Nasional adalah didasarkan pada suatu pokok pikiran bahwa hukum Agraria lama yang bercorak dualistis, kurang menjamin kepastian hukum bagi rakyat Indonesia yang sebagian berdasarkan tujuan dan sendi-sendi kolonial atau setidaknya terpengaruh oleh hal tersebut, bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara yang sedang melaksanakan pembangunan. Atas dasar tersebut oleh karenanya perlu untuk diciptakan suatu undang-undang pokok agraria yang didasarkan pada landasan Nasional, bersifat sederhana dan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan Pembangunan Nasional pada saat itu dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh Rakyat Indonesia.¹⁴

Undang-undang Nomor 56 Prp/1960 yang lebih dikenal sebagai undang-undang *Land reform* mengatur tiga masalah pokok, yaitu:¹⁵

1. Penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian;
2. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan untuk melakukan perbuatan yang dapat mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah itu menjadi bagian yang terlampau kecil;
3. Penetapan tentang pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang dijadikan.

Menurut Eddy Ruchiyat dalam bukunya “Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA” hal 6, pada jaman kolonial di Indonesia terdapat

¹³ *Ibid.*, hal. 29.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 30.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 50.

dualisme atau pluralisme di bidang hukum agraria. Ada tanah-tanah yang termasuk dalam suasana hukum Eropa di samping tanah-tanah yang termasuk suasana hukum Adat. Lebih lanjut menurut Eddy Ruchiyat ada tanah yang disebut tanah-tanah Eropa atau tanah-tanah Barat dan tanah-tanah Indonesia atau tanah-tanah Adat. Di samping itu masih ada lagi tanah-tanah yang dinamakan tanah-tanah Tionghoa, misalnya *landerijenbezitsrecht*. Tanah-tanah Eropa ialah tanah-tanah yang terdaftar menurut Ordonansi Balik Nama, S. 1839-27 untuk memperolehnya.

Masih dalam bukunya, Eddy Ruchiyat menyebutkan bahwa:

Gouw giok siong dalam bukunya “Hukum Agraria antar Golongan” halaman 8 menunjuk pada yang disebutnya “tanah-tanah Tionghoa”, yaitu tanah-tanah yang dipunyai dengan *ladenrijenbezitsrecht*. *Ladenrijenbezitsrecht* adalah hak yang dengan sendirinya diperoleh seorang Timur Asing pemegang hak usaha di atas tanah partikelir, yang sewaktu-waktu tanah partikelir itu dibeli kembali oleh Pemerintah (Pasal 3 S. 1913-702 setelah diubah dengan S. 1926-421). Tanah dengan hak tersebut hampir semuanya berada di tangan Tionghoa dan memiliki keistimewaan bahwa (tidak terbatas pada Timur Asing Tionghoa saja) jika jatuh di tangan orang Indonesia (asli) karena hukum statusnya menjadi hak milik. Oleh sebab itu menurut sifatnya sebenarnya hak tersebut tidaklah lain daripada hak milik, yaitu hak Indonesia yang subyeknya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing, terutama Timur Asing Tionghoa.

2. 1. 1. Hak-Hak Atas Tanah.

2. 1. 1. 1. Sejarah Hak Atas Tanah.

Sebelum berlakunya UUPA, Negara Indonesia memiliki berbagai macam perangkat hukum Agraria yang berlaku bersamaan yaitu¹⁶:

1. Hukum Agraria yang bersumber dari Hukum Adat yang berkonsepsi komunalistik religius;
2. Hukum Agraria yang bersumber dari Hukum Perdata Barat yang individualistik-liberal;
3. Hukum Agraria yang berasal dari berbagai bekas Pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal.

¹⁶ Harsono, *op.cit.*, hal. 1-2.

Pada masa ini hak-hak atas tanah di Negara Indonesia antara lain diatur dalam¹⁷:

1. S. 1890 – 55 (*Agrarisch Wet*);
2. S. 1925 – 447 (*wet op de staatsinrichting van nederlands indie*);
3. S. 1870 – 118 (*Agrarisch Besluit*);
4. S. 1875 – 119a (*Algemene Domeinverklaring*);
5. S. 1874 – 947 (*Domeinverklaring untuk Sumatera*);
6. S. 1877 – 55 (*Domeinverklaring untuk Manado*);
7. S. 1888 – 58 (*Domeinverklaring untuk Residentie Zuideren Oosterfdeling Besluit*);
8. S. 1872 – 117 (*Koninklijk Besluit*);
9. Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (B.W);
10. Hukum Adat dan peraturan-peraturan lainnya.

Dualisme dalam hukum tanah bukan karena para pemegang hak atas tanah berbeda Hukum Perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Tanah dalam hukum Indonesia mempunyai status atau kedudukan hukum sendiri, terlepas dari status hukum subyek yang mempunyainya¹⁸.

Politik pertanahan sebelum berlakunya UUPA mempunyai 2 karakteristik:

1. Hukum agraria lama bersifat dualistik.

Bersifat dualistik karena peraturan-peraturan yang berlaku pada saat ini adalah peraturan-peraturan yang berasal dari Hukum Barat dan Hukum Adat. Tanah-tanah yang tunduk pada peraturan dari Hukum Perdata adalah¹⁹ tanah-tanah yang terdaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah menurut *Overschrijvingsordonantie* atau Ordonansi Balik Nama (S. 1834-27), sedangkan²⁰ tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat adalah tanah-tanah yang dengan hak adat yang hampir semuanya belum didaftar seperti: tanah ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan, seperti hak milik adat.

2. Hukum agraria barat berjiwa liberal individualistik.

¹⁷ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991), hal 1.

¹⁸ Harsono, *op.cit.*, hal. 53.

¹⁹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 5.

²⁰ Harsono, *op. cit.*, hal. 54.

Berjiwa liberal individualistik karena²¹ “...ketentuan-ketentuan pokok dan asas-asas hukum agraria Barat itu bersumber pada KUH Perdata Barat...” maka pemilik hak atas tanah pada waktu ini memiliki kewenangan individu yang luas dan besar sehingga dengan demikian pemilik hak atas tanah juga memiliki kebebasan atas tanah.

Hak-hak atas tanah yang terpenting menurut KUHPerdata Barat.²²

a. Hak *Eigendom*.

Pasal 570 *Burgerlijk Wetboek* menerangkan bahwa *eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) seluas-luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan *eigendom* (*onteigening*) untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

Kewenangan-kewenangan yang terdapat dalam pasal ini adalah:

- i. Mempergunakan atau menikmati benda itu dengan batas dan sepuh-penuhnya.
- ii. Menguasai benda itu dengan sepuh-penuhnya.

Sedangkan, pembatasan-pembatasan yang terdapat dalam pasal ini adalah:

- i. Tidak boleh digunakan, sehingga bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum dari instansi-instansi yang syah;
- ii. Tidak boleh digunakan, sehingga mengganggu hak-hak orang lain.

Pembatasan-pembatasan atas pencabutan *eigendom* (*onteigening*):

- i. *Onteigening* itu harus untuk keperluan umum;
- ii. Yang mempunyai *eigendom* harus diberi kerugian yang pantas;

²¹ Ruchiyat, *op. cit.*, hal. 7

²² *Ibid.*, hal. 25.

iii. Sub i dan ii harus dijalankan menurut peraturan-peraturan hukum.

b. Hak *Erfpacht*

Pasal 720 *Burgerlijk Wetboek* menggambarkan sebagai hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya (*volle genot hebben*) kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi (*jaarlijkse pacht*) kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas hak *eigendom* dari pemilik itu.

Perkataan *erf* tidak berarti pekarangan, seperti dalam *erfdienstbaarheid*, tetapi berarti turun temurun (*erven* = mewaris) untuk menyatakan bahwa hak itu dapat diwariskan oleh pemegang hak tersebut (*erfpachter*). Hak *Erfpacht* ternyata sangat luas sebagaimana ternyata dari Pasal 721 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek* yang mengatakan hak *erfpacht* hampir tidak berbeda dari pemilik *eigendom*, kecuali satu hal, bahwa ia tidak boleh berbuat sesuatu sehingga tanah itu menjadi kurang harga nilainya. Ia tidak boleh melakukan penggalian batu, lempung, pasir dan lain-lain bagian dari tanah, kecuali bila dijanjikan demikian.

Hak dan kewajiban sebagai seorang *erfpachter*.

1. Membayar *canon*;
2. Memelihara tanah *erfpacht* itu sebaik-baiknya;
3. *Erfpachter* dapat membebani haknya dengan *hypotheek*;
4. *Erfpachter* dapat membebani tanah itu dengan pembebanan perkarangan (*erfdienstbaarheid*) selama *erfpacht* itu berjalan;
5. *Erfpachter* dapat mengasingkan hak *erfpacht* itu kepada orang lain.

Berakhirnya hak *erfpacht*.

Berakhirnya hak *erfpacht* yang terdapat pada Pasal 736 B.W menunjuk pada peraturan untuk hak *postal*, jadi hak *erfpacht* dan *postal* itu berakhir dengan cara yang sama yaitu:

1. Berkumpulnya hak *eigendom* dan hak *erfpacht* atau hak *postal* dalam satu tangan (*vermenging*);
 2. Tanahnya musnah;
 3. Lampau waktu 30 tahun 30 tahun, dalam arti hak *erfpacht* itu tidak digunakan selama itu;
 4. Waktu *erfpacht* itu telah berakhir, bila tidak ditentukan, maka harus lewat 30 tahun, tetapi harus diberitahukan setahun sebelumnya.
- c. Hak *Opstal*, hak ini menurut Pasal 711 *Burgerlijk Wetboek* adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain. Dari gambaran pasal itu dapat disimpulkan adanya kemungkinan pada suatu waktu sebidang tanah adalah *eigendom* dari seseorang A, sedangkan rumah, bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah itu adalah *eigendom* dari seseorang B.

2. 1. 1. 2. Pemberlakuan UUPA.

Dengan adanya berbagai macam perangkat hukum Agraria yang berlaku secara bersamaan menyebabkan tidak adanya kepastian hukum. Oleh karena itu sebagai pengganti peraturan perundang-undangan yang bersifat dualisme dan berjiwa liberal individualistik tersebut pada tanggal 24 September 1960 disahkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pengaturan tanah di wilayah Indonesia tercantum dalam UUPA yang merupakan ketentuan Hukum Tanah Nasional. Dalam Hukum Tanah Nasional ada

bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam UUPA dan dapat disusun menjadi sebagai berikut:²³

1. Hak Bangsa Indonesia

Adalah hak penguasaan atas tanah tertinggi yang meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Indonesia, merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi dan menjadi sumber hak-hak penguasaan atas tanah yang lain. Hal ini menunjukkan suatu hubungan yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia sebagai subyek dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai obyek. Pengaturan Hak Bangsa Indonesia dimuat dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPA.

2. Hak Menguasai dari Negara

Hak ini bersumber dari Hak Bangsa Indonesia yang merupakan pelimpahan tugas dan kewenangan bangsa yang bersifat publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, oleh karena itu dalam penyelenggaraannya dilimpahkan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Pelaksanaan Hak Menguasai dari Negara ini dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat sepanjang diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan dari Peraturan Pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Negara tersebut dapat juga diberikan kepada Badan Otorita, Perusahaan Negara, dan Perusahaan Daerah dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan.²⁴

Melalui Hak Menguasai Negara, Negara akan senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijakan

²³ Harsono, *op. cit.*, hal. 255.

²⁴ *Ibid.*, hal. 266.

pemerintah. Negara dalam hal ini tidak menjadi pemegang hak, melainkan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak-hak sebagai berikut:²⁵

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai oleh subjek hukum tanah;
- c. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai tanah.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak Ulayat diatur dalam UUPA Pasal 3, yang mengandung pernyataan pengakuan mengenai eksistensi Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, bahwa sepanjang menurut kenyataannya masih ada, dan pelaksanaannya tidak bertentangan dengan pembangunan nasional, maka hak ulayat itu dibiarkan tetap berlangsung dan diakui oleh masyarakat hukum adat masing-masing. Pengertian dari hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya²⁶.

4. Hak-Hak Perorangan Atas Tanah

Hak-hak Perorangan Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang di bidang perdata kepada pemegang haknya untuk memakai atau menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Hak-hak perorangan atas tanah terdiri dari:

a) **Hak-hak atas tanah**, yang dibedakan menjadi 2 kelompok yaitu:

1) Hak-hak atas tanah Orisinal atau primer,

Yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak, dan bersumber langsung

²⁵ Indonesia (b), Penjelasan Umum II angka 2.

²⁶ Harsono, *op. cit.*, hal. 271.

pada Hak Bangsa Indonesia. Jenis hak atas tanahnya meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.

2) Hak-hak atas tanah Derivatif atau sekunder,

Yaitu hak-hak atas tanah yang bersumber pada pihak lain. Hak ini tidak langsung bersumber kepada Hak Bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak yang bersangkutan. Jenis hak atas tanahnya yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai atas Tanah, dan Hak Menumpang.

b) Hak Atas Tanah Wakaf.

Hak atas tanah wakaf diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Hak Milik.

c) Hak-Hak Jaminan Atas Tanah,

Adalah hak atas tanah yang tidak memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah dalam penguasaannya tetapi memberikan wewenang untuk melakukan penjualan kepada umum tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku apabila pemilik tanah tersebut (debitur) melakukan wanprestasi. Hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional adalah Hak Tanggungan yang pengaturannya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Tujuan pembentukan UUPA²⁷:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional;

²⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, ed. 1, cet. 4, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994), hal. 200-204.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Ad. 1. Yang dimaksud dengan dasar-dasar hukum agraria nasional adalah:

1. Kesatuan dan kekayaan nasional;
 - a. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1));
 - b. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional (Pasal 1 ayat (2));
 - c. Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi (Pasal 1 ayat (3)).
2. Dikuasai Negara;

Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara (Pasal 2 ayat (1)).

Dikuasai bukanlah berarti untuk dimiliki, tetapi memberi wewenang kepada Negara untuk pada tingkatan tertinggi:

 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
 - b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan demikian asas domein yang dipergunakan sebagai dasar dari perundang-undangan agraria sebelum UUPA ditinggalkan, karena bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas daripada Negara yang merdeka dan modern.
3. Pengakuan hak ulayat.

Hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa itu, harus sedemikian sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara berdasarkan persatuan bangsa serta tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. (Pasal 3).
4. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Yang dimaksud dengan fungsi sosial adalah²⁸ tanah tersebut harus dipergunakan sedemikian rupa sehingga memberi manfaat bagi pemiliknya dan masyarakat sekelilingnya. Tanah tidak semata-mata untuk kepentingan

²⁸ *Ibid.*, hal. 221-222.

si pemilik saja, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Pemilikan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum.

Tanah harus digunakan sesuai dengan sifat haknya. Kepentingan perorangan dan masyarakat harus saling mengimbangi. Karena itu perlu ada rencana peruntukan dan penggunaan tanah, yang ditetapkan oleh pemerintah.

Sehubungan dengan fungsi sosial itu, maka tanah harus dipelihara dengan baik, ditambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya. Tidak saja pemilik, tetapi juga orang lain yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah, misalnya penyewa, mempunyai kewajiban melaksanakan fungsi sosial itu.

5. Tanah terutama untuk kepentingan warga negara Indonesia.

Hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah (memiliki hak milik atas tanah) (Pasal 9 ayat (1)).

Warga Negara asing hanya dapat mempunyai hak-hak atas tanah tertentu, dan tidak kuat. Badan hukum tidak diperkenankan mempunyai hak milik kecuali yang ditentukan secara khusus.

6. Laki-laki dan perempuan berhak sama.

Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Pasal 9 ayat (2)).

7. Asas perlindungan.

a. Perlindungan bagi warga Negara ekonomi lemah (lihat Pasal 26 ayat (1)).

b. Monopoli dalam usaha agraria oleh swasta dilarang (lihat Pasal 13 ayat (2)).

c. Pemerintah boleh melakukan monopoli, tetapi harus berdasarkan undang-undang (Pasal 13 ayat (3)).

8. Tanah untuk petani.

Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri (Pasal 10 ayat (1)). Slogan: "Tanah untuk petani".

9. Perencanaan.

Perlu diadakan rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara (Pasal 14).

Ad. 2. Pengaturan mengenai kesatuan dan kesederhanaan hukum agraria dalam UUPA.

1. Unifikasi hukum agraria, dengan menjadikan Hukum Adat sebagai dasarnya (Pasal 5).

2. Unifikasi hak-hak atas tanah dengan mengadakan konversi hak-hak atas tanah yang lama (baik dari hak Barat maupun hak Adat), menjadi hak-hak atas tanah yang baru (Bagian II).

a. Dengan begitu tercapailah kesederhanaan dalam Hukum Agraria yang baru, hilanglah pluralisme dalam Hukum Agraria Indonesia.

b. Dalam usaha unifikasi tersebut diperhatikan perbedaan dan keadaan masyarakat, dan keperluan hukum golongan rakyat: rakyat

perkotaan dan rakyat pedesaan, golongan ekonomi kuat dan ekonomi lemah.

Ad. 3. Pengaturan dalam UUPA untuk mencapai kepastian hukum dalam bidang agraria.

- a. Diadakan peraturan tentang pendaftaran tanah.
- b. Diwajibkan kepada pemegang hak dan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dipegangnya ke kantor yang ditentukan (Pasal 23, 32 dan 38).
- c. Kepada pemerintah diinstruksikan supaya diseluruh Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster*.

Sumber-sumber hukum agraria²⁹.

- a. Hukum tertulis:
 1. UUD 1945, khususnya Pasal 33 angka 3.
 2. Berbagai undang-undang pokok.
 - i. UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).
 - ii. UU Pertambangan (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967).
 - iii. UU Pertambangan Minyak dan Gas Bumi (Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1960).
 - iv. UUP Kehutanan (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967).
 3. a. Peraturan-peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok tadi,
 - b. Peraturan-peraturan lainnya yang bukan peraturan pelaksanaan, yang dikeluarkan karena sesuatu masalah yang perlu diatur. Misal Undang-Undang Nomor 51 Prp/1961 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.
 4. Peraturan-peraturan lain yang untuk sementara tetap berlaku berdasarkan ketentuan peraturan peralihan (Pasal 58)
- b. Hukum tidak tertulis:
 1. Hukum Adat yang sudah disempurnakan dengan Pasal 5 UUPA.
 2. Hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi dan praktek administrasi agraria.

2. 1. 1. 3. Hak Atas Tanah.

²⁹ *Ibid.*, hal. 212-213.

Status subyek hak atas tanah menentukan status tanah yang boleh dikuasai, yaitu:³⁰

1. Warga Negara Indonesia: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Gadai; Hak Usaha Bagi Hasil; Hak Manumpang;
2. Badan Hukum Indonesia terdiri dari: Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Pengelolaan (khusus badan hukum Indonesia yang sahamnya milik negara)
3. Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing meliputi:
 - a) Hak Pakai (Pasal 24 UUPA) mengatur penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan.
 - b) Hak Sewa (Pasal 45 UUPA), yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah:
 1. Warga Negara Indonesia;
 2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUPA terdapat berbagai macam hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha
- b) Hak Guna Bangunan
- c) Hak Pakai
- d) Hak Sewa
- e) Hak membuka Tanah,
- f) Hak Memungut Hasil Hutan.

³⁰ Arie S. Hutagalung (c), *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Disampaikan dalam Pelatihan Kontrak Infrastruktur, (Jakarta: Lembaga Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Agustus 2010), hal. 3.

Berikut akan diuraikan beberapa jenis hak atas tanah:

1. HAK MILIK

1. 1. Pengertian Hak Milik

Menurut ketentuan dalam Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah “*Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*”.

1. 2. Dengan demikian ciri-ciri Hak Milik, adalah sebagai berikut:³¹

- 1) Hak Milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat artinya tidak mudah hapus serta mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain oleh karena itu maka Hak Milik termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 23 UUPA);
- 2) Hak Milik mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas;
- 3) Terjadinya Hak Milik karena hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, selain itu juga bisa terjadi karena penetapan pemerintah atau ketentuan undang-undang (Pasal 22 UUPA);
- 4) Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan lain-lain pemindahan hak yang bermaksud memindahkan hak milik yang pelaksanaannya diatur oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 20 Ayat (2) UUPA);
- 5) Penggunaan Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 24 UUPA);
- 6) Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).

1. 3. Dasar hukum dari Hak Milik antara lain:³²

- 1) Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA dan Bab II Bagian I, Bagian II dan Bagian VIII dari ketentuan-ketentuan konversi;

³¹ Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Iblam, 2005), hal. 32.

³² Arie S. Hutagalung, Supardjo Sujadi, dan Rahayu Nurwidari, *Asas-Asas Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001), hal. 28.

- 2) Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah Negara, yang sekarang diganti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu;
- 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

1. 4. Subyek Hak Milik.

Subyek hukum yang dapat memiliki Hak Milik sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA adalah :

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

Badan-badan hukum yang disebut dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA adalah badan-badan hukum yang tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang meliputi:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan hukum sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

1. 5. Terjadinya Hak Milik.

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa “Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik dapat terjadi karena :

- a) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- b) Ketentuan undang-undang.

1. 6. Hapusnya Hak Milik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi ;

1. Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena:
 - a) Pencabutan hak (UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya);
 - b) Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya (KEPPRES Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);
 - c) Ditelantarkan (PP Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar);
 - d) Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
2. Tanahnya musnah.

2. HAK GUNA USAHA (HGU)

2. 1. Pengertian Hak Guna Usaha.

Menurut ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

2. 2. Dengan demikian ciri-ciri yang dimiliki oleh Hak Guna Usaha adalah:

1. Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
2. Dapat dialihkan;
3. Jangka waktunya terbatas;
4. Dapat dilepaskan oleh pemilik Hak Guna Usaha sehingga tanah tersebut menjadi tanah Negara;
5. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan;

2. 3. Dasar-dasar hukum dari Hak Guna Usaha antara lain:

- a. Pasal 28 sampai dengan Pasal 34, Pasal 50 jo 52, Pasal 51 UUPA dan ketentuan-ketentuan konversi Pasal II, IV dan VII.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;

2. 4. Subjek Hak Guna Usaha

Subjek Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Ayat (1) UUPA *jo* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *jo* Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 30 ayat 1 UUPA).

2. 5. Jangka waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu Hak Guna Usaha menurut Pasal 8 PP Nomor 40 Tahun 1996 adalah paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu perpanjangan berakhir, pemegang

hak dapat mengajukan pembaharuan hak diatas tanah yang sama dengan syarat³³:

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 2. Pemilik hak masih memnuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.
 3. Diajukan selambat-lambatnya duatahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.
2. 6. Hapusnya Hak Guna Usaha.

Menurut ketentuan Pasal 34 UUPA *jo* Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 hak guna usaha hapus karena:

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dibatalkan haknya sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi, yaitu tidak terpenuhi kewajiban-kewajiban sebagai pemegang hak dan karena putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.
4. Dicabut haknya untuk kepentingan umum.
5. Tanahnya ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan dalam Pasal 30 Ayat (2) UUPA: orang atau badan hukum yang mempunyai hak tidak lagi memenuhi syarat untuk mempunyai hak guna usaha.

Dengan hapusnya Hak Guna Usaha maka tanah tersebut menjadi Tanah Negara.

2. 7. Hak dan kewajiban pemegang hak guna usaha

Hak (kewenangan) pemegang HGU disebutkan dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

³³ *Ibid.*, hal. 27.

- a. Pemegang HGU berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan HGU untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan;
- b. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah diberikan dengan HGU oleh pemegang HGU hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Kewajiban pemegang HGU, ditetapkan dalam Pasal 12 dan Pasal 13 PP, meliputi:

- a. Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c. Mengusahakan sendiri HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknik;
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada Negara sesudah HGU tersebut hapus;
- h. Menyerahkan sertifikat HGU yang hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. Pemegang hak wajib mengusahakan sendiri HGU tersebut.

3. HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

3. 1. Pengertian Hak Guna Bangunan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.³⁴

3. 2. Dasar Hukum.

Dasar hukum Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 35 hingga Pasal 40, Pasal 50 *jo* 52 UUPA dan Ketentuan Konversi Pasal I ayat 3 dan ayat 4, Pasal II, V dan Pasal VIII ayat 1 UUPA.

3. 3. Ciri dan Sifat Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan memiliki sifat-sifat:³⁵

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain;
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi;
3. Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

Ciri Hak Guna Bangunan³⁶:

1. Wajib didaftarkan;
2. Dapat beralih;
3. Jangka waktunya terbatas;
4. Dapat dijadikan jaminan hutang;
5. Dapat dialihkan kepada pihak lain;
6. Dapat dilepaskan oleh pemegangnya;

³⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 190.

³⁵ *Ibid.*, hal. 31.

³⁶ Perangin, *op.cit.*, hal. 275-276.

7. Hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.

3. 4. Subyek Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 36 ayat 1 UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. 5. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.

1. Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan diberikan jangka waktu penggunaan selama maksimum 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) UUPA *jo* Pasal 25 PP Nomor 40 Tahun 1996).
2. Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Milik diberikan jangka waktu penggunaan hak selama maksimum 30 tahun (Pasal 29 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996).

3. 6. Hapusnya Hak Guna Bangunan.

-Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 40 UUPA, hapus karena sebab-sebab:

1. Jangka waktunya berakhir;
2. Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Tanah tersebut ditelantarkan;
6. Tanah itu musnah;
7. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Ketentuan tersebut diatas dikuatkan oleh ketentuan dalam Pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan:

1. Hak Guna Bangunan hapus karena :
 - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;

b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:

1. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/atau Pasal 14;
2. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;

e. Ditelantarkan;

f. Tanahnya musnah;

g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

2. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

4. HAK PAKAI

4. 1. Pengertian Hak Pakai.

Pengertian hak pakai sebagaimana ternyata dalam Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

4. 2. Subyek Hak Pakai.

Pengaturan subyek hak pakai terdapat dalam Pasal 42 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 39 PP Nomor 10 Tahun 1996, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
 4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
 5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
 7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.
4. 3. Obyek Hak Pakai.

Tanah yang dapat dibebani dengan hak pakai berdasarkan Pasal 41 PP No 40 Tahun 1996 adalah:

1. Tanah Negara;
 2. Tanah Hak Pengelolaan;
 3. Tanah Hak milik.
4. 4. Terjadinya Hak Pakai.

Pasal 42 PP No 40 Tahun 1996 mengatur lebih lanjut terjadinya hak pakai antara lain karena:

1. Dengan keputusan pemeberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk;
 2. Dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk tanah pengelolaan berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan;
 3. Dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Peraturan Pemerintah dan wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan dan mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftaran.
4. 5. Peralihan Hak Pakai.

Ketentuan dalam Pasal 54 ayat (3) PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur hal-hal yang dapat menyebabkan peralihak hak pakai, antara lain karena:

1. Jual-beli;
2. Tukar-menukar;
3. Penyertaan dalam modal;
4. Hibah;
5. Pewarisan.

4. 6. Jangka Waktu Hak Pakai.

Ketentuan dalam Pasal 45 PP Nomor 40 Tahun 1996 memberikan pengaturan mengenai jangka waktu hak pakai, yaitu:

1. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
2. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama;
3. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
 - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
 - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
 - c. Badan keagamaan dan badan sosial.

4. 7. Hapusnya Hak Guna Bangunan.

Hak pakai dapat hapus sebagaimana ternyata dalam Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996 adalah karena alasan-alasan berikut ini:

1. Jangka waktunya berakhir;
2. Dibatalkan karena syarat tidak terpenuhi;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961);
5. Tanahnya ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

4. 8. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Pakai.

Pengaturan mengenai hak dan kewajiban pemegang hak pakai diatur dalam Pasal 51 hingga Pasal 54 PP Nomor 40 Tahun 1996, antara lain yaitu:

- a) Hak pemegang Hak Pakai (Pasal 52, Pasal 53 dan Pasal 54 PP Nomor 40 Tahun 1996), antara lain:
 - i. Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
 - ii. Membebani Hak Pakai (atas tanah negara/hak pengelolaan) dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang;
 - iii. Mengalihkan Hak Pakai kepada pihak lain yang dapat terjadi karena: jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perseroan (*inbreng*) dengan dilakukan melalui akta peralihan hak yang dibuat PPAT dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan;
 - iv. Peralihan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris dari instansi yang berwenang;
 - v. Peralihan karena lelang wajib dibuktikan dengan Berita Acara Lelang;
 - vi. Hak Pakai beralih karena hukum kepada ahli waris pemegang hak.
- b) Kewajiban pemegang Hak Pakai (Pasal 50 dan Pasal 51 PP Nomor 40 Tahun 1996):
 - i. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
 - ii. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

- iii. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungannya;
- iv. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai itu hapus;
- v. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan
- vi. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanahnya yang terkurung karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurungi pekarangan atau bidang tanahnya yang terkurung karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan.

2. 1. 1. 4. Perolehan Hak Atas Tanah.

Perolehan hak atas tanah dapat terjadi melalui beberapa cara, yang ketentuan-ketentuannya disusun dalam suatu sistem, yang didasarkan atas kenyataan:³⁷

- I. Status tanah yang tersedia:
 - 1. Tanahnya tanah Negara; atau
 - 2. Tanahnya tanah hak.
- II. Kalau tanahnya tanah hak, apakah pemegang haknya:
 - 1. Bersedia ataukah;
 - 2. Tidak bersedia menyerahkan atau memindahkan hak atas tanahnya.
- III. Kalau pemegang haknya bersedia menyerahkan atau memindahkan hak atas tanahnya, apakah pihak yang memerlukan:
 - 1. Memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan; ataukah

³⁷ Harsono, *op.cit.*, hal. 330.

2. Tidak memenuhi syaratnya.

Berdasarkan kriteria tersebut di atas disusun sistem perolehan tanah, baik untuk keperluan pribadi/usaha maupun untuk kepentingan umum, sebagai berikut.³⁸

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

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa sistem perolehan hak dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

1. Permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara.

Terhadap permohonan hak atas tanah berlaku tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah yang secara umum diatur dalam Peraturan

³⁸ *Ibid.*, hal. 330.

Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah. peraturan ini mengatur mengenai:

- a. Siapa yang berhak mengajukan permohonan,
 - b. Kepada siapa mengajukan permohonan,
 - c. Hak apa yang boleh dimohon,
 - d. Tahap proses permohonan.
2. Pemindahan hak, jika:
- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
 - b. Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanah.
- Terhadap pemindahan/peralihan hak berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Pelepasan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat;
 - b. Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.
4. Pencabutan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
 - b. Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
 - c. Tanah tersebut diperuntukkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

2. 1. 1. 5. Berakhirnya Hak-Hak atas Tanah.

Berbeda dengan hak-hak atas tanah seperti tersebut pada KUH Perdata maka dalam sistem dari UUPA terdapat sejumlah hak-hak atas tanah yang diatur oleh

UUPA, maupun oleh ketentuan-ketentuan lain hak-hak atas tanah tersebut dapat berakhir karena satu dan lain sebab³⁹.

Yang dimaksud dengan berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA adalah hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif ataupun persetujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 KUHPerdara dari pemiliknya semula. Di sini pemilik tanah seolah-olah dipaksa atau terpaksa untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain baik tanah itu kembali tanah yang dikuasai Negara ataupun karena satu dan lain sebab kepada orang lain (lelang, pewarisan) ataupun karena pelanggaran syara-syarat pemberian hak tersebut.

Beberapa sebab berakhirnya hak atas tanah tersebut antara lain⁴⁰:

1. Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut UUPA.

Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut UUPA disebabkan karena antara lain:

a. Prinsip Nasionalitas.

Prinsip ini membatasi pemilikan hak-hak atas tanah sehingga hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak atas tanah dan apabila ada warga Negara lain yang ingin memiliki salah satu hak atas tanah berdasarkan UUPA maka warga Negara tersebut harus mentaati syarat-syarat yang ditentukan bagi pemilikan hak atas tanah oleh warga Negara selain warga Negara Indonesia.

Prinsip ini terdapat dalam pasal-pasal UUPA antara lain Pasal 21 ayat (3), Pasal 30 ayat (2), Pasal 36 ayat (2) UUPA, pasal-pasal ini merupakan penjabaran dari Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa “Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2”.

b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

³⁹ A.P. Parlindungan (a), *Berakhirnya Hak Hak atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju , 1989), hal. 1.

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 3-25.

UUPA memberikan pilihan kepada para pemegang masing-masing hak atas tanah untuk melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya secara sukarela, hal ini diatur dalam Pasal 27 huruf (a) angka 2, Pasal 34 huruf (c), Pasal 40 huruf (c) UUPA.

- c. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.

Sebab ini dapat terjadi apabila hak-hak atas tanah yang dimiliki pada saat perolehan hak atas tanah tersebut memiliki syarat-syarat membatalkan perolehan hak atas tanah disebabkan karena tidak dipenuhinya syarat tertentu.

- d. Karena ketentuan konversi.

Sebagaimana telah dibahas diatas bahwa Negara Indonesia menganut prinsip nasionalitas, maka sesuai dengan ketentuan konversi yang terdapat dalam UUPA orang asing yang memiliki hak atas tanah pada saat berlakunya UUPA harus sudah memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya kepada warga Negara Indonesia dan jika mereka lalai maka tanah yang dimilikinya akan dikenakan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam ketentuan-ketentuan konversi yang terdapat dalam UUPA.

- e. Karena ditelantarkan.

Dengan memperhatikan Pasal 6 UUPA dimana setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial maka setiap hak atas tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya berdasarkan ketentuan Pasal 27 huruf (a) angka 3, Pasal 34 huruf (e), Pasal 40 huruf (e) UUPA akan kembali dikuasai oleh Negara.

- f. Tanahnya musnah.

Pengaturan mengenai berakhirnya hak atas tanah karena tanahnya musnah terdapat dalam Pasal 27 huruf (b), Pasal 34 huruf (f), Pasal 40 huruf (f) yang memberi pengertian bahwa dengan musnahnya tanah yang dimaksud dalam hak atas tanah maka hak atas tanah tersebut akan berakhir.

- g. Pencabutan hak.

Berakhirnya hak atas tanah karena pencabutan hak akan dibahas secara mendalam pada bagian akhir pembahasan mengenai berakhirnya hak-hak atas tanah dibawah ini.

2. Berakhirnya hak-hak atas tanah karena lelang dan pewarisan.

a. Karena lelang.

Pelelangan dapat terjadi karena ketentuan eksekusi yang dimintakan oleh salah satu pihak, baik karena disita ataupun karena menunggak untuk membayar hutangnya kepada pihak ketiga. Eksekusi dapat terjadi karena ketentuan Grosse akta ataupun karena Keputusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan pasti. Berakhirnya hak atas tanah disini karena dengan kekuatan eksekusi dari Pengadilan ataupun atas kekuatan grosse akta.

b. Pewarisan.

Dengan meninggalnya pemilik hak atas tanah baik secara wajar maupun tidak wajar maka berakhir pula hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak dan sebagai ahli waris maka harus membereskan peninggalan dari pewaris serta segala hak dan kewajiban dai yang meninggal menjadi hak dan kewajiban dari para ahli warisnya.

c. Berakhirnya hak-hak atas tanah karena ketentuan Landreform.

Ketentuan dari UU Nomor 56 Prp 1960 sebagai implementasi dari Pasal 17 UUPA yang menyatakan sebagai berikut:

1. Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 angka 3 diatur luas maksimum dan/atau luas minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
2. Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat 1 Pasal ini dilakukan dengan peraturan perundang didalam waktu yang singkat.
3. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) Pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat

yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

4. Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) Pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Sebagai pelaksanaan dari ketentuan Pasal 17 UUPA, maka dibuatlah larangan-larangan bagi pemilikan hak atas tanah yaitu antara lain:

1. Larangan latifundia.

Adalah larangan mengenai penguasaan tanah luas yang melebihi *ceiling* (batas tertinggi boleh mempunyai hak atas tanah), pengaturannya terdapat dalam Pasal 17 UUPA jo Pasal 1 UU no 56/Prp/1960

2. Larangan gadai.

Pengaturan mengenai pelarangan gadai terdapat dalam Pasal 7 UU no 56/Prp/1961 yang menentukan bahwa gadai tanah dilarang dan atas gadai tanah yang telah berlangsung selama 7 tahun, maka tanah yang digadaikan itu kembali kepada pemilik semula tanpa perlu ditebus kembali akan tetapi apabila gadai tersebut belum berlangsung lebih dari 7 tahun maka penggadai hanya membayar sejumlah yang telah ditentukan dalam peraturan tersebut.

3. Larangan absentee (guntai).

Pengaturan ini terdapat dalam Peraturan Pemerintah no 224 Tahun 1960 yang menyebabkan pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya dalam jangka waktu 6 bulan harus mengalihkan haknya kepada orang lain dikecamatan dimana tanah tersebut terdapat.

- d. Berakhirnya hak atas tanah yang dikuasai real estate dan Perumnas.
- e. Berakhirnya hak atas tanah karena pencabutan hak berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961.
- f. Berakhirnya hak atas tanah karena pembebasan tanah PMDN 15/1975 dan PMDN 2/1985.

2. 1. 2. Pendaftaran Tanah.

2. 1. 2. 1. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya⁴¹.

Sebagaimana tersebut diatas pendaftaran tanah adalah suatu upaya untuk mendaftarkan hak beserta semua proses yang bersangkutan dengan tanah di Kantor Pertanahan, pendaftaran tanah yang berlangsung sekarang adalah sebagai pelaksanaan dari UUPA yang diadakan untuk menjamin kepastian hak-hak atas tanah yang ada.

Keterangan atau data yang dikumpulkan mencakup tanah-tanah tertentu yang berada pada wilayah tertentu diolah, disimpan, dan disajikan dalam bentuk:⁴²

1. Data Fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. Data Yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana ternyata dalam Pasal 19 ayat 2 untuk menjamin kepastian hukum dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA, diadakan dengan cara:

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴¹ Harsono, *op.cit.*, hal. 72.

⁴² *Ibid.*, hal. 73.

2. 1. 2. 2. Asas-asas pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan menggunakan:

a. Asas Publisitas.

Asas ini tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebabannya. Asas ini memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dapat dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, apa nama hak yang dipegangnya, letak dan luas tanah.

b. Asas Spesialitas.

Asas ini tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah seperti berapa luas tanah, dimana letak tanah dan penunjukkan secara tegas batas-batas tanah. Asas ini memungkinkan kepada siap pun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah.

Asas-asas pendaftaran tanah yang terkandung dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 terdapat dalam Pasal 2 dan dijelaskan dalam penjelasan Pasal 2 peraturan tersebut, yaitu:

1. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam

rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
5. Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

2.1.2.3. Tujuan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa empunya dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁴³

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁴³ Perangin, *op.cit.*, hal. 95.

2. 1. 2. 4. Sistem Pendaftaran Tanah Yang Digunakan.

Dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan: apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Sistem pendaftaran tanah tersebut antara lain:

1. Sistem pendaftaran akta;
2. Sistem pendaftaran hak.

Dalam sistem pendaftaran akta, maka akta-akta itulah yang didatar oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran akta ini, pejabat pendaftaran tanah bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar⁴⁴. Pendaftaran tanah dengan sistem ini merupakan pendaftaran yang mendaftarkan setiap akta yang memberikan, menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya yang memuat data yuridis tanah yang didaftarkan.

Dalam sistem pendaftaran hak, pendaftaran yang dilakukan adalah terhadap hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Dalam sistem pendaftaran ini yang menjadi sumber data adalah akta yang berisi penciptaan hakbaru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan.

Pendaftaran tanah berkaitan erat dengan sistem publikasi yang digunakan dalam mempublikasikan pendaftaran suatu tanah. sistem publikasi yang digunakan dalam suatu pendaftaran menentukan sejauh mana kepercayaan terhadap kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan sejauh mana perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum yang terjadi berdasarkan data yang kemudian ternyata tidak benar.

Terdapat 2 (dua) macam sistem publikasi, yaitu:

1. Sistem publikasi positif;
2. Sistem publiaski negatif.

Pada sistem positif apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti tersebut

⁴⁴ Harsono, *op.cit.*, hal. 76.

mendapat perlindungan mutlak, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Sedangkan pada sistem negatif surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berarti, keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian, maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanahlah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana diuraikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No 10 Tahun 1961. Hal ini tampak dalam dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak yang didaftar⁴⁵.

Sedangkan sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat⁴⁶.

2. 1. 2. 5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan⁴⁷.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali terbagi menjadi 2 (dua) cara yaitu: pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 463.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Indonesia [a], *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 1 angka 9;

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN⁴⁸

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal⁴⁹.

2. 1. 3. Konversi.

2. 1. 3. 1. Pengertian Konversi.

Konversi adalah penyesuaian atau perubahan dari hak-hak atas tanah yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak atas tanah yang baru yang ditetapkan dalam UUPA. Setiap hak atas tanah yang ada sebelum UUPA berlaku, baik Hak Barat maupun Hak Indonesia, oleh ketentuan konversi UUPA diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang berlaku yang disebut dalam Hukum Tanah yang baru. Dengan kata lain Konversi sebagaimana diatur dalam Ketentuan Konversi UUPA adalah

“Penyesuaian hak-hak tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak tanah menurut KUHPerdara Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA”⁵⁰.

2. 1. 3. 2. Prinsip-Prinsip Konversi.

Prinsip-prinsip yang mendasari konversi sehingga dapat diketahui tujuan dan penyelesaiannya, antara lain⁵¹:

1. Prinsip nasionalitas.

Prinsip ini mengakibatkan bahwa setiap hak-hak tanah yang akan atau telah dimiliki oleh suatu subyek hukum baik perorangan maupun badan hukum akan disesuaikan dengan kewarganegaraan subyek hukum tersebut.

2. Prinsip pengakuan hak-hak tanah terdahulu.

⁴⁸ Harsono, *op.cit.*, hal. 460-461.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ A.P. Parlindungan (b), *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal.

6.

⁵¹ *Ibid.*

Prinsip ini mengadakan penyelesaian terhadap hak-hak tanah terdahulu yang telah terdaftar untuk dialihkan menjadi salah satu hak baru yang diakui oleh dan sesuai dengan aturan yang ada dalam UUPA.

3. Kepentingan hukum.

Prinsip ini mengatur mengenai kepentingan-kepentingan nasional atas hak tanah yang dimiliki oleh subyek hukum dimana tanah tersebut diperlukan demi kepentingan nasional dan demi kepentingan nasional tersebut hak atas tanah tersebut sesuai dengan Pasal 3 Keppres 32 Tahun 1979 pemilik hak atas tanah akan diberikan ganti rugi.

4. Penyesuaian kepada ketentuan konversi.

Prinsip ini memberikan arahan terhadap hak-hak tanah yang akan diberikan terhadap hak-hak tanah yang akan dilakukan konversi dengan cara penyesuaian terhadap subyek, obyek dan bukti-bukti lain yang terkait dengan hak-hak tanah yang akan dilakukan konversi.

5. Status *quo* hak-hak tanah terdahulu.

Prinsip ini memberikan pengertian bahwa setiap ada pembuatan suatu bukti hak baru atas tanah yang tunduk atau yang akan ditundukkan kepada sistem lama adalah batal dan tidak berkekuatan hukum⁵².

2. 1. 3. 3. Dasar Hukum.

Pengaturan ketentuan-ketentuan Konversi terdapat dalam Pasal 55 dan bagian kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA sedangkan ketentuan pelaksanaannya, antara lain terdapat dalam:

- Untuk Hak Barat:
 1. PMA Nomor 2 Tahun 1960.
 2. PMA Nomor 5 Tahun 1960.
 3. PMA Nomor 13 Tahun 1961.
 4. PMA Nomor 2 Tahun 1970.
 5. SK MDN Nomor Sk. 53/DDA/1970.
 6. PMA Nomor 7 Tahun 1965.
- Untuk Hak Indonesia:

⁵² *Ibid.*, hal. 22.

1. PMPA Nomor 2 Tahun 1962.
2. SKMDN Nomor 26 Tahun 1970.

2. 1. 3. 4. Sifat dan Norma Konversi.

Konversi memiliki sifat⁵³:

1. Deklaratoir.

Sifat ini mengakibatkan pemilik hak tanah untuk melakukan tindakan penegasan hak yang bersifat deklaratoir dengan cara memenuhi syarat-syarat tertentu yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan.

2. Konstitutif.

Sifat ini mengakibatkan pemilik hak tanah yang bersangkutan untuk melakukan tindakan permohonan hak untuk memiliki hak tanah yang diinginkannya selama sesuai dengan yang diatur dalam UUPA.

Konversi memiliki beberapa norma, yaitu⁵⁴:

1. Konversi yang bersifat terbatas, berdasarkan norma ini konversi dihitung sejak berlakunya UUPA yaitu tanggal 24 September 1960.
2. Konversi yang dikaitkan kepada bergunanya atau tidak kepada pembangunan Indonesia.
3. Konversi dari hak-hak milik (adat) karena belum ada peraturan pelaksana, tetap diperlakukan hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa UUPA
4. Konversi melihat pemiliknya dan tanggal kewarganegaraannya.
5. Konversi dari sejumlah hak-hak *ex* Hukum Barat dan Hukum Adat yang disesuaikan konversi menjadi lebih rendah, seperti menjadi hak pakai.

Pengaturan mengenai konversi hak-hak atas tanah dengan berbagai variasi terdapat dalam Pasal 55 UUPA.

2. 1. 4. Pemegang Hak Atas Tanah.

2. 1. 4. 1. Manusia.

Setiap orang yang mempunyai kedudukan yang sama selaku pendukung hak dan kewajiban. Setiap orang pada prinsipnya merupakan subyek hukum sejak

⁵³ Perangin, *op.cit.*, hal. 148.

⁵⁴ A.P. Parlindungan (c), *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1985), hal. 49.

dirinya dilahirkan tetapi terdapat pengecualian, yaitu menurut Pasal 2 KUH Perdata yang menyatakan bahwa bayi yang masih ada di dalam kandungan ibunya dianggap telah lahir dan menjadi subyek hukum jika kepentingannya menghendaki.

Tidak semua manusia dapat menjadi subyek hukum terdapat manusia yang tidak dapat menjadi subyek hukum, mereka adalah manusia yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum, antara lain:

1. Anak yang masih dibawah umur, belum dewasa dan belum menikah;
2. Orang yang berada dalam pengampuan.

2. 1. 4. 2. Badan Hukum.

Selain manusia sebagai subyek hukum, masih terdapat subyek hukum lain yang dapat menjadi pendukung hak dan kewajiban yaitu badan hukum. Dasar hukum dari badan hukum terdapat dalam teori-teori para sarjana, antara lain sebagai berikut⁵⁵:

1. Teori *Fictie* dari Von Savigny, berpendapat, badan hukum itu semata-mata buatan negara saja. Sebetulnya menurut hukum alam hanya manusia sajalah sebagai subyek hukum, badan hukum itu hanya suatu *Fictie* saja, yaitu sesuatu yang sesungguhnya tidak ada, tetapi orang menciptakan dalam bayangannya suatu pelaku hukum (badan hukum) yang sebagai subjek hukum diperhitungkan sama dengan manusia.
2. Teori harta kekayaan bertujuan dari Brinz. Menurut teori ini hanya manusia saja dapat menjadi subyek hukum. Tetapi juga tidak dapat dibantah adanya hak-hak atas suatu kekayaan, sedangkan tiada manusiapun yang menjadi pendukung hak-hak itu. Apa yang kita namakan hak-hak dari suatu badan hukum, sebenarnya adalah hak-hak yang tidak ada yang mempunyainya dan sebagai penggantinya adalah suatu harta kekayaan yang terikat oleh suatu tujuan atau kekayaan kepunyaan suatu tujuan.
3. Teori Organ dari Otto Von Gierke, Badan hukum itu adalah suatu realitas sesungguhnya sama seperti sifat kepribadian alam manusia ada di dalam

⁵⁵ Ali Ridho, *Badan Hukum Dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, (Bandung: Alumni, 1985), hal. 9-12.

pergaulan hukum. Kepribadian alam manusia ada di dalam pergaulan hukum. Itu adalah suatu *“Leiblichgeistige lebenseinheit die wollen und das gewollte in tat umsetzen kam”*. Disini tidak hanya suatu pribadi yang sesungguhnya, tetapi badan hukum itu juga mempunyai kehendak atau kemauan sendiri yang dibentuk melalui alat-alat perlengkapan (pengurus, anggota-anggotanya). Dan apa yang mereka putuskan, adalah kehendak atau kemauan dari badan hukum sebagai suatu yang tidak berbeda dengan manusia.

4. Teori *Propriete Collective* dari Planiol (*gezamenlijke vermogens-theorie Molengraaff*). Menurut teori ini hak dan kewajiban anggota bersama-sama. Di samping hak milik pribadi, hak milik serta kekayaan itu merupakan harta kekayaan bersama. Anggota-Anggota tidak hanya dapat memiliki masing-masing untuk bagian yang tidak dapat dibagi, tetapi juga sebagai pemilik bersama-sama untuk keseluruhan, sehingga mereka secara pribadi tidak, bersama-sama semuanya menjadi pemilik. Kita katakan, bahwa orang-orang yang berhimpun itu semuanya merupakan suatu kesatuan dan membentuk suatu pribadi, yang dinamakan badan hukum. Maka dari itu badan hukum adalah suatu konstruksi yuridis saja. Teori *Propriete Collective* itu berlaku untuk korporasi, badan hukum yang mempunyai anggota, tetapi untuk yayasan teori ini tidak banyak artinya. Sebaliknya teori harta kekayaan bertujuan (*doelvermogens-theorie*) hanya tepat untuk badan hukum yayasan yang tidak mempunyai anggota. Teori *fictie* yang memperumpamakan badan hukum seolah-olah sebagai manusia itu berarti bahwa badan hukum itu sebenarnya tidak ada, sedang sebaliknya teori organ memandang badan hukum itu suatu realitas yang sebenarnya sama dengan manusia.

Berikut adalah pengertian dari badan hukum sebagaimana diutarakan oleh berbagai sarjana⁵⁶:

1. Maijers, badan hukum adalah meliputi sesuatu yang menjadi pendukung hak dan kewajiban.

⁵⁶ Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: Alumni, 1987), hal. 18.

2. Logemann, badan hukum adalah suatu *personifikatie* (personifikasi) yaitu suatu *bestendigheid* (perwujudan, penjelmaan) hak-kewajiban. Hukum organisasi (*organosatierecht*) menentukan *innerlijkstruktuur* (struktur intern) dari *personifikatie* itu.
3. E. Utrecht, badan hukum (*rechtspersoon*) yaitu badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak, selanjutnya dijelaskan, bahwa badan hukum ialah setiap pendukung hak yang tidak berjiwa, atau lebih tepat yang bukan manusia.
4. Bothingk, badan hukum itu hanya suatu gambar yuridis tentang identitas bukan manusia yang dapat melakukan perbuatan-perbuatan.
5. R. Subekti, badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim.
6. R. Rochmat Soemitro, badan hukum (*rechtspersoon*) ialah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak serta kewajiban seperti orang pribadi.
7. Sri Soedewi Maschun Sofwan, badan hukum yaitu kumpulan dari orang-orang bersama-sama mendirikan suatu badan (perhimpunan) dan kumpulan harta kekayaan, yang tersendiri untuk tujuan tertentu – (yayasan).
8. H. Th. Ch. Kal dan V. F. M. Den Hartog menerangkan, bahwa *purusa wajar* yakni manusia ialah subyek hukum. Organisasi yang memperoleh sifat subyek hukum itu ialah *purusa hukum* atau badan hukum. Purusa hukum dapat bertindak dalam hubungan hukum sebagai purusa wajar, ia boleh mempunyai milik, boleh berunding, boleh mengikat perjanjian, boleh bertindak dalam persengketaan hukum dan sebagainya dan memikul tanggung jawab dalam arti hukum tentang segala perbuatannya.
9. Purnadi Purbacaraka dan Agus Brotosusilo, pengertian tentang pribadi hukum ialah suatu badan yang memiliki harta kekayaan terlepas dari anggota-anggotanya, dianggap sebagai subyek hukum – mempunyai kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, mempunyai tanggung jawab dan memiliki hak-hak serta kewajiban-kewajiban – seperti yang

dimiliki oleh seseorang. Pribadi hukum ini memiliki kekayaan tersendiri, mempunyai pengurus atau pengelola dan dapat bertindak sendiri sebagai pihak di dalam suatu perjanjian.

10. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan pengertian suatu badan hukum, yaitu badan yang di samping manusia perseorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.
11. Sudiman Kartohadiprodjo menjelaskan, tiap manusia jadi merupakan orang. Manusia ini merupakan orang yang karena terbawa oleh keadaan bahwa ia manusia. Karena itu orang yang bercorak manusia itu disebut orang asli (*natuurlijk persoon*), sebagai lawan subjek hukum lainnya, ialah badan hukum (*rechtspersoon*).

Untuk menentukan adanya kedudukan sebagai suatu badan hukum dipergunakan syarat-syarat⁵⁷:

1. Adanya harta kekayaan yang terpisah;
2. Mempunyai tujuan tertentu;
3. Mempunyai kepentingan sendiri;
4. Adanya organisasi yang teratur.

Ad. 1 adanya harta kekayaan yang terpisah

Harta ini didapat dari pemasukan para anggota atau dari suatu perbuatan pemisahan dari seseorang yang diberikan suatu tujuan tertentu. Harta kekayaan ini sengaja diadakan dan memang diperlukan sebagai alat untuk mengejar suatu tujuan tertentu dalam hubungan hukumnya. Dengan demikian harta kekayaan itu menjadi obyek tuntutan tersendiri dari pihak-pihak ketiga yang mengadakan hubungan hukum dengan badan itu.

Karena itu badan hukum mempunyai pertanggung-jawab sendiri, walaupun harta kekayaan itu berasal dari pemasukan para anggota, harta kekayaan itu terpisah sama sekali dengan harta kekayaan masing-masing anggota-anggotanya. Perbuatan-perbuatan hukum pribadi para anggotanya

⁵⁷ Ridho, *op.cit.*, hal. 50-54.

dengan pihak ketiga tidak mempunyai akibat-akibat hukum terhadap harta kekayaan yang terpisah itu. Kekayaan yang terpisah itu membawa akibat:

1. Kreditur para anggota tidak mempunyai hak untuk menuntut harta kekayaan badan hukum itu.
2. Para anggota pribadi tidak dapat menagih piutang dari badan hukum terhadap pihak ketiga.
3. Kompensasi antara hutang pribadi dan hutang badan hukum tidak diperkenankan.
4. Hubungan hukum, baik persetujuan, maupun proses-proses antara anggota dan badan hukum mungkin saja seperti halnya antara badan hukum dengan pihak ketiga.
5. Pada kepailitan, hanya para kreditur badan kreditur badan hukum dapat menuntut harta kekayaan yang terpisah itu.

Ad 2. Mempunyai tujuan tertentu.

Tujuan dapat merupakan tujuan yang ideel atau tujuan yang *commercieel*. Tujuan itu adalah tujuan tersendiri dari badan hukum dan karena itu tujuan bukanlah merupakan kepentingan pribadi dari satu atau beberapa orang (anggota). Perjuangan mencapai tujuannya itu dilakukan sendiri oleh badan hukum sebagai *person* (subject-hukum) yang mempunyai hak dan kewajiban sendiri dalam pergaulan hukumnya. Oleh karena badan hukum hanya dapat bertindak dengan perantaraan organnya, maka perumusan tujuan hendaknya tegas dan jelas. Hal ini sangat penting bagi organ itu sendiri maupun pihak ketiga dalam hubungannya badan hukum itu dengan dunia luar. Ketegasan ini memudahkan pemisahan apakah organ bertindak dalam batas-batas wewenangnya ataukah diluarnya.

Ad. 3 Mempunyai kepentingan sendiri.

Dalam hubungannya mempunyai kekayaan sendiri untuk usaha-usaha mencapai tujuan tertentu itu, maka badan hukum itu mempunyai kepentingan sendiri, kepentingan yang tidak lain adalah merupakan hak-hak subjektif sebagai akibat dari peristiwa-peristiwa hukum, maka

kepentingan itu adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Sebab itu badan hukum yang mempunyai kepentingan sendiri itu, dapat menuntut dan mempertahankan kepentingannya itu terhadap pihak ketiga dalam pergaulan hukumnya. Menurut Meyers mengenai kepentingan badan usaha itu mengatakan: kepentingan menghendaki suatu kestabilan. Suatu panitia bencana alam yang mengumpulkan sumbangan-sumbangan dari para penderma-penderma bukan suatu badan hukum, meskipun uang yang terkumpul itu tidak merupakan milik dari panitia, karena di sini organisasi dan pekerjaannya hanya untuk waktu yang singkat saja, dengan demikian tidak mempunyai kepentingan yang stabil.

Ad. 4 Adanya organisasi yang teratur.

Badan hukum itu adalah suatu konstruksi hukum. Dalam pergaulan hukum, badan hukum diterima sebagai *person* di samping manusia. Badan hukum yang merupakan suatu kesatuan sendiri yang hanya dapat bertindak hukum dengan organnya, dibentuk oleh manusia, merupakan badan yang mempunyai anggota (korporasi) atau merupakan badan yang tidak mempunyai anggota seperti yayasan, sampai dimana organ yang terdiri dari manusia itu dapat bertindak hukum sebagai perwakilan dari badan hukum dan dengan jalan bagaimana manusia-manusia yang duduk dalam organ dipilih dan diganti dan sebagainya, ini diatur oleh anggaran dasar dan peraturan atau keputusan rapat anggota yang tidak lain ialah suatu pembagian tugas dan dengan demikian badan hukum mempunyai organisasi.

Menurut Logemann, suatu organisasi itu ada dimana saja, dimana manusia-manusia bertindak secara organisatoris dengan pembagian tugas mengejar suatu tujuan bersama. Dengan demikian, maka organisasi adalah suatu hal yang *essentieel* bagi badan hukum, baik badan hukum korporasi maupun badan hukum yayasan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas ada beberapa bentuk badan dan perkumpulan yang diterima sebagai badan hukum, diantaranya adalah⁵⁸:

1. Perkumpulan.
2. Perseroan Terbatas.
3. Koperasi.
4. Yayasan.

Ad. Perseroan Terbatas.

Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHD tidak memberikan penjelasan yang jelas mengenai pengertian dari Perseroan Terbatas akan tetapi dalam Pasal-Pasal 36, 40, 42 dan 45 KUHD ternyata unsur-unsur yang dapat membentuk badan usaha menjadi Perseroan Terbatas. Unsur-unsur tersebut adalah⁵⁹:

1. Adanya kekayaan yang terpisah dari kekayaan pribadi masing-masing persero (pemegang saham), dengan tujuan untuk membentuk sejumlah dana sebagai jaminan bagi semua perikatan perseroan;
2. Adanya persero yang tanggung jawabnya terbatas pada jumlah nominal saham yang dimilikinya. Sedangkan mereka semua dalam Rapat Umum Pemegang Saham (selanjutnya disebut sebagai RUPS) merupakan kekuasaan tertinggi dalam organisasi perseroan.
3. Adanya pengurus (Direksi) dan Komisaris yang merupakan satu kesatuan pengurusan dan pengawasan terhadap perseroan dan tanggung jawabnya terbatas pada tugasnya, yang harus sesuai dengan Anggaran Dasar dan/atau keputusan RUPS.

Berdasarkan cara keikutsertaan dalam modal perseroan, perseroan terbatas terbagi dalam⁶⁰:

1. PT Tertutup.

Adalah perseroan dalam mana tidak setiap orang dapat ikut serta dalam modalnya dengan membeli satu atau beberapa saham. Kriteria untuk dapat disebut sebagai PT Tertutup adalah bahwa surat saham perseroan

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 101-119.

⁵⁹ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Perseroan Terbatas Tahun 1995*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan: 1996), hal. 30.

⁶⁰ *Ibid.*, hal. 57.

diterbitkan atas nama perseroan dan sering dalam akta pendiriannya termuat ketentuan yang mengatur siapa yang diperkenankan untuk ikut dalam permodalan.

2. PT Terbuka.

Adalah perseroan yang terbuka untuk setiap orang. Setiap orang dapat ikut serta dalam modalnya dengan membeli satu/lebih surat saham yang lazimnya tidak tertulis atas nama.

3. PT Umum.

Adalah perseroan terbuka yang kebutuhan modalnya didapat dari umum dengan jalan menjual sahamnya dalam bursa. Pada perseroan umum orang yang ikut serta dalam modal perseroan hanyalah mempunyai perhatian pada kurs saham.

4. PT Perseorangan.

Adalah perseroan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh seorang pemegang saham, perseroan ini dapat terjadi karena beberapa cara sehingga seluruh saham dalam perseroan dimiliki oleh satu orang saja. Dengan kata lain, perseroan ini tidak dapat didirikan oleh seorang saja akan tetapi setelah pendirian dimungkinkan seorang pemegang saham dapat memiliki seluruh saham perseroan melalui beberapa cara.

Modal perseroan yang disebut juga modal masyarakat yaitu jumlah modal yang disebut dalam Akta Pendirian dan merupakan jumlah maksimum sampai jumlah mana dapat dikeluarkan surat-surat saham⁶¹, terbagi atas saham-saham dan mendapat pengaturan dalam Pasal 40 KUHD yang menyatakan bahwa “Modal perseroan dibagi atas saham-saham atau sero-sero atas nama atau blangko. Para persero atau pemegang saham atau sero tidak bertanggung jawab lebih daripada jumlah penuh saham-saham itu”.

Hak-hak yang dapat diterima oleh para pemegang saham perseroan adalah⁶²:

1. Menerima deviden untuk setiap saham yang dimiliki;
2. Mengunjungi rapat umum pemegang saham;
3. Mengeluarkan suara pada rapat-rapat PT;

⁶¹ *Ibid.*, hal. 63.

⁶² *Ibid.*, hal. 66.

4. Mendapat pembayaran kembali saham yang telah dibayar penuh, jika perseroan dibubarkan.

Berdasarkan pembagian deviden perseroan yang dapat diberikan kepada pemegang saham, saham dapat dibedakan menjadi⁶³:

1. Saham biasa, adalah saham yang tidak mempunyai hak lebih dari pada saham-saham lain.
2. Saham preferen, adalah saham-saham yang menurut kebiasaan diberikan kepada para pendiri PT.
3. Saham preferen kumulatif, adalah saham-saham yang jika pada suatu tahun tak dapat diberikan deviden karena perseroan menderita kerugian, maka deviden dari tahun-tahun yang rugi itu dapat digabungkan dengan tahun berikutnya dimana terdapat keuntungan.
4. Saham preferen, kumulatif yang berhak mendapat bagian keuntungan adalah sama dengan saham preferen kumulatif akan tetapi dengan tambahan bahwa para pemegang saham tersebut masih mendapat hak atas bagian tertentu dari keuntungan.

Sama halnya dengan subyek hukum perorangan, subyek hukum badan hukum juga dapat berakhir. Berakhirnya subyek hukum badan hukum terjadi karena⁶⁴:

1. Dibubarkan oleh Hakim atas permohonan Kejaksaan karena usahanya bertentangan dengan tata susila atau ketertiban umum;
2. Karena waktu yang ditentukan oleh akte pendirian lampau;
3. Atas Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham;
4. Karena keadaan insolvensi, setelah dinyatakan pailit;
5. Karena modal perseroannya berkurang 75% atau lebih.

Keputusan pembubaran harus diumumkan dalam surat kabar resmi dan juga harus diberitahukan kepada kantor register perdagangan untuk didaftarkan, jika hal ini tidak ditaati maka perseroan tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum.

Persyaratan untuk dapat disebut sebagai Perseroan Terbatas sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 38 ayat (1) *jo* Pasal 36 ayat (2) KUHD, yang menyatakan bahwa:

⁶³ *Ibid.*, hal. 64.

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 72.

- a. Perseroan Terbatas harus didirikan dengan suatu akta notaris selain daripada akta Notaris maka pendirian Perseroan Terbatas tersebut adalah tidak sah. Akta pendirian tersebut memuat⁶⁵:
1. Nama Perseroan Terbatas;
 2. Tempat kedudukan;
 3. Maksud dan tujuan;
 4. Lamanya akan berkeja;
 5. Cara-cara bekerja dan bertindak terhadap pihak ketiga;
 6. Hak dan kewajiban pesero dan pengurus.
- b. Tidak memakai nama seseorang atau lebih dari antara para persero, melainkan hanya dari tujuan perusahaan saja. (Pasal 36 KUHD).
- c. Sebelum perseroan tersebut dapat didirikan, akta pendiriannya atau rencana pendiriannya harus disampaikan kepada Gubernur Jenderal (dalam hal ini Presiden) atau penguasa yang ditunjuk oleh Presiden untuk memperoleh izinnya.

Ad. Perkumpulan.

Yang dimaksud dengan perkumpulan ini adalah perkumpulan yang termaktub dalam L.N 1870-64. Kedudukan badan hukum baru dapat diperoleh setelah diakui oleh Menteri Kehakiman. Pengesahan itu dilakukan dengan menerima baik anggaran dasar, yang memuat maksud tujuan, azas-azas, lapangan pekerjaan dan aturan-aturan lain bagi perkumpulan itu⁶⁶.

Bubarnya perkumpulan dapat disebabkan oleh⁶⁷:

- a. Berdasarkan ketentuan didalam anggaran dasar;
- b. Berdasarkan keputusan rapat umum anggota;
- c. Sebagai akibat dari paillisemen;
- d. Berdasarkan keputusan hakim;
- e. Karena tidak adanya anggota perkumpulan lagi.

⁶⁵ *Ibid.*, hal. 53.

⁶⁶ Ridho, *op.cit.*, hal. 101.

⁶⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008). hal. 297.

2. 2. Kronologis Sengketa.

Adapun latar belakang kasus yang akan diangkat oleh penulis adalah sebagai berikut, tanah yang terletak di Jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya, Jawa Timur sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 7 Januari 1988, No 11/88 yang menerangkan bahwa:

1. Macam dan nomor hak : Tanah Penguasaan Negara (Bekas *Eigendom Verponding* No. 5549);
2. Surat hak tanah : Tanggal 31 Oktober 1905 No. 601;

dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 7 Januari 1988 No 12/88 yang menyatakan bahwa:

1. Macam dan nomor hak : Tanah Penguasaan Negara (Bekas *Eigendom Verponding* No. 5525);
2. Surat hak tanah : Tanggal 15 Agustus 1905 No. 453.

dahulu tanah-tanah tersebut dibeli oleh N.V “Soerabaiasch Sportterrein” sesuai dengan anggaran dasarnya tertanggal 22 Mei 1905 No. 77, yang dibuat dihadapan Jacobus de Bruyn Mgz., Notaris di Surabaya, Perseroan tersebut didirikan oleh:

1. Tuan Alexander Mac Lean, pedagang bertempat tinggal di Surabaya, dalam hal ini bertindak sebagai anggota dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama perseroan dagang di bawah firma “Fraser Eaton en Co”, bertempat kedudukan di Surabaya.
2. Tuan John Campbell, Industriawan, bertempat tinggal di Surabaya.

untuk menjadikan tanah tersebut suatu lapangan olah raga dan mengeksploitir tanah tersebut sesuai tujuannya.

Tanah yang menjadi sengketa tersebut telah dihuni oleh “Soerabaia Cricket en Lawn Tennis Club” sejak berdiri tahun 1897, perkumpulan tersebut telah mendapat pengesahan perubahan anggaran dasar pada tahun 1952 oleh Menteri Kehakiman sesuai dengan penetapannya tanggal 11 Agustus 1952 dengan No. J.A.5/106/20.

Pada tanggal 2 Nopember 1964 terbit Penetapan Presiden Nomor 6 Tahun 1964 tentang Penguasaan dan Pengurusan Perusahaan-Perusahaan Milik Inggris di Indonesia, yang menyatakan bahwa terhadap perusahaan-perusahaan milik Inggris

yang terdapat di Indonesia akan dikuasai sepenuhnya secara langsung serta diurus oleh Pemerintah Pusat terhitung mulai tanggal dikeluarkannya surat edaran Wakil Perdana Menteri III Nomor D/VII/0452/H.5/1964 pada tanggal 31 Januari 1964. Peraturan ini merupakan dasar bagi pemilikan perusahaan-perusahaan Inggris oleh Pemerintah melalui departemen-departemen yang sesuai dengan usaha atau jasa perusahaan Inggris yang ternasionalisasi.

Salah satu perusahaan Inggris yang terkena peraturan nasionalisasi berdasarkan Penetapan Presiden tersebut adalah perusahaan milik Inggris dengan nama “NV. Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co” yang didirikan dengan akta Notaris pada tanggal 27 Maret 1947 No. 124, dihadapan Nicolas August Mispelblom Van Altena, Notaris di Batavia. Perusahaan ini memiliki cabang yang bernama Fa. “Fraser, Eaton & Co”, berdasarkan anggaran dasar “N.V Soerabaiasch Sportterrein” sebagaimana tersebut diatas adalah bagian dari “Fa. Fraser, Eaton & Co”, dengan kata lain oleh karena “N.V Soerabaiasch Sportterrein” adalah bagian dari “Fa. Fraser, Eaton & Co” oleh karena itu “N.V Soerabaiasch Sportterrein” adalah bagian dari “NV. Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co”.

Kemudian dengan Surat Keputusan Menteri Perdagangan tanggal 1 Maret 1965 Nomor 58/M/SK/65, nama perusahaan “NV. Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co” diganti dengan “PD. DWIKORA”, lebih lanjut berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Perdagangan dan Menteri Perkebunan tanggal 19 Maret 1965 Nomor 77-a/M/SKB/65 / Sk.33/MEN PERK 65, Surat Keputusan Menteri EKUIN tanggal 14 Agustus 1968 Nomor KEP/43/MEN EKUIN/68 *junctis* Peraturan Pemerintah tanggal 3 Juni 1981 Nomor 16 “PD. DWIKORA” digabung dengan unit perusahaan Aneka Jasa/ Aneka Jasa Perkebunan.

Pada tanggal 17 Februari 1971, SCLTC berganti nama menjadi PORES, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 Anggaran Dasar Perkumpulan yang merupakan penyempurnaan kelanjutan perkembangan dari pada Surabaya Cricket & Lawn Tennis Club yang didirikan pada tanggal 14 Agustus 1897. Selanjutnya PORES mengadakan perubahan Anggaran Dasarnya terakhir kali pada tahun 1979.

Pada tanggal 11 November 1987, PT. Aneka Usaha Perkebunan, yang anggaran dasarnya tertanggal 11 Januari 1985 Nomor 14 dibuat dihadapan Gustaf Hoemala Soangkoepon Loemban Tobing, Sarjana Hukum, Notaris, di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 23 Maret 1985 Nomor 24, mengajukan permohonan hak atas tanah sengketa dengan didasarkan pada peraturan-peraturan tersebut diatas. Selanjutnya oleh pada tanggal 20 Agustus 1988, Kepala Kantor Agraria Surabaya menerbitkan Ikhtisar tentang Permohonan Hak Guna Bangunan terhadap tanah yang terletak di jalan Embong Sawo Surabaya. Akhirnya pada tanggal 10 Desember 1988 terbit Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12/HGB/BPN/88 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Nama PT. Aneka Usaha Perkebunan (Persero), Jakarta. Sehingga terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 359/K tanggal 5 Desember 1988 dan No. 364/K tanggal 21 Februari 1989 Kelurahan Embong Kaliasin atas nama PT. Aneka Usaha Perkebunan (Pesero).

Pada tanggal 10 Juni 1988, PORES mengajukan permohonan hak atas tanah, permohonan hak tersebut dibalas oleh Kepala Direktorat Agraria Surabaya dengan mengeluarkan surat yang berisi penjelasan mengenai permohonan hak oleh PORES, yaitu:

“...permohonan saudara kiranya tidak dapat dipertimbangkan, sedangkan permohonan hak oleh PT Aneka Usaha Perkebunan terhadap tanah asset Negara tersebut akan diproses lebih lanjut pemberian haknya...”

Pada tanggal 24 Agustus 1996, terjadi peralihan hak atas tanah dari PT. AUP kepada PT. ISI, berkedudukan di Surabaya, yang Anggaran Dasarnya telah mendapat pengesahan sebagai Badan Hukum dari Instansi yang berwenang tanggal 12 Februari 1990, No. C2-709.HT.01.01.TH.90, dan terakhir diubah dengan Akta Notaris Abdurrazaq Ashiblie, S.H tanggal 12 Nopember 1992. Dengan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 1996, Nomor 395/VII/1996 dan Nomor 396/VIII/1996 yang dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashiblie, S.H, PPAT di Surabaya. PT ISI mengajukan permohonan pemeliharaan data ke Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan

melakukan pemeliharaan data sehingga kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut berganti nama menjadi atas nama PT ISI.

Pada tanggal 23 Mei 2001, PT ISI berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri di Surabaya terhadap PORES dengan dasar gugatan penguasaan tanah secara melawan hukum. Gugatan yang diajukan oleh PT ISI pada tingkat pertama dikabulkan oleh Majelis Hakim sedangkan dalam tingkat banding, Majelis Hakim mengabulkan permohonan pembanding yakni PORES sementara dalam tingkat kasasi yang diajukan oleh pemohon Kasasi PT ISI, Majelis Hakim mengabulkan permohonan pemohon Kasasi yakni PT ISI. Dalam upaya hukum terakhir yaitu peninjauan kembali yang diajukan oleh PORES, Majelis Hakim menolak permohonan kembali yang diajukan oleh PORES.

2. 3. Analisis Permasalahan.

2. 3. 1. Cara Perolehan Hak Atas Tanah Yang Sebelumnya Adalah Hak Barat Dan Telah Menjadi Tanah Negara.

Sebagaimana telah penulis kemukakan sebelumnya bahwa telah terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah yang terdapat di Jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya, antara PT. ISI sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 359/K dan No. 364/K yang menggugat PORES sebagai penghuni tanah yang menjadi obyek sengketa.

PT. ISI sebagai pemilik SHGB No. 359/K dan No. 364/K mendapatkan hak ini dari PT. AUP melalui peralihan hak yang dilakukan dengan Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 1996, Nomor 395/VII/1996 dan Nomor 396/VIII/1996 yang dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashiblie, S.H, PPAT di Surabaya.

Dalam peraturan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan demi menjamin kepastian hukum meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 36 UUPA *Jo* Pasal 19 UU Nomor 40 tahun 1996 menjelaskan bahwa subyek hukum yang dapat

memiliki HGB adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam penjelasan Pasal ini yang dimaksud dengan badan hukum adalah semua lembaga yang pada saat berlakunya peraturan ini memiliki status sebagai badan hukum yang diberikan oleh peraturan yang berlaku. Selanjutnya peraturan Pasal 34 PP Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa peralihan HGB dapat terjadi karena adanya jual beli dan harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebagaimana ternyata dalam Ikhtisar Permohonan Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Surabaya. Kepemilikan hak atas tanah oleh PT. AUP diatas adalah berdasarkan riwayat tanah sebagai berikut, yaitu:

1. Akta pendirian “Perusahaan Perseroan (Persero) PT Aneka Usaha Perkebunan” tanggal 11 Januari 1982, Nomor 14, yang dibuat dihadapan Gustaf Hoemala Soangkoepon Loemban Tobing, Sarjana Hukum, Notaris, di Jakarta;
2. Peraturan Pemerintah tanggal 3 Juni 1981 Nomor 16 yang menjelaskan mengenai penggabungan PD Dwikora dengan Unit Perusahaan Aneka Jasa;
3. Surat Keputusan Menteri EKUIN tanggal 14 Agustus 1968 Nomor KEP/43/MEN EKUIN/68 yang menjelaskan penyerahan pengelolaan tanah dan rumah *ex* Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co kepada PD. Dwikora;
4. Surat Keputusan Bersama Menteri Perdagangan dan Menteri Perkebunan tanggal 19 Maret 1965 Nomor 77-a/M/SKB/65 / Sk.33/MEN PERK 65 yang menjelaskan bahwa pengurusan perusahaan dagang Dwikora dari Departemen Perdagangan dibawah Departemen Perkebunan;
5. Surat Keputusan Menteri Perdagangan tanggal 1 Maret 1965 Nomor 58/M/SK/65 yang menjelaskan bahwa “N.V Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co” diganti menjadi PD Dwikora;

6. Penetapan Presiden Nomor 6 Tahun 1964 yang menjelaskan bahwa “N.V Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co” dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia dibawah Departemen Perdagangan;
7. Anggaran Dasar “NV. Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co” menyatakan bahwa “Fa. Fraser Eaton & Co” adalah merupakan cabang dari “N.V Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co”
8. Anggaran Dasar “N.V “Soerabaiasch Sportterrein” yang menyatakan bahwa sebagai Direktur pertama diangkat sebuah perusahaan dagang ialah Firma “Fraser Eaton & CO”.

Istilah N.V atau Perseroan Terbatas adalah istilah yang dipergunakan dalam ketentuan Pasal 36, 40, 42 dan 45 KUHD untuk menunjuk kepada suatu badan hukum yang memiliki unsur-unsur⁶⁸:

1. Adanya kekayaan yang terpisah dari kekayaan pribadi masing-masing persero (pemegang saham), dengan tujuan untuk membentuk sejumlah dana sebagai jaminan bagi semua perikatan perseroan;
2. Adanya persero yang tanggung jawabnya terbatas pada jumlah nominal saham yang dimilikinya. Sedangkan mereka semua dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan kekuasaan tertinggi dalam organisasi perseroan.
3. Adanya pengurus (Direksi) dan Komisaris yang merupakan satu kesatuan pengurusan dan pengawasan terhadap perseroan dan tanggung jawabnya terbatas pada tugasnya, yang harus sesuai dengan Anggaran Dasar dan/atau keputusan RUPS.

Tanah yang menjadi sengketa tersebut telah dihuni oleh “Soerabaia Cricket en Lawn Tennis Club” sejak berdiri tahun 1897, perkumpulan tersebut telah mendapat pengesahan perubahan anggaran dasar pada tahun 1952 oleh Menteri Kehakiman sesuai dengan penetapannya tanggal 11 Agustus 1952 dengan No. J.A.5/106/20.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahawa subyek yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan salah satunya adalah badan hukum sebagaimana yang

⁶⁸ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *op.cit.*, hal. 30.

terjadi dengan SCLTC (sekarang dikenal sebagai PORES) yang telah mendapatkan status badan hukum terakhir dengan adanya penetapan dari Menteri Kehakiman yang mengesahkan perubahan anggaran dasar SCLTC. Pemberian status sebagai badan hukum merupakan hasil dari pengakuan yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 2 *Staatsblad* 1870 nomor 64 yang menjelaskan pengakuan terhadap perkumpulan-perkumpulan berbadan hukum dilakukan dengan menyetujui statuta atau reglemen perkumpulan.

Penggantian nama SCLTC menjadi PORES terjadi sebagai akibat dari Musyawarah Anggauta yang dituangkan dalam Anggaran Dasar Perkumpulan pada tanggal 17 Februari 1971. Sebagaimana ternyata dalam ketentuan-ketentuan *Staatsblad* 1870 Nomor 64 yang menjelaskan bahwa status badan hukum yang dimiliki oleh suatu perkumpulan yang telah mendapatkan persetujuan terhadap statuta atau reglemen perkumpulan tidak akan hapus secara serta merta apabila terjadi perubahan-perubahan terhadap anggaran-anggaran dasar yang telah disetujui oleh pihak yang berwenang.

Pada tanggal 11 November 1987, PT.AUP mengajukan permohonan hak selanjutnya ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Agraria dengan mengeluarkan Ikhtisar permohonan Hak Guna Bangunan pada tanggal 20 Agustus 1988 yang berisi kesimpulan atas penyelidikan terhadap:

1. Pemohon: Nama, Umur, Kewarganegaraan, Pekerjaan, Tempat tinggal;
2. Tanah yang dimohon: Letaknya, Luasnya, Statusnya, Riwayat tanah.

Pada tanggal 10 Juni 1988 PORES mengajukan permohonan hak, tetapi permohonan hak yang diajukan oleh PORES tidak dapat dilanjutkan karena Kantor Agraria berdasarkan bukti dokumen-dokumen yang telah penulis kemukakan diatas, berkeyakinan bahwa tanah yang diajukan haknya oleh PORES adalah asset Negara sehingga terhadap permohonan yang diajukan oleh PORES tidak dapat dipertimbangkan.

2.3.2. Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Reg.No.138 PK/Pdt./2006.

Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung dengan register perkara Nomor 138 PK/Pdt./2006, apakah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku? Mengacu kepada ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah bahwa penghuni sebagai subyek hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, sehingga penghuni tetap mempunyai hak untuk mempertahankan haknya.

Berkaitan dengan sengketa yang terjadi antara PT. ISI dan PORES, pengadilan wajib memeriksa setiap dalil-dalil yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat. Hal ini sesuai dengan asas-asas putusan yang menentukan bahwa hakim dalam memutus suatu perkara wajib mengadili seluruh bagian gugatan sebagaimana yang ternyata dalam ketentuan Pasal 178 ayat 2 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), Pasal 189 ayat 2 *Reglement Buiten Govesten* (RBG) Pasal 50 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv). Dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah bahwa penggugat merupakan pemilik sebenarnya dari tanah yang menjadi sengketa karena penggugat telah membeli dari penjual (PT. AUP) yang dapat membuktikan bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah milik penjual dengan bukti adanya Sertipikat HGB atas nama penjual.

Adanya bukti Sertipikat HGB atas nama PT. AUP sebagai penjual, PT. ISI sebagai pembeli mempunyai keyakinan bahwa penjual merupakan pemilik yang sah atas tanah. Lebih lanjut PT. ISI selaku pembeli ketika akan membuat Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika akan membuat akta akan memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen yang membuktikan bahwa penjual selaku pemilik tanah adalah benar pemilik tanah sebagaimana ternyata dalam Sertipikat HGB yang dicocokkan dengan buku tanah yang terdapat dalam Kantor Pertanahan letak tanah.

Pengadilan dalam memeriksa suatu sengketa bersifat pasif dalam arti bahwa pengadilan hanya memeriksa gugatan yang dituntut oleh penggugat. Hal ini sesuai dengan yang digariskan dalam ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG dan pasal 50 Rv yang menyatakan bahwa

putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan, larangan ini disebut juga sebagai *ultra petitum* sehingga dalam sengketa tersebut di atas pengadilan tidak memeriksa dasar perolehan hak atas tanah karena tidak dituntut oleh penggugat.

Hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugat, dianggap telah melampaui batas wewenang meskipun tindakan tersebut dilakukan hakim berdasarkan itikad baik karena sesuai dengan prinsip *rule of law* bahwa siapapun tidak boleh melakukan tindakan yang melampaui batas wewenangnya. Hal ini juga ditegaskan dalam Putusan MA No. 1001 K/Sip/1972 yang melarang hakim untuk mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi apa yang diminta. Yang dapat dibenarkan paling tidak putusan yang dijatuhkan hakim, masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan. Demikian penegasan Putusan MA No. 140 K/Sip/1971. Lebih lanjut, dalam Putusan MA No. 556 K/Sip/1971, dimungkinkan mengabulkan gugatan yang melebihi permintaan dengan syarat asal masih sesuai dengan kejadian materiil. Untuk dapat memeriksa perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh penggugat, tergugat harus mendaftarkan gugatan baru dengan dalil bahwa perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. AUP selaku penjual adalah melawan hukum.

2. 3. 3. Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Telah Membeli Hak Atas Tanah.

Terhadap pihak ketiga yang telah memperoleh tanah dengan Hak Guna Bangunan dengan cara peralihan hak yaitu PT. ISI, berlaku ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang menentukan bahwa untuk setiap perbuatan yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Terhadap pemindahan/peralihan hak tanah yang telah dilakukan sesuai dengan peraturan maka bukti peralihan digunakan sebagai dasar untuk melakukan pemeliharaan data sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 22 PP No. 10 Tahun 1961 dengan pemeliharaan data maka terhadap pihak yang

telah menerima pemberian/peralihan hak tanah akan menerima sertipikat yang menjadi bukti yang kuat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 UUPA, dengan sertipikat sebagai bukti yang kuat maka pemilik sertipikat mendapatkan jaminan dan perlindungan yang diberikan oleh Negara terhadap pihak lain yang meragukan kepemilikan akan tanah yang telah diberikan/dialihkan kepadanya.

Pemberian/peralihan hak tanah yang terjadi diantara PT. AUP dan PT. ISI sama seperti perjanjian pada umumnya berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan bahwa dalam melakukan peralihan atas sesuatu hak atas benda diperlukan adanya syarat-syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

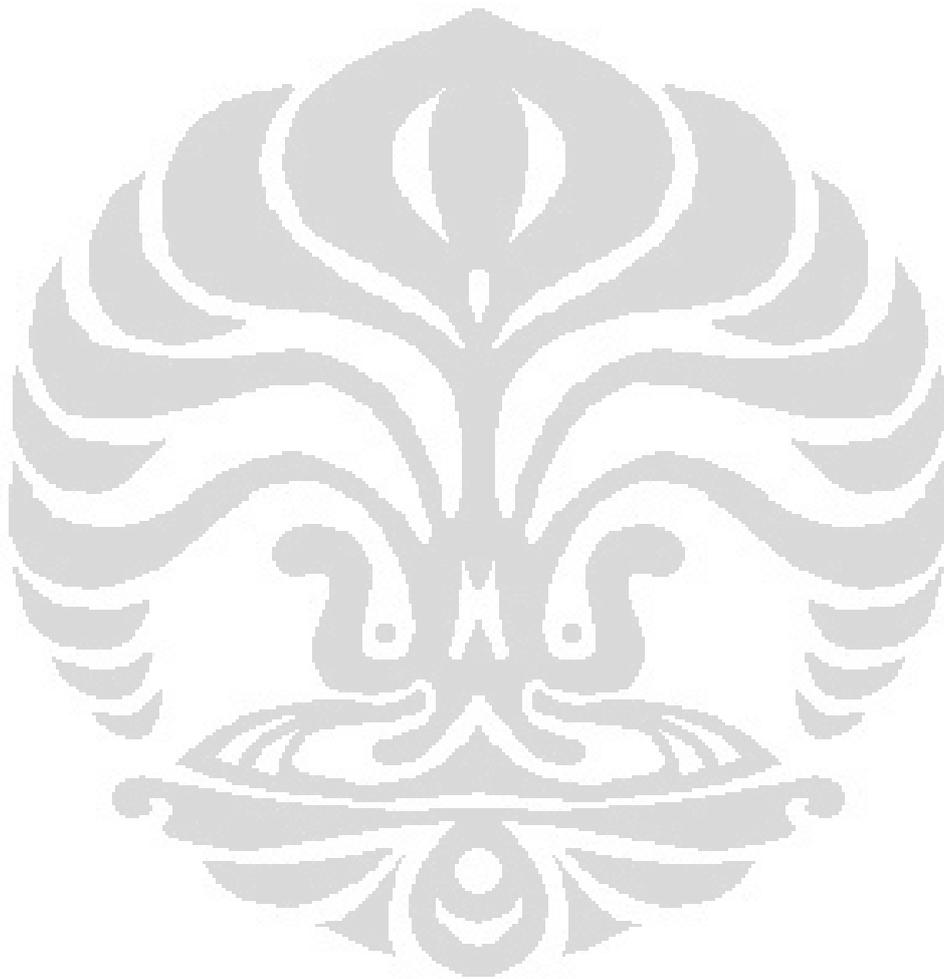
Dalam melakukan perjanjian jual beli, para pihak wajib memenuhi syarat-syarat tersebut diatas jika ingin perjanjian yang dibuat diantara para pihak sah secara hukum.

Para pihak sebelum melakukan perjanjian wajib memperhatikan adanya kesepakatan diantara mereka, pihak penjual atau pihak yang akan melepaskan haknya atas benda harus memiliki kata sepakat dengan pihak pembeli atau pihak yang akan menerima benda mengenai benda tersebut, perjanjian tersebut harus didasarkan atas adanya sebab yang halal. Dalam pembuatan perjanjian kecakapan para pihak juga harus diperhatikan, para pihak harus memiliki kecakapan dalam hal kedewasaan dan kemampuan untuk berada dalam keadaan yang dapat membuat perjanjian.

Dalam hal para pihak tidak dapat memenuhi persyaratan mengenai kesepakatan dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian maka perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tersebut dapat dibatalkan. Dalam hal para pihak tidak memenuhi syarat mengenai hal tertentu dan sebab yang halal maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum.

Pihak pembeli atau pihak yang menerima pengalihan hak dalam hal ini adalah PT. ISI, memiliki keyakinan yang penuh bahwa penjual atau pihak

yang melepaskan hak yaitu PT. AUP merupakan pihak yang benar-benar memiliki hak atas tanah hal ini dapat dibuktikan dengan adanya kesesuaian data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan.



BAB III

PENUTUP

A. SIMPULAN

Dengan demikian penulis berkesimpulan bahwa:

1. Perolehan hak atas tanah yang sebelumnya adalah hak barat dan telah menjadi tanah Negara. Berdasarkan Hak Bangsa Indonesia, cara perolehan hak atas tanah tergantung atas beberapa syarat dan dilakukan dengan beberapa cara. Permohonan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. AUP telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga pada saat PT. AUP mengadakan peralihan hak atas tanah kepada PT. ISI dengan cara jual beli telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu PP No. 10 Tahun 1960 dengan peraturan pelaksana PMDN Nomor 5 Tahun 1973.
2. Terhadap putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Reg.No.138 PK/Pdt./2006 penulis berpendapat bahwa putusan yang diambil oleh Majelis Hakim, telah sesuai dengan asas-asas dalam hukum acara perdata sehingga terhadap putusan yang diambil yang berkaitan dengan sengketa diatas, Majelis Hakim telah menerapkan hukum secara benar dan tepat.
3. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang telah membeli hak atas tanah diberikan melalui PP No. 10 Tahun 1961. Pihak yang melakukan pemindahan hak atas tanah melalui Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria berdasarkan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, wajib untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai ketentuan Pasal 22 PP No. 10 Tahun 1961 dengan pendaftaran tanah pihak tersebut akan menjadi pemilik sah dari tanah dengan bukti sertipikat tanah.

Sertipikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sehingga terhadap data yang terdapat dalam Sertipikat harus diterima sebagai data yang benar selama belum dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan adanya Sertipikat yang merupakan alat bukti yang kuat maka terhadap data yang terdapat dalam Sertipikat adalah data yang benar sehingga Pemerintah wajib menjamin dan melindungi pemilik hak yang ternyata dalam Sertipikat hak.

Sehingga terhadap PT. ISI yang memperoleh hak dari PT. AUP berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 1996, Nomor 395/VII/1996 dan Nomor 396/VIII/1996 yang dilakukan dihadapan Abdurrazaq Ashiblie, S.H, PPAT di Surabaya, selanjutnya dengan Akta Jual Beli tersebut diadakan pendaftaran sehingga kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 359/K dan No. 364/K yang semula atas nama PT. AUP kemudian berubah menjadi atas nama PT. ISI. Pemerintah wajib menjamin dan melindungi PT. ISI sebagai pemilik tanah yang sah selama Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. ISI tersebut tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

B. SARAN

Dengan memperhatikan kesimpulan yang telah disampaikan, Penulis menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Ditinjau dari sumber permasalahan yang menjadi sengketa pengosongan lahan adalah adanya kesalahan menentukan pemegang hak atas tanah yang terjadi dalam permohonan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. AUP yang kemudian berakibat merugikan kedua belah pihak yang sedang bersengketa hal ini dapat dihindari seandainya Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah dapat menjalankan tugas sebagaimana seharusnya ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan tidak melampaui maupun tidak kurang dengan peraturan perundang-undangan.
2. Setelah memahami bahwa permohonan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemohon hak dilakukan tidak sebagaimana seharusnya, Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah dapat mengantisipasi dengan jalan tidak melanjutkan permohonan hak sebelum dapat ditentukan data yuridis tanah.
3. Pihak yang tidak berkenan dengan hasil yang ada terhadap tanah hendaknya lebih aktif dalam memperjuangkan hak-haknya dengan menggunakan berbagai upaya hukum yang disediakan dalam peraturan perundang-undangan.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU:

- Abdurrahman. *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: CV. Radar Jaya Offset, 1984.
- Abdurrahman. *Beberapa Aspekta tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, 1983.
- Boediono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Chomzah, Ali Ahmad. *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*. Jakarta: Prestasi Pusaka, 2002.
- Daliyo, J.B. Et al. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Prenhallindo, 2001.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993.
- Gautama, Sudargo. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*. Cet.10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- Kansil, C.S.T dan Cristine S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Perseroan Terbatas Tahun 1995*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Ed. 2002. Cet. 15. Jakarta: Djambatan, 2002.
- _____. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.8. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Hartono, Sunarjati. *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1978.
- Hutagalung, Arie. S. Et al. *Tata Guna Tanah dan Landreform (Kumpulan Kuliah)*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1995.
- _____. *Land Reform dan Tata Guna Tanah*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001.

_____. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Disampaikan dalam Pelatihan Kontrak Infrastruktur*. Jakarta: Lembaga Pendidikan Lanjutan Ilmi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010.

_____, Supardjo Sujadi dan Rahayu Nurwidari. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001.

Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet.1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Ed.2. Cet.2. Bandung: Mandar Maju, 1994.

_____. *Pendaftaran Dan Konversi Hak Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung: Alumni, 1985.

_____. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1989.

_____. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1994

Perangin, Effendi. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Cet.3. Jakarta: CV. Rajawali, 1992.

_____. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Cet.2. Jakarta: CV. Rajawali, 1991.

_____. *Hukum Agraria di Indonesia*. Ed.1. Cet. 4. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994.

Ridho, Ali. *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Bandung: Alumni, 1987.

Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Alumni, 1984.

Soehadi, R. *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Surabaya: Karya Anda, 1989.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1984.

Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991.

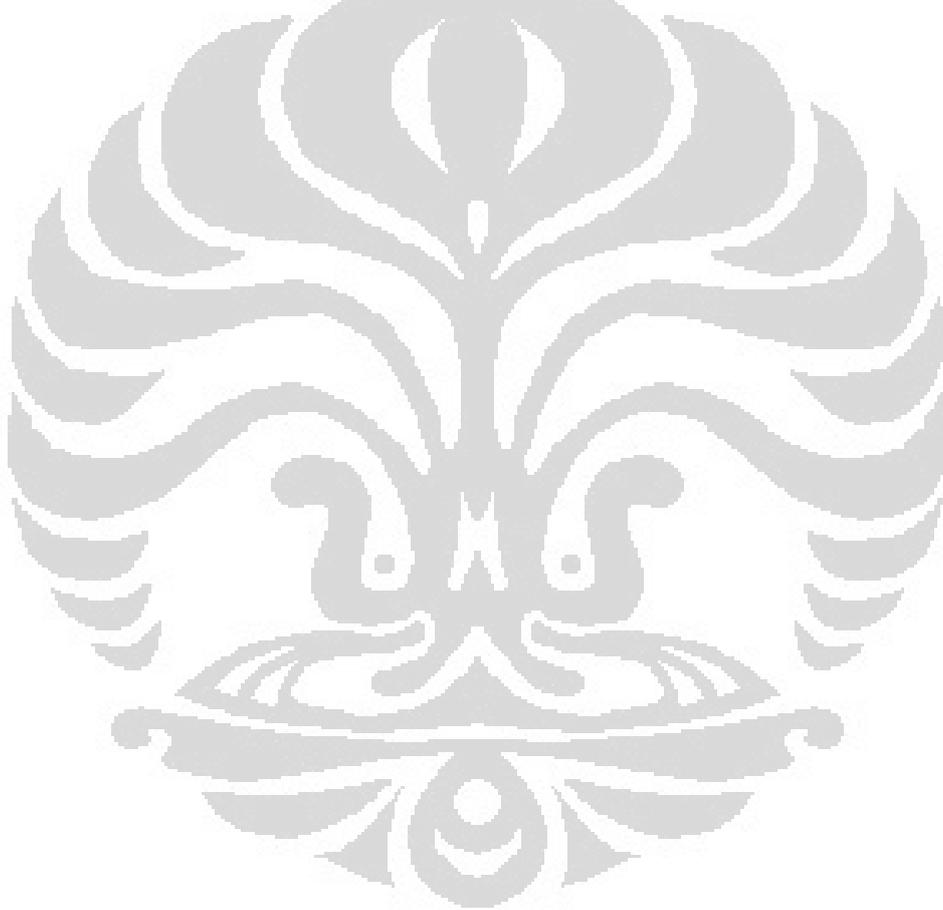
B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:
Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Subekti.R. dan R. Tjirosudibio. Cet.31. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961. LN No. 28 Tahun 1961. TLN. No. 2171.

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





LAMPIRAN

PENGADILAN NEGERI TINGKAT I

SURABAYA

NO. 309/Pdt.G/2001/PN.SBY. ✓

ISI TURUNAN PUTUSAN PERKARA PIDANA DARI
FOTO COPY PERDATA

PENGADILAN NEGERI SURABAYA DALAM PERKARA ✓

TERDAKWA

MEMOHON

PENGGUGAT

PT. WIERSURABAYA WITILAND ✓

TERGUGAT

PERKUMPULAN ULAT RASA ENBONG
SAVO (PDRS) ✓

PUTUSAN

TGL.

2 OKTOBER 2001 ✓

ISI PUTUSAN

- Mengabulkan gugatan Penggugat
untuk seluruhnya ✓

¹⁰⁴
PENGAYOMAN

UNTUK DIPERHATIKAN :

Turunan / Foto Copy putusan ini terdiri dari 21 halaman.
Dibuat ditanda tangani oleh Panitera - Pengganti yang bersangkutan, dan
tiap perubahan / tambahan harus diparaf olehnya.
Tiap dikeluarkan Turunan / Foto Copy putusan ini atas permohonan yang
berkepentingan harus ditanda tangani oleh Panitera Kepala dan dicantumkan
besarnya leges Turunan putusan.



P U T U S A N

Nomor : 309/ PDT.G/ 2001/ PN.SBY.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara -----
perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, -----
dalam perkara antara : -----

PT. INTERSURABAYA INTILAND, bertempat kedudukan di Jl. Songoyudan -----

No. 107 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. TRIMOELJA D. SOERJADI, SH. ; -----

2. LUH PUTU SUSILADEWI, SH. ; -----

3. NUR BADRIYAH, SH. ; -----

para Advokat berkantor di Jl. Embong Sawo No.16 Surabaya, -
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2000 ; -----

selanjutnya disebut **PENGGUGAT** ;

l a w a n

PERKUMPULAN OLAHRAGA EMBONG SAWO (PORES), bertempat -----

kedudukan di Jl. Embong Sawo No. 1 Surabaya, dalam hal ini -
memberi kuasa kepada : -----

- DANIEL DJOKO TARLIMAN, SH., MS. ; -----

- EFFI ERRAWARNY, SH. ; -----

- EDY HENDRAWAN, SH. ; -----

Advokat - Pengacara, berkantor di Surabaya, Jl. Basuki -----
Rakhmat No. 81 - A ; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal

14 Juni 2001 ; -----

selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;

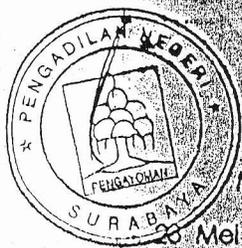
PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ; -----

Setelah membaca berkas perkara ; -----

Memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak ; -----

Mendengar keterangan kedua belah pihak serta saksi-saksi ; -----

/ TENTANG



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Mei 2001 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dibawah No. 309/ Pdt.G/ 2001/ PN.Sby. mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan akta lkatan jual beli antara PT. Aneka Usaha Perkebunan dengan Penggugat No. 33 tanggal 11 April 1989 dibuat di hadapan Abdurrazaq Ashible, SH., notaris di Surabaya, Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang setempat dikenal sebagai persil jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya ; bukti P - 1 ;
2. Bahwa lkatan jual beli No. 33 tanggal 11 April 1989 tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan perjanjian jual beli seperti tertuang dalam akta jual beli No. 395/ VIII/ 1996 dan No. 396/ VIII/ 1996 keduanya tertanggal 24 Agustus 1996, dibuat di hadapan notaris/ PPAT yang sama yaitu Abdurrazaq Ashible, SH. (P - 2, P - 3) ;
3. Bahwa Penggugat memang pemilik sah persil yang bersangkutan, dapat dilihat dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K, Kelurahan Embong Kallasin dan No. 359/ K juga Kelurahan Embong Kallasin yang dua-duanya tertulis atas nama PT. INTERSURABAYA INTILAND (Penggugat), bukti P - 4 dan P - 5 ;
4. Bahwa persil tersebut digunakan Tergugat sebagai sarana olahraga tennis dan squash berikut fasilitas penunjangnya ;
5. Bahwa Tergugat telah menguasai dan menempati persil sengketa tanpa alas hak yang sah ;
6. Bahwa semula Tergugat menempati dan mengelola persil tersebut dengan membayar sewa kepada pemiliknya yang lama, tetapi sudah sejak puluhan tahun Tergugat tidak pernah membayar sewa lagi, bahkan sejak kepada pemiliknya terdahulu (PT. Aneka Usaha Perkebunan) dari slapa Penggugat telah membeli persil tersebut ;

/ Z. Bahwa



- Bahwa dengan demikian Tergugat telah secara melawan hukum menempati dan menggunakan persil sengketa ;
8. Bahwa padahal Tergugat juga menyewakan persil tersebut (lapangan tennis) tersebut baik kepada semua anggota perkumpulan Tergugat maupun kepada masyarakat umum dengan harga sewa Rp. 15.000,- (limabelasribu rupiah) per jam per lapangan/ per baan ;
 9. Bahwa Penggugat telah menegur untuk segera mengosongkan dan menyerahkan persil tersebut kepada Penggugat, tetapi tidak diindahkan ;
 10. Bahwa Penggugat telah menderita kerugian karena tidak bisa mengelola dan mengusahakan sendiri tanah tersebut, dan selama ini juga tidak pernah mendapatkan penghasilan apapun dari Tergugat ;
 11. Bahwa kerugian yang telah dialami Penggugat karena perbuatan melawan hukum Tergugat sejak tanggal 11 April 1989 sampai dengan akhir tahun 2000 adalah sebesar Rp. 12.461.326.027,50, (duabelasmilyar empat ratus enam puluhsatu juta tiga ratus dua puluhenamribu duapuluhtujuh rupiah limapuluh sen) yaitu yang besarnya dapat disamakan dengan uang sewa yang semestinya layak didapat Penggugat tetapi tidak didapat karena Tergugat tidak membayar uang sewa, dan yang perhitungannya seperti diperinci dalam butir No. 14 dibawah ini ;
 12. Bahwa selain itu kerugian per tahun berupa pendapatan uang sewa yang semestinya bisa diperoleh tetapi tidak bisa didapat karena perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut terhitung mulai tahun 2001 s/d saatnya nanti persil milik Penggugat diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, adalah sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya ;
 13. Bahwa adapun besarnya ganti rugi sejak tahun 1989 sampai dengan akhir tahun 2000 adalah sebagai berikut :

Tahun	Harga Jual	Harga Sewa (3%)
1989	Rp. 600.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 10.200.000.000,-	Rp. 221.326.027,50,-



1990	Rp. 1.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 17.000.000.000,-	Rp. 510.000.000,-
1991	Rp. 1.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 17.000.000.000,-	Rp. 510.000.000,-
1992	Rp. 1.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 17.000.000.000,-	Rp. 510.000.000,-
1993	Rp. 1.500.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 25.500.000.000,-	Rp. 765.000.000,-
1994	Rp. 2.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 34.500.000.000,-	Rp. 1.020.000.000,-
1995	Rp. 2.500.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 42.500.000.000,-	Rp. 1.275.000.000,-
1996	Rp. 3.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 51.000.000.000,-	Rp. 1.530.000.000,-
1997	Rp. 3.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 51.000.000.000,-	Rp. 1.530.000.000,-
1998	Rp. 3.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 51.000.000.000,-	Rp. 1.530.000.000,-
1999	Rp. 3.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 51.000.000.000,-	Rp. 1.530.000.000,-
2000	Rp. 3.000.000,-/ m2 X 17.000 m2 = Rp. 51.000.000.000,-	Rp. 1.530.000.000,-
		Rp. 12.461.326.027,50

*1) kepemilikan Penggugat dimulai sejak 11 April 1989 maka besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat untuk tahun 1989 adalah :

$$Rp. 306.000.000,- - \left(\frac{101}{365} \times Rp. 306.000.000,- \right) = Rp. 221.326.027,50 ;$$

14. Bahwa selain itu Tergugat juga harus membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satumiliar limaratus tigapuluh juta rupiah) per tahun, terhitung mulai tahun 2001, sampai saatnya nanti Tergugat mengosongkan dan menyerahkan persil milik Penggugat tersebut kepada Penggugat ;

15. Bahwa gugatan ini didasarkan atas surat-surat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 HIR dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dilaksanakan lebih dulu (serta merta) ;

Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas dimohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan ;

- I. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
- II. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang bersangkutan terletak di Jl. Embong Sawo No. 1, satu dan lain sebagaimana tercantum



dalam SHGB No. 364/ K Kelurahan Embong Kallasin dan No. 359/ K

Kelurahan Embong Kallasin (bukti P-4 dan P-5) ; _____

- III. Menyatakan perbuatan Tergugat yang bersangkutan sebagai perbuatan melawan hukum ; _____
- IV. Menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya, yang bersangkutan kepada Penggugat ; _____
- V. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 12.461.326.027,50,- (duabelasmilyar empatratusenamuluhsatujuta tigaratusduapuluhenamribu duapuluhtujuhrupiah limapuluhsen) ditambah bunga menurut undang-undang sebesar 24% setahun (atas dasar bunga sebesar 2% per bulan) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan pada saatnya persil sudah dikosongkan dan diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, sampai seluruh jumlah dibayar lunas ; _____
- VI. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp. 1.530.000.000,- (satumilyar limaratusligapuluhjuta rupiah) setiap tahun, terhitung mulai tahun 2001, sampai saatnya persil yang bersangkutan diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, sampai seluruh jumlah dibayar lunas ; _____
- VII. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat serta merta dilaksanakan ; _____
- VIII. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluhjuta rupiah) sehari untuk tiap hari Tergugat tetap alpa mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong persil Jl. Embong Sawo No. 1, Surabaya, tersebut diatas kepada Penggugat dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak Tergugat menerima tegoran untuk itu dari Pengadilan ; _____
- IX. Menghukum Tergugat memikul biaya perkara ini ; _____
- Subsidiar : mohon putusan ex aequo et bono ; _____
- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk _____

/ Penggugat



Penggugat datang menghadap Kuasanya TRIMOELJA D, SOERJADI, SH. dan LUH PUTU SUSILADEWI, SH., sedangkan Tergugat datang menghadap Kuasanya DANIEL DJOKO TARLIMAN, SH. MS. dan EDY HENDRAWAN, SH. ;

Menimbang, bahwa Majelis sudah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak, namun tidak berhasil dan kemudian dibacakanlah surat gugatan Penggugat yang mana isinya tetap dipertahankan olehnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 23 Juni 2001 yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang yang tidak diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
2. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/ K Kelurahan Embong Kallasin adalah mengandung cacat hukum yang mengakibatkan sertifikat tersebut adalah tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum sejak penerbitannya ;
3. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/ K asal usul tanah tersebut adalah bekas hak eigendom masing-masing No. 5525 dan hak eigendom No. 5549. Sedangkan ketika itu yang berhak atas eigendom verponding No. 5525 dan No. 5549 adalah : de te Soerabaja gevestigde Naamlooze Vennootschap Soerabajasch Spoertterrein ;
4. Bahwa oleh karena kedua hak eigendom tersebut tidak dilakukan konversi, maka sampai dengan batas waktu konversi yaitu tahun 1980, hak atas tanah tersebut berallih menjadi tanah kekuasaan negara ;
5. Bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal tanah tersebut sudah dalam penguasaan negara maka prioritas pemberian hak atas tanah diberikan kepada penghuni yang sah dalam hal ini Tergugat. Perihal pemberian hak guna bangunan kepada PT. Aneka Usaha Perkebunan sesuai yang tercantum dalam sertifikat dilakukan tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Tergugat sebagai penghuni yang sah ;

/ 6. Bahwa



Bahwa sudah merupakan fakta notair kalau tanah tersebut dihuni dan dipergunakan oleh Tergugat sebagai sarana olah raga berupa lapangan tenis sejak lama juga sudah merupakan fakta notair kalau Tergugatlah yang membangun dan memperbaiki lapangan tenis serta bangunan bangunan sebagai sarana penunjang jauh sebelum 2 (dua) sertifikat hak atas tanah tersebut atas nama PT. Aneka Usaha Perkebunan, jadi jauh sebelum terjadinya peralihan kepada Penggugat ;

7. Bahwa secara kronologis penggunaan tanah tersebut sebagai sarana olah raga dimulai sejak 1897 dengan berdirinya Surabaya Cricket En Lawn Tennis Club, kemudian pada tahun 1952 dilakukan perubahan atas Anggaran Dasar dari Surabaya Cricket En Lawn Tennis Club dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman sesuai penetapannya tanggal 11-8-1952 No. J.A.5/106/20. Pada tahun 1960 perkumpulan ini berubah menjadi PORES (Perkumpulan Olah Raga Embong Sawo Surabaya) dan pada tahun 1985 Anggaran Dasar dari PORES ini dituangkan dalam surat akte notaris satu dan lain hal sesuai dengan akte notaris ST. Sindhunatjaja, SH, tanggal 1-10-1985 No.7 ;

8. Bahwa dari yang Tergugat uraikan di atas sudah nampak jelas dan membuktikan kalau :

- a. Status Tergugat sebagai penghuni yang menyelenggarakan olah raga tenis adalah sah ;
- b. Perolehan sertifikat atas tanah tersebut oleh pihak PT. Aneka Usaha Perkebunan mengandung cacat hukum sehingga peralihan hak dari PT. Aneka Usaha Perkebunan kepada Penggugat juga cacat hukum ;

9. Bahwa eksistensi Tergugat maupun peruntukkan tanah sebagai sarana olah raga khususnya lapangan tenis, secara tegas tertulis dalam sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut, yang menyebutkan : lamanya hak berlaku 20 tahun dan dipergunakan untuk lapangan tenis. Penyimpangan terhadap ketentuan ini dapat merupakan alasan untuk membatalkan

/ mencajut



mencabut putusan ini ; _____

10. Bahwa dari riwayat tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomer 364/ K seluas 15.530 m2 proses penerbitannya berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat, No. 12/ HGB/ BPN/ 1988, tanggal 10 - 12 - 1988 ;

11. Bahwa dalam diktum Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat No. 12/ HGB/ BPN/ 1988 tentang " Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Aneka Usaha Perkebunan " , antara lain menyatakan :

- Diktum ketiga : _____

..... tanah tersebut oleh pemohon dipergunakan untuk lapangan tenis dengan syarat-syarat dst. ; _____

- Diktum keenam : _____

Untuk mengetahui luas tanah yang sebenarnya dipandang perlu tanah tersebut diadakan pengukuran ulang yang dibuat oleh Kantor Agraria setempat ; _____

- Diktum ketujuh : _____

Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila pemohon hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan dimaksud dalam diktum ketiga hingga diktum keenam ; _____

12. Bahwa untuk sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/ K, seluas 1.427 m2 proses penerbitannya berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur c.q. Kepala Direktorat Agraria Jawa Timur tanggal 5 - 11 - 1988 No. 593.52/ 1823/ SK/ 302/ 1988 ; _____

13. Bahwa dalam diktum Surat Keputusan tersebut pada butir 12, menyatakan :

- Diktum ketiga butir keempat : _____

..... dan diadakan pengukuran kembali oleh Kantor Pertanahan

Kotamadya Surabaya untuk memperoleh luas yang sebenarnya dan

dibuatkan surat ukur baru sebagai pengganti surat ukur tanggal 13 - 3 - 1905 No. 73 ; _____

- Diktum ketiga butir kelima : _____

/ Surat



- Surat Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan ini batal dengan sendirinya apabila pemohon tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan tersebut pada angka 2 sampai dengan 4 tersebut di atas ;
14. Bahwa sebagaimana tercantum didalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan No. 359/ K, lampiran surat ukur dari 2 (dua) sertifikat tersebut tetap menggunakan salinan metbrief yakni No. 123 untuk sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan No. 73 untuk sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/ K ;
 15. Bahwa dengan demikian surat ukur pada sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K maupun No. 359/ K, tidak melalui proses pengukuran ulang, oleh karenanya bertentangan dan atau tidak memenuhi syarat sebagaimana tercantum pada diktum keenam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat No. 12/ HGB/ BPN/ 1988 dan diktum ketiga butir keempat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur c.q. Kepala Direktorat Agraria Jawa Timur No. 593.52/ 1823/ SK/ 302/ 1988 ;
Konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya syarat tersebut, mengakibatkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional maupun Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur c.q. Kepala Direktorat Agraria Jawa Timur menjadi batal dengan sendirinya, sebagaimana Tergugat uraikan pada posita Tergugat butir 11 dan 13 ;
 16. Bahwa apabila Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat dan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur c.q. Kepala Direktorat Agraria Jawa Timur itu batal dengan sendirinya maka berakibat pula produk dari keputusan tersebut berupa penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan No. 359/ K menjadi tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum sejak penerbitannya ;
 17. Bahwa berdasarkan apa yang Tergugat uraikan pada butir 1 sampai dengan butir 16 tersebut diatas, Tergugat membantah dan menyanggah dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah pers



yang bersangkutan, sebagaimana tertuang di dalam butir 4 posita gugatannya maupun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah menguasai dan menempati persil sengketa tanpa alas hak yang sah sebagaimana tertuang dalam butir 6 posita gugatannya ;

18. Bahwa dengan demikian Tergugat juga membantah dalil Penggugat yang menyatakan kalau Tergugat telah secara melawan hukum menempati dan menggunakan persil sengketa ;
19. Bahwa dari kronologis penggunaan tanah sebagaimana Tergugat uraikan pada butir 5 sampai dengan 9 sudah dapat membuktikan kalau penghunian penempatan maupun penggunaan tanah tersebut sudah sah dan sesuai dengan peruntukannya ;
20. Bahwa tentang pembayaran sewa oleh Tergugat kepada PT. Aneka Usaha Perkebunan, adalah merupakan pembayaran yang tidak diwajibkan menurut hukum, oleh karena itu menurut hukum merupakan hak Tergugat untuk menuntut kembali ;
21. Bahwa manakala Penggugat menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 12.461.326,027,50 atas dasar perbuatan melanggar hukum, maka gugatan ganti kerugian ini harus ditolak, oleh karena secara Juridis Tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana didalilkan Penggugat. Selain dari itu cara perhitungan yang didalilkan Penggugat dengan mendasarkan harga sewa (3%) dari harga jual tanah adalah tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum. Demikian pula tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 1.530.000.000,- mulai dari tahun 2001 sampai dengan pengosongan dan uang paksa sebesar Rp. 50.000.000,- untuk setiap hari kealpaan mengosongkan ;
22. Bahwa dalam proses lkatan jual beli maupun jual beli diantara PT. Aneka Usaha Perkebunan dengan Penggugat telah ditetapkan harganya sesuai berita acara penaksiran harga tanah dan bangunan dari Panitia Penaksiran pada tanggal 25 - 3 - 1989 sebagai berikut :



Nilai taksasi tanah	Rp. 4.578.390.000,-
Nilai bangunan	Rp. 42.120.000,-
Jumlah nilai tanah dan bangunan	Rp. 4.620.510.000,-

Karena obyek jual beli dipakai oleh PORES (Tergugat), maka kepada pembeli (Penggugat) diperkenankan untuk membeli dengan harga 50% - sedangkan pengosongan menjadi tanggungan pembeli (Penggugat) ;

23. Bahwa ada 2 (dua) hal yang harus digaris bawah berkaitan dengan harga jual beli tersebut diatas yaitu :-----

a. Penggugat sebagai pembeli, membayar dengan harga
 $50\% \times \text{Rp } 4.620.510.000 = \text{Rp. } 2.310.255.000,-$. Jadi harga per m2
 $\text{Rp. } 2.310.255.000,- : 17.000 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 135.897 / \text{m}^2$;

b. Ada pengakuan baik dari penjual (PT. Aneka Usaha Perkebunan) maupun pembeli (Penggugat) bahwa objek jual beli ada penghuninya yaitu : Tergugat ;

c. Bahwa Tergugat sebagai penghuni diakui keberadaannya, dan mempunyai hak sebesar 50% dari harga jual beli tersebut ;

24. Bahwa dari apa yang Tergugat uraikan di atas, berarti Penggugat tidak berhak untuk menggugat pengosongan dan ganti rugi kepada Tergugat. Sebaliknya ada pengakuan secara langsung maupun tidak langsung bahwa hak Tergugat atas obyek jual beli adalah sebesar 50% ;

25. Bahwa dengan demikian jika Penggugat menuntut ganti kerugian sejak tahun 1989 dengan menggunakan asumsi harga tanah Rp. 600.000,-/ m2, kemudian naik menjadi Rp. 1.000.000,-/ m2 dan seterusnya, padahal harga yang dibayar Penggugat ketika jual beli adalah Rp. 135.897,-/ m2, maka tuntutan itu sangat tidak masuk akal, tidak berdasar, dan semata-mata hanya berorientasi pada perhitungan bisnis dalam arti untuk mencapai keuntungan yang setinggi-tingginya ;

26. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat tersebut pada butir 16 - posita gugatan oleh karena seluruh bukti-bukti yang dijadikan dasar gugatan

/ adalah



adalah cacat hukum yang mengakibatkan bukti-bukti tersebut tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

Berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat uraikan di atas, Tergugat mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini untuk berkenan memutuskan :

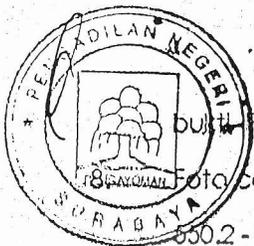
1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau setidaknya memberikan keputusan yang dirasakan adil dan patut ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 3 Juli 2001, sedang Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 16 Juli 2001 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, dipersidangan pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa Surat-surat yaitu :

1. Foto copy bukti akta ikatan jual beli antara PT. Aneka Usaha Perkebunan dengan PT. Intersurabaya Intiland No.33 tanggal 11 April 1989, bukti P-1 ;
2. Foto copy akta jual beli No.395/VIII/1996 tanggal 24 Agustus 1996 dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashible, SH., notaris/PPAT, bukti P-2 ;
3. Foto copy akta jual beli No.396/VIII/1996 tanggal 24 Agustus 1996 dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashible, SH., notaris/PPAT, bukti P-3 ;
4. Foto copy sertifikat HGB No.364/K, Surat Ukur No.123 Tahun 1905, Kelurahan Embong Kallasin, bukti P-4 ;
5. Foto copy sertifikat HGB No.359/K, Surat Ukur No.73 Tahun 1905, Kelurahan Embong Kallasin, bukti P-5 ;
6. Foto Copy surat permohonan " PORES " kepada Gubernur Kdh. Tk. I Jatim tanggal 10 Juni 1988 yang mengajukan permohonan hak atas persil di Embong Sawo No. 1, bukti P-6 ;
7. Foto copy surat Kepala Direktorat Agraria Tk. I Jatim atas nama Gubernur Kdh. Tk. I Jatim tanggal 19-8-1988 No.593/12040-4/320/1988,



bukti P-7 ; _____
Foto copy surat Kepala BPN Pusat tanggal 29 September 1989 No. _____
050.2 - 3871, bukti P-8 ; _____

- 9. Foto copy surat perhitungan taksasi perusahaan properti, bukti P-9 ; _____
- 10. Foto copy surat Walikota Kepala Daerah Tk. II Surabaya No. 590/ 1236/ 402.2.02/ 89 tanggal 09 Mei 1989, bukti P-10 ; _____
- 11. Foto copy surat Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jatim tanggal 26 Mei 1989 No. 181.1/ 2561/ 014/ 89, bukti P-11 ; _____

Setelah bukti surat-surat tersebut dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dan telah diberi materai secukupnya kecuali bukti P. 6 tidak ada aslinya ; _____

Menimbang, bahwa selain surat-surat sebagai bukti, Penggugat juga mengajukan seorang saksi ahli bernama YUSUF PURNAMA, SH. yang memberikan keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut ; _____

SAKSI AHLI YUSUF POERNAMA, SH. ; _____

- bahwa saksi mulai bekerja tahun 1988 dan mulai tahun 1988 - 1994 sebagai staf di KANWIL BPN, tahun 1994 - 1997 sebagai Kasubsi, tahun 1998 - 2000 sebagai Kasdi KANWIL dan mulai tanggal 27 Nopember 2000 sebagai Kasdi Hak-Hak atas tanah Kota Surabaya ; _____
- bahwa subyek yang berhak mengajukan permohonan hak atas tanah adalah WNI/ Badan Hukum yang sah ; _____
- bahwa atas hak untuk pemberian hak atas tanah adalah dilihat dari siapa pemilik bangunan, pemanfaatan dan bukti kepemilikan ; _____
- bahwa perkumpulan tidak dapat dijadikan sebagai subyek hak ; _____
- bahwa meetbrief sama dengan Gambar Situasi dan Meetbrief itu adalah surat ukur lama ; _____
- bahwa permohonan sertifikat harus dilampiri Gambar Situasi dan sekitar tahun 1961 s/d 1990 masih dimungkinkan permohonan hak diajukan dengan menggunakan meetbrief, setelah itu baru diadakan penyesuaian-penyesuaian oleh pejabat yang berwenang ; _____



- bahwa atas bukti T. 6, hak atas tanah yang ada diberikan kepada Aneka Usaha Perkebunan dalam rangka nasionalisasi ;
- bahwa masalah dipergunakan lapangan tennis, itu masalah dilapangan dan selama tidak dinyatakan batal atau gugur dilapangan harus sesuai dengan apa yang disebutkan dalam surat pemberian hak ;
 - bahwa selama SHGB tersebut belum berubah, maka peruntukannya harus sesuai dengan SK nya yaitu untuk lapangan tennis ;
 - bahwa Aneka Usaha Perkebunan belum pernah melakukan pengukuran ulang, karena surat ukur lama masih diijinkan untuk digunakan ;
 - bahwa menurut diktum ketujuh (bukti T.6) apabila pemohon hak tidak memenuhi diktum keenam, maka keputusan ini menjadi batal dengan sendirinya, tetapi dalam masalah ini tidak dilakukan pengukuran lagi karena masih boleh pakai salinan surat ukur lama dan yang penting atas obyek yang bersangkutan tidak ada perubahan yang esensial ;
 - bahwa sampai saat ini SK tersebut tidak batal ;
 - bahwa kalau ada perubahan obyek harus diukur ulang dan konsekwensinya butir 7 (bukti T. 6) ;
 - bahwa SK tersebut bersifat Interaktif ;
 - bahwa yang batal hanyalah sertifikatnya, bukan hak keperdataannya ;
 - bahwa sertifikat yang terbit atas tanah bekas elgendom sudah ada gambarnya situasinya dan surat ukur lama bekas elgendom dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah masih dilakui ;
 - bahwa tanah bekas elgendom yang disebut tanah negara bebas adalah tanah yang bebas dari kepemilikan ;
 - bahwa tanah-tanah negara yang demikian diatur dan dikuasai negara ;
 - bahwa yang berhak mengajukan permohonan atas tanah negara yang demikian adalah bekas pemegang hak atau akan menjadi mudah apabila di atas tanah tersebut terdapat bangunan dan bangunan itu milik siapa adalah yang akan diutamakan ;



- bahwa tanah tersebut adalah tanah negara dimana negara masih
merupakan sehingga tanah tersebut menjadi asset negara ;
- bahwa karena tanah sengketa ini adalah asset negara yang kena proyek nasionalisasi, kemudian berdasarkan PENPRES No. 6 Tahun 1964 negara menunjuk Aneka Usaha Perkebunan sebagai yang berhak menerima hak ;
 - untuk tanah yang tidak terkenan nasionalisasi Hak Guna Bangunannya diberikan kepada yang ditunjuk ;
 - bahwa tanah yang diperlokrasikan untuk diterbitkan haknya adalah tanah yang belum pernah diajukan permohonan dan tanah yang dikonversi sebagaimana disebut dalam Kepres No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1979 ;
 - bahwa tanah negara dapat dialihkan kepada pihak lain asalkan ada IPH nya (Izin Peralihan Hak atas tanah) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, dipersidangan pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa Surat-surat yaitu :

1. Foto copy Anggaran Dasar Perkumpulan Cricket dan Tenis Lapangan Surabaya (Anggaran Dasar Statuten Van De Vereniging "Surabaja Cricket en Lawn Tennis Club"), beserta terjemahannya, bukti T-1a ;
2. Foto copy Perubahan Anggaran Dasar Surabaja Cricket en Lawn Tennis diumumkan dalam Extra - Bijvoegsel der Javasche Courant Van 18/10 1927, No. 83, beserta terjemahannya, bukti T-1b ;
3. Foto copy Perubahan Anggaran Dasar Surabaja Cricket en Lawn Tennis diumumkan dalam Extra - Bijvoegsel der Javasche Courant Van 24/11 1931, No. 59, beserta terjemahannya, bukti T-1c ;
4. Foto copy Kutipan dari daftar penetapan Menteri Kehakiman tanggal 11 Agustus 1952 No. J.A.5/106/20 tentang pengesahan perubahan Anggaran Dasar dari Perkumpulan Surabaja Cricket en Lawn Tennis Club, bukti T-2a ;
5. Foto copy Pengumuman Perubahan Anggaran Dasar, Surabaja Cricket en Lawn



Law Tennis Club dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 12-9-1952, No.74, beserta terjemahannya, bukti T-2b ;

6. Foto copy Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perkumpulan Olah Raga Embong Sawo (PORES), bukti T-3a ;

7. Foto copy Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perkumpulan Olah Raga Embong Sawo (PORES), bukti T-3b ;

8. Foto copy Akta Notaris ST. Sindhunatha, SH., tanggal 1-10-1985 No. 7 tentang Perkumpulan Olah raga Embong Sawo (PORES) berkedudukan di Surabaya, bukti T-3c ;

9. Foto copy sertifikat HGB No. 364/ K = P.4, bukti T-4 ;

10. Foto copy sertifikat HGB No. 359/ K = P.5, bukti T-5 ;

11. Foto copy Surat Keputusan Kepala BPN No. 12/ HGB/ BPN/ 1988, tanggal 10-12-1988, bukti T-6 ;

12. Foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur No. 593.52/ 1823/ SK/ 302/ 1988, tanggal 5-11-1988, bukti T-7 ;

13. Foto copy PBB tahun 1996 ; 1987 ; 1988 ; 1999, bukti T-8 ;

Setelah bukti surat-surat tersebut dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dan telah diberi materai secukupnya kecuali bukti T.4, T.5, dan T.6 tidak ada aslinya ;

Merimbang, bahwa selain surat-surat sebagai bukti, Tergugat juga mengajukan seorang saksi bernama BERNANDUS DONG DHARMAYUWANA yang memberikan keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI BERNANDUS DONG DHARMAYUWANA :

- bahwa saksi mulai tahun 1957 sudah mulai main tennis di PORES dan sebagai anggota PORES sejak tahun 1959 sebagai anggota biasa ;
- bahwa PORES adalah club warisan dari Belanda waktu itu bernama Soerabajasch Sportterein terus berubah menjadi Surabaya Cricket en Lawn Tennis Club ;

/ - bahwa



- bahwa dengan situasi berkembang kemudian pada tahun 1962 berubah menjadi PORES yang ketuanya waktu itu Kol. Suratman ;
- bahwa PORES berulang kali mengadakan renovasi baik penambahan balok gravel 4 lapangan, lapangan beton ditinggikan dan pagar diperbaiki ;
- bahwa iuran anggota dulu sebesar Rp. 5.000,-, Rp. 1.000,-, Rp. 15.000,-, dan terakhir Rp. 25.000,- setiap bulannya ;
- bahwa saksi tahu dari rapat tahunan kalau PORES membayar uang sewa kepada Aneka Usaha Perkebunan sekitar tahun 1960 - 1965 sebesar Rp. 10.000,- / bulan, tetapi kemudian pengurus mengusulkan supaya tidak membayar lagi uang sewa karena PORES antara tahun 1986 - 1988 sudah mengajukan permohonan hak kepemilikan tanah pada Kantor BPN dan Gubernur yang akhirnya permohonan tersebut ditolak ;
- bahwa setelah permohonan hak ditolak, PORES masih tetap memakai lapangan tersebut dan Aneka Usaha Perkebunan tidak pernah menagih uang sewanya lagi ;
- bahwa selain anggota, tidak ada club lain yang memakai lapangan kecuali ada event-event tertentu dan anggota boleh mengajak orang lain/ introduce, tetapi yang introduce harus membayar ;
- bahwa saksi tidak tahu kalau sudah terbit sertifikat atas lapangan tennis tersebut ;
- bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat ada petugas BPN yang melakukan pengukuran ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan alat bukti yang lain, kemudian mengajukan kesimpulan dan pada akhirnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan

/ dugatan



gugatan terhadap tanggal 23 Mei 2001, yang pada pokoknya maksudnya _____
sebagaimana tersebut diatas ; _____

Menimbang, bahwa ada 3 (tiga) hal pokok yang menjadi inti petitum _____
Penggugat yaitu : _____

1. Bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ; _____
2. Bahwa Tergugat dituntut untuk membayar sejumlah uang sebagai ganti _____
rugl ; _____
3. Bahwa Tergugat dituntut untuk membayar uang paksa sebesar _____
Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatannya, _____
menyerahkan obyek sengketa ; _____

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat _____
menyangkal kebenaran dalil Penggugat, karenanya menurut hukum Penggugat _____
harus membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dapat mengajukan _____
bukti lawan (tegen bewijs) ; _____

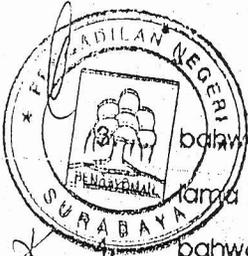
Menimbang, bahwa untuk memperkuat dasar gugatannya, Penggugat _____
dipersiangan mengajukan bukti-bukti surat tertanda P- 1 s/d P- 11 dan seorang _____
saksi ahli bernama Yusuf Purnama, SH. ; _____

Sebaliknya Tergugat untuk menguatkan dasar sangkalannya mengajukan bukti _____
bukti surat tertanda T- 1 s/d T- 8 dan seorang saksi bernama Bemandus Dong _____
Dharmayuwana ; _____

Menimbang, bahwa dari jawaban-jawaban para pihak dipersiangan, _____
Majelis mendapatkan hal-hal yang pasti menurut hukum, tidak menjadi perselisihan _____
karena sama-sama diakui oleh kedua belah pihak ialah : _____

1. bahwa obyek sengketa bekas hak Barat, R v E Verponding No. 5525 atas _____
nama Naamlooze Vennotschap Soerabajasch Spoert terrein dan R v E _____
Verponding ; No. 5549 atas nama Naamlooze Vennotschap " _____
Soerabajasch Spoert terrein te Soerabaja " ; _____
2. bahwa pada obyek sengketa telah terbit Sertifikat HGB No. 364/ K dan _____
Sertifikat HGB No. 359/ K, semula atas nama PT. Aneka Usaha Perkebunan ;

/3. bahwa



bahwa obyek sengketa dipergunakan sebagai lapangan tennis sudah sejak

lama ; _____

bahwa Tergugat sebagai penyewa ; _____

Menimbang, bahwa sebaliknya dari jawaban-jawaban para pihak, _____

disimpulkan adanya fakta hukum yang menjadi perselisihan para pihak ialah ; _____

1. bahwa sertifikat HGB No. 364/ K dan sertifikat HGB No. 359/ K, oleh _____

Tergugat dianggap cacat hukum ; _____

2. bahwa sesuai Keppres No. 32 tahun 1979, seharusnya Tergugat yang _____

berhak atas obyek sengketa ; _____

3. bahwa Tergugat sudah lama tidak membayar uang sewa ; _____

4. bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ; _____

Menimbang, bahwa dari perselisihan hukum para pihak diatas, Majelis _____

mendapatkan essensi utama yang perlu dijawab, apakah benar Tergugat telah _____

melakukan perbuatan melawan hukum ; _____

Menimbang, bahwa diatas dijelaskan bahwa essensi utama gugatan _____

Penggugat adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu _____

disimpulkan, Tergugat mempergunakan obyek sengketa tanpa hak, karena atas _____

obyek sengketa telah terbit sertifikat-sertifikat HGB No. 364/ K dan No. 359/ K _____

atas nama PT. Aneka Usaha Perkebunan (pemilik lama) ; _____

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat menyatakan dalam jawabannya _____

bertanggal 23 Juni 2001 dan dalam dupliknya tertanggal 16 Juli 2001 _____

sebagai berikut ; _____

1. bahwa penggunaan obyek sengketa untuk sarana olah raga tennis sudah _____

sejak tahun 1897, yang anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan _____

dari Menteri Kehaklman tanggal 11 - 8 - 1952 No. J.A.5/ 106/ 20 ; _____

2. bahwa pada tahun 1960 perkumpulan berubah menjadi PORES ; _____

3. bahwa Tergugat sebagai penghuni yang menyelenggarakan olah raga _____

tennis ; _____

4. bahwa sertifikat no. 364/ K penerbitannya berdasarkan Surat Keputusan _____

/ Badan



Badan Pertanahan Nasional Pusat No. 12/ HGB/ BPN/ 1988 tanggal

10 - 12 - 1988 yang antara lain memuat : -----

diktum keenam, bahwa tanah harus diukur ulang ; -----

- diktum ketujuh : kalau tidak memenuhi salah satu syarat pada diktum 3 - s/d 6 keputusan tersebut dengan sendirinya batal ; -----

5. bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 359/ K, terbit berdasarkan Keputusan Gubernur c.q. Kepala Direktorat Agraria Jatim No. 593.52/ 1823/ SK/ 302/ 1988 yang memuat diktum-diktum antara lain ; diktum 3 :

- bahwa tanah harus diukur kembali, apabila tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut pada angka 2 s/d 4, maka Surat Keputusan ini batal dengan sendirinya ; -----

Menimbang, bahwa dari dua versi dan alasan-alasan hukum diatas, Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sehingga dapat diperoleh fakta-fakta substansial yang dimaksud dalam perkara a quo ; -----

Menimbang, bahwa telah terbukti dipersidangan, tanah sengketa semula adalah tanah bekas Hak Barat yang telah berakhir haknya pada tanggal 2 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, maka tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ; -----

- Bahwa oleh karenanya pada tanggal 10 Juni 1988, dengan suratnya No. 104/ E/ VI/ 88 Tergugat telah mengajukan surat permohonan " hak pengunaan tanah atas PORES " yang ditujukan kepada Gubernur KDH Tk. I Jatim U.p Kepala Direktorat Agraria Tk. I Jatim (bukti P - 6) ; -----

Menimbang, bahwa surat permohonan Tergugat tersebut telah dijawab Kepala Direktorat Agraria Jatim dengan Suratnya tertanggal 19 - 8 - 1988, No. 593/ 12040 - 4/ 320/ 1988 sifatnya : segera, yang isinya menjelaskan secara kronologis masalah tanah Jl. Embong Sawo No. 1 Surabaya sebagai berikut ; -----

1. Bahwa tanah bekas Eigendom terletak di Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya dimaksud terdiri dari : -----



Bekas Elgendom Verp. No. 5525 luas tanah 15.530 M2 tercatat atas nama da te Soerabaja gevestigde naamlooze Vennootschap " Soerabajasch Sporttrein " ;

id. Bekas Elgendom Verp. No. 5549 luas tanah 1.427 M2 tercatat atas nama NV " Soerabajas Sporttrein " te Soerabaja ;

2. Berdasarkan Akte Pendirian NV " Soerabaja Sporttrein te Soerabaja " dinyatakan bahwa Badan Hukum ini merupakan bagian dari Firma Fraser Eaton En Co ;

3. Bahwa di dalam Akte Pendirian NV. Handel Maatschappij Maclaine, Watsson & Co. NV yang dibuat dihadapan Nicolas August Mispelblom Van Altena, Notaris di Batavia, tanggal 27 - 3 - 1947 No. 124 dikatakan bahwa Firma Fraser Eaton En Co berada didalamnya ;

Atau dengan kata lain NV " Soerabaja Sporttrein " termasuk dalam Firma Fraser Eaton & Co yang berada didalam NV. Handel Maatschappij Maclaine, Watson Co NV. ;

4. Bahwa berdasarkan penetapan Presiden RI. No. 6 Tahun 1964 dinyatakan NV. Handel Maatschappij Maclaine, Watson & Co. NV dikuasai Pemerintah RI (Departemen Perdagangan) dan selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perdagangan tanggal 1 Maret 1965 No. 53/ MV Sa/ 1965 nama " Maclaine, Watson & Co. NV " diganti menjadi PD DWIKORA ;

5. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 1981 PD Dwikora digabung dengan unit Perusahaan Aneka Jasa/ Aneka Usaha Perkebunan (BUMN) ;

Bahwa dengan demikian kedua bidang tanah bekas elgendom terletak di Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya yang hingga kini (tahun 1988 pada saat surat jawaban tersebut dibuat) digunakan untuk lapangan tennis, adalah assement Negara yang dikelola PT. Aneka Perkebunan sebagai penyertaan modal pemerintah kepada BUMN ;



-22-

PT
1
K
a
3
v

Bahwa kedudukan PORES terhadap lapangan tennis dimaksud adalah sebagai penyewa sesuai dengan bukti-bukti yang ada ;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut permohonan PORES tidak dapat dipertimbangkan (perhatikan bukti P-7) ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut kepala Badan Pertanahan Nasional/ Pusat dengan suratnya tertanggal 29 September 1989, No. 550.2-3871 yang ditujukan kepada PORES/ Tergugat yang isinya antara lain sebagai berikut :

- Bahwa tanah Embong Sawo No. 1 Surabaya bekas Hak Eigendom Verponding No. 5525, dikuasai oleh PT. Aneka Usaha Perkebunan berdasarkan Penetapan- Presiden No. 6 tahun 1964, SK. Menteri Perdagangan tanggal 1 Maret 1965 No. 58/ 01/ SK/ 65, SK bersama Menteri Perdagangan dan Menteri Perkebunan tanggal 19 Maret 1965 No. 77 di M/ SKD/ 65/, Surat Keputusan Menteri Ekuiti SK. 33/ Men.Per.K/ 65

tanggal 14 Agustus 1968 No. Kep/ 43/ Men. Ekuiti/ 68 Jls Peraturan Pemerintah tanggal 3 Juni 1981 No. 16 tahun 1981 ;

- Bahwa berdasarkan SK. BPN. tanggal 10-Desember 1988 No. 12/ HGB/ BPN/ 88 telah diberikan Hak Guna Bangunan No. 364/ K ;

- Bahwa kedudukan PORES/ Tergugat terhadap lapangan tennis tersebut sebagai penyewa sesuai dengan bukti-bukti yang ada (surat Kepala BPN Pusat tanggal 29 September 1989 No. 550.2-3871, bukti P-8) ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti T- 6 dan T- 7, masing-masing ialah Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12/ HGB/ BPN/ 1988, tanggal 10- 12- 1988 dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jatim No. 593.52/ 1823/ SK/ 302/ 1988 tanggal 5- 11- 1988, yang mana dalam kedua surat keputusan tersebut memuat antara lain klausula sebagai berikut :

- " tanah tersebut perlu diadakan pengukuran ulang yang dibuat oleh kantor Agraria setempat " ;
- Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila tidak dipenuhi salah satu syarat



yang dimaksud ; -----
Menimbang, bahwa menurut saksi ahli Yusuf Purnama, SH. dipersidangan -----
menerangkan sebagai berikut : -----

- bahwa surat ukur lama/ meeterleef, masih dapat dipakai sebelum tahun 1990 ;
- bahwa ketentuan seperti tertuang dalam SK Kepala BPN dan SK. Gubernur -----
tersebut, bahwa untuk mengetahui kepastian luasnya harus diukur ulang. -----
terutama untuk tanah yang secara nyata banyak berubah, misalnya karena -----
adanya bangunan-bangunan ; -----
- bahwa obyek sengketa tidak banyak mengalami perubahan, oleh karenanya -----
ketentuan tersebut disesuaikan dengan situasi di lapangan ; -----
- bahwa yang dimaksud batal ialah bahwa sertifikatnya harus diperbaiki, tidak -----
membatalkan hak-hak keperdataan dari pemegang hak tanah tersebut ; -----
- bahwa sampai saat ini Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan -----
Surat Keputusan Gubernur serta sertifikat-sertifikat aquo belum pernah -----
dibatalkan ; -----
- bahwa dalam hal permohonan hak tanah sengketa, PP - 32/ 1979 tidak -----
berlaku ; -----

Menimbang, bahwa terbukti dipersidangan bahwa Tergugat selama ini tidak -----
pernah melakukan aksi hukum dengan cara menggugat pihak penerima hak (PT, --
Aneka Usaha Perkebunan) apabila Tergugat merasa bahwa pemberian hak -----
kepada PT. Aneka Usaha Perkebunan merupakan hal yang tidak benar/ keliru ; -----

Menimbang, bahwa Majelis sependapat bahwa dalam permohonan hak -----
atas tanah sengketa tidak dapat diberlakukan PP. No. 32 tahun 1979 karena -----
pada saat PP. No. 32/ 1979 berlaku terhadap tanah sengketa, berdasarkan -----
Pen. Pres. RI. No. 6/ 1964 dikuasai Pemerintah RI. (Departemen Perdagangan) -----
selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perdagangan No. 58/ M/ Sa/ -----
1965 tanggal 1 Maret 1965 tanah sengketa dibawah penguasaan PD. Dwikora -----
yang kemudian digabung dengan unit Perusahaan Aneka Usaha Perkebunan -----
(BUMN) ; -----



bahwa tanah sengketa merupakan aset Negara sebagai, penyerahan modal pemerintah kepada BUMN ; -----
Das berarti pada saat PP. 32/ 1979 berlaku tanah sengketa bukan lagi " tanah negara bekas elgendom yang masih bebas " ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya pembayaran PBB merupakan kewajiban bagi pengelola/ penghuni tanah tersebut (bukti P - 8) ; -----

Menimbang, bahwa terbukti pula dipersidangan, sesuai dengan pengakuan Tergugat dalam jawabannya tertanggal 23 Juni 2001 dan dupliknya tertanggal 16 Juli 2001, serta keterangan saksi Bemandus Dong Dhamayuwana, bahwa Tergugat sudah sejak lama tidak membayar sewa obyek sengketa baik kepada pemilik lama maupun kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti P - 1, P - 2, P - 3, berupa akta authentic ialah akta jual beli No. 33 tanggal 11 April 1989, akte jual beli No. 395/ VII/ 1996 tanggal 24 Agustus 1996, akte jual beli No. 396/ VIII/ 1996 tanggal 24 Agustus 1996, membuktikan bahwa PT. Aneka Usaha Perkebunan telah mengalihkan haknya atas tanah sengketa kepada PT. Intersurabaya Intiland (Penggugat) ; -----

Menimbang, bahwa dari serangkaian pertimbangan tersebut diatas maka terdapat fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

- bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Hak Guna Bangunan No. 359/ K hingga saat ini belum pernah dibatalkan dan sah berlaku ;
- bahwa sebagai pemilik semula adalah PT. Aneka Usaha Perkebunan (BUMN) ;
- bahwa kepemilikan PT. Aneka Usaha Perkebunan telah beralih kepada PT. Intersurabaya Intiland (Penggugat) berdasarkan jual beli ;
- bahwa Pores/ tergugat sebagai penyewa tanah Embong Sawo No. 1 Surabaya ;
- bahwa sejak lama Tergugat tidak mau membayar uang sewa ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian penilaian dan alasan-alasan hukum diatas, serta dari fakta hukum yang didapat dipersidangan, Majelis berpendapat bahwa tuntutan perbuatan melawan hukum telah terbukti menurut hukum, -----

/ karenanya -----



karenanya dalil Penggugat tersebut, haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Majelis sependapat pula dengan tuntutan perbuatan melawan hukum, bukan wanprestasi, karena sumber dari perbuatan melawan hukum adalah Undang-Undang, sedangkan wanprestasi bersumber dari perjanjian ;

- bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terbukti tidak pernah ada perjanjian ;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya posita Penggugat, maka sepanjang tuntutan-tuntutan lainnya Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sepanjang tuntutan agar Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 12.461.326.027,50 (dua belas milyar empat ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu dua puluh tujuh rupiah lima puluh sen) mulai tahun 1989 s/d 2000, ditambah bunga 24% setahun, dengan perincian seperti pada gugatan berdasarkan bukti P-6 ;

- bahwa permintaan ganti rugi tersebut ditujukan atau diminta pada perkumpulan olah raga (dalam hal ini tennis), yang secara umum diketahui bahwa perkumpulan olah raga tersebut bukan merupakan kegiatan bisnis yang bertujuan mencari keuntungan, akan tetapi pada tujuan sosial guna membentuk insan yang sehat, meningkatkan mutu permainan secara terus menerus (bukti T.1 - a s/d T.3 - c) ;

Menimbang, oleh karenanya menurut hemat Majelis permintaan ganti rugi tersebut hanya dikabulkan sebesar 50% dari jumlah yang diminta ialah 50% dari jumlah Rp. 12.461.326.027,50 = Rp. 6.230.663.013,75 (enam milyar dua ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga belas rupiah tujuh puluh lima sen) ;

Menimbang, bahwa bunga yang diminta, Majelis menyesuaikan dengan bunga yang berlaku secara umum pada bank milik pemerintah ialah paling tinggi 12% setahun atau 1% untuk setiap bulannya, sejak perkara ini didaftarkan sampai obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;



Menimbang, bahwa permintaan ganti rugi sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) setiap tahun terhitung mulai tahun 2001, - menurut Majelis karena permintaan ganti rugi pada petitum V dikabulkan hanya - 50%, maka ganti rugi untuk setiap tahun mulai tahun 2001 juga dikabulkan sebesar 50% dari jumlah yang diminta = Rp. 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) ;

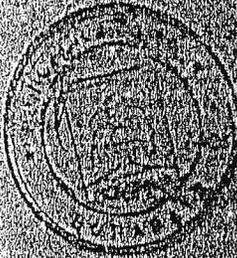
Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah berupa akta-akta autentik yang terdiri dari :

- Akta Ikatan Jual Beli No. 33 tanggal 11 April 1989 dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashiblie, SH. notaris dan PPAT di Surabaya ;
- Akta Jual Beli No. 395/ VII/ 1996 tanggal 24 Agustus 1996, dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashiblie, SH. notaris dan PPAT di Surabaya ;
- Akta Jual Beli No. 396/ VIII/ 1996 tanggal 24 Agustus 1996, dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashiblie, SH. notaris dan PPAT di Surabaya ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Hak Guna Bangunan No. 359/ K, Kelurahan Embong Kaliasin, yang keduanya atas nama PT. Intersurabaya Intiland berkedudukan di Surabaya ;
- bahwa sesuai ps. 180 HIR Jo SEMA No. 3 tahun 2000, maka permohonan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta walaupun ada banding, kasasi atau perlawanan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum no. VIII mengenai uang paksa, karena dalam perkara ini menyangkut mengenai penyerahan barang bukan pembayaran sejumlah uang, maka permohonan uang paksa dapat dikabulkan sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam keadaan kosong 8 hari sejak Tergugat menerima tegoran dari Pengadilan Negeri sampai diserahkan kepada Pengugat ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat untuk sebagian, maka Tergugat berada di pihak yang dikalahkan harus membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;

/ Memperhatikan



Menetapkan ketentuan hukum dan undang-Undang yang berkenaan

MENGADILI :

1. Menghukumi Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang terletak di Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.364/K dan Hak Guna Bangunan No.359/K, masing-masing di Kelurahan Embong Kallasin Surabaya ;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi (untuk kerugian dari tahun 1989 hingga tahun 2000) sebesar Rp. 6.200.663.013,75 (enam milyar dua ratus tiga puluh tiga enam ratus enam puluh tiga ribu tiga belas rupiah tujuh puluh lima sen) dengan bunga sebesar 12 % per tahun, sejak perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya hingga diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) setiap tahun, terhitung mulai tahun 2001 hingga persil Embong Sawo No. 1 Surabaya tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/ serta merta walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan ;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam



ke dalam kosong, 8 hari sejak Tergugat menerima tegoran dari Pengadilan Negeri sampai diserahkan kepada Penggugat ; _____

9. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara yang timbul sebesar -- Rp. 197.000,- (seratus sembilan puluh tujuh rupiah) ; _____

Demikianlah diputuskan di Surabaya dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : SENIN, tanggal 1 OKTOBER 2001 oleh kami MANIS SOEJONO, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis Ny. HI. MISWARI ISMIJATI, SH. dan I MADE TENGAH WIDHARTA, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, -- putusan mana diucapkan pada hari : SELASA, tanggal 2 OKTOBER 2001 -- dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim yang sama, dengan -- dibantu : RUSTAM EFFENDI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri -- tersebut dan dihadiri para pihak yang berperkara .

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

td

td

1. Ny. HI. MISWARI ISMIJATI, SH.

MANIS SOEJONO, SH.

td

2. I MADE TENGAH WIDHARTA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

td

RUSTAM EFFENDI, SH.

Perincian biaya-biaya :

1. Materai Putusan	Rp	6.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp	3.000,-
3. Administrasi	Rp	50.000,-
4. Panggilan	Rp	130.000,-
5. Pencatatan	Rp	8.000,- +

Jumlah Rp 197.000,-
Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH UI, 2012
= (SERATUS SEMBILAN PULUH TUJUH RIBU RUPIAH) =



Perincian biaya-biaya :

1. Materal Putusan	Rp	6.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp	3.000,-
3. Administrasi	Rp	50.000,-
4. Panggilan	Rp	130.000,-
5. Pencatatan	Rp	8.000,- +
Jumlah	Rp	197.000,-

= (SERATUS SEMBILAN PULUH TUJUH RIBU RUPIAH) =

PUTUSAN

NOMOR : 326 / PDT / 2002 / PT. SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR DI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

PERKUMPULAN OLAHRAGA EMBONG SAWO (PORES), --

bertempat kedudukan di Jl. Embong Sawo No.1 Surabaya dalam pemeriksaan tingkat banding memberikan kuasa kepada :

1. DANIEL DJOKO TARLIMAN, SH, M.S., Dkk. Advokat- Pengacara yang berkantor di Jl. Basuki Rakhmat 81 A Surabaya; -----
2. SUDIMAN SIDABUKKE, SH., CN., M.Huni. Advokat dan Pengacara berkantor di Pusat Pertokoan Rungkut Megah Raya Blok J-8 Jalan Raya Kalirungkut No.5 Surabaya; -----
3. SUTRISNO, SH., Pengacara berkantor di Jalan Darmo Permai Timur IV/16 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 September 2001 dan tanggal 25 April 2002, yang selanjutnya disebut sebagai : -----

TERGUGAT-PEMBANDING ;

MELAWAN

PT. INTERSURABAYA INTILAND, bertempat kedudukan di Jl. Songoyudan No. 107 Surabaya ,dalam pemeriksaan tingkat banding memberikan kuasa kepada : -----

1. HERMANSYAH S. SOERJADI, SH. ; -----

2. LALU LUCUSUSLOWATI, SH. ; -----

3. MURBADRIYAH, SH., para Advokat berkantor di -- Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH UI, 2012

Jl. Embong Sawo No. 16 Surabaya , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2000 yang selanjutnya disebut sebagai : -----

PENGGUGAT - TERBANDING ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ; -----

Telah membaca berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan ----- perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip semua uraian tentang duduknya perkara yang termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 2 Oktober 2001 Nomor 309/Pdt.G/2001/PN.Sby yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Kuasa para pihak yang berperkara yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang terletak di Jl. Embong Sawo No.1 Surabaya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364 / K dan Hak Guna Bangunan No. 359 / K, masing-masing di Kelurahan Embong Kaliasin Surabaya ; -----
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya, untuk menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat ; -----
5. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi (untuk kerugian dari tahun 1989 hingga tahun 2000) sebesar Rp.6.230.663.013,75 (enam miliar dua ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh tiga ribu tiga belas rupiah tujuh puluh lima sen) dengan bunga sebesar 12 % per tahun sejak perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya hingga diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ; -----
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 143.000.000... (empat belas enam puluh lima juta rupiah) setiap tahun

terhitung ...

terhitung mulai tahun 2001 hingga persil Embong Sawo No.1 Surabaya tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;-----

7. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan ;-----
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam / keadaan kosong, 8 hari sejak Tergugat menerima teguran dari Pengadilan Negeri sampai diserahkan kepada Penggugat ;-----
9. Menghukum Tergugat agar membayai biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 197.000,- (seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;-----

Membaca berturut-turut ;-----

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat di depan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Oktober 2001 Kuasa Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya sebagaimana mestinya pada tanggal 5 Nopember 2001 ;-----
2. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Tergugat – Pemanding tertanggal 7 Maret 2002 dan telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 20 Maret 2002 dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat – Terbanding pada tanggal 1 April 2002 dan telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 18 April 2002 ;-----
3. Tambahan Memori Banding yang diajukan Kuasa Tergugat – Pemanding tertanggal 21 Juni 2002 dan tambahan Kontra Memori Kasasi yang diajukan Kuasa Penggugat – Terbanding yang masing-masing salinannya dikirimkan ke Pengadilan Negeri Surabaya untuk disampaikan kepada pihak lawan ;----
4. Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang menerangkan bahwa pada tanggal 20, 21 Maret 2002 kepada para Kuasa Penggugat – Terbanding dan tanggal 25 Februari 2002 kepada Kuasa Tergugat – Pemanding telah

disampaikan ...

disampaikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut. -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Tergugat – Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara dan syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti berkas perkara serta berita acara pemeriksaan persidangan dengan seksama dan salinan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Oktober 2001 No. 309 / Pdt.G / 2001/ PN. Sby dengan memperhatikan Memori Banding dari Kuasa Tergugat - Pembanding tertanggal 07 Maret 2002 dengan lampiran bukti yang diberi tanda T.9 sampai dengan T.15 dengan tambahan Memori Banding tertanggal 21 Juli 2002 dengan lampiran bukti surat Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 6 Oktober 1995 No. 550.2 – 2873 perihal tanah Hak Guna Bangunan No. 364 / K Embong Kaliasin Kecamatan Genteng, Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya serta surat yang menerangkan bahwa Ir. Soedarto tidak dikenal sebagai penduduk RT.009/01 Kelurahan Pasar Minggu dan memperhatikan pula Kontra Memori Banding dari Kuasa Penggugat – Pembanding tertanggal 1 April 2002 dengan tambahan Kontra Memori Banding tertanggal 23 Mei 2002 dengan melampirkan bukti P.12a, P.12b Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan hukum serta pertimbangan-pertimbangan hukumnya untuk sampai pada putusannya seperti akan dipertimbangkan tersebut di bawah ini ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan fakta hukum dalam perkembangannya sehingga PORES sebagai penghuni dan pemegang hak tanah sengketa ;-----

Menimbang, bahwa N.V. Soerabaiach Sportterrein yang berdiri tanggal 22-05-1905 dimana tujuan pendirian tersebut pembelian tanah untuk lapangan olahraga , dimana komposisi pemegang sahamnya adalah Firma Fraser Eaton en Co dan Campbell (bukti-T.9);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti- T.10 N.V. Soerabaiasch Sportterrein, berita acara No. 51 tanggal 12 April 1955 kepemilikan sahamnya berubah menjadi milik masyarakat, perseorangan atau individu = Marie Johannes Jacobus Campioni, Barend de Kok, Frank Guypers, Solomon Ferdinand Hitijahubessy, Gordon Rowley, George Edward Jeffries dan berdasarkan Daftar Penetapan Menteri Kehakiman tertanggal 10 Oktober 1955 No. JA 5/52/20 anggaran dasar Perseroan Terbatas Soerabaiasch Sportterrein berkedudukan di Surabaya disahkan perubahan anggaran dara perseroan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa N.V. Sorabaiasch Sportterrein tujuan pendirian tersebut pembelian tanah untuk lapangan olahraga, sehingga memperoleh aset tanah eigendom Verponding No. 5525 dan 5549, tanah Embong Sawo No. 1 (tanah obyek sengketa) sehingga menjadi harta perseroan ; -----

Menimbang, bahwa sejak tanggal 14-8-1897 telah berdiri perkumpulan olahraga Soerabaja Cricket en Lawn Tennis Club atau disingkat SCLTC yang berkedudukan di Surabaya yang bergerak di bidang olahraga tenis dan cricket- dan sejak tahun 1926 sudah mendirikan bangunan di atas tanah dengan luas 16.957 m2 yang dikenal sebagai persil jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya (tanah sengketa) ; -----

Dimana SCLTC pada tahun 1927 telah mendapat persetujuan Gubernur Jenderal Hindia Belanda tanggal 1-10-1927- di dalam perubahan anggaran dasar yang diumumkan dalam extra Bijvoegsel der Javasch Courant tanggal 18-10-1927 No. 83 tambahan No. 103, tahun 1931 yang telah mendapat persetujuan Gubernur Jenderal Hindia Belanda tanggal 1-7-1931 yang diumumkan dalam extra Bijvoesel der Javasche Courant tanggal 24-07-1931 No. 89 tambahan No. 0d ; -----

Menimbang, bahwa SCLTC mendapat persetujuan Menteri Kehakiman RI No. JA 5/100/20 diumumkan dalam berita Negara RI tanggal 12-09-1952 No. 74 tambahan berita Negara No. 69 ; -----

Menimbang, bahwa pada tahun 1960- SCLTC berubah nama menjadi Perkumpulan Olahraga Embong Sawo atau disingkat PORES, dimana baik SCLTC sejak berdiri sampai berubah nama PORES kegiatan olahraga tennis dan cricket di jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya ; -----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi beranggapan bahwa tanah yang disengketakan tersebut aset atau harta dari N.V. Soerabaiasch Sportterrein dimana seluruh kegiatan dari SCLTC yang kemudian berubah menjadi PORES ditempat tanah yang disengketakan dan berdasarkan Penetapan Presiden No. 6 tahun 1964- tidak termasuk dalam lampiran Penetapan Presiden RI No. 6 tahun 1964 tentang penguasaan dan pengurusan Perusahaan - Perusahaan milik Inggris oleh I. Departemen Perindustrian Rakyat, II. Departemen Perindustrian Dasar dan Pertambangan, III. Departemen Perdagangan, IV. Departemen Urusan Pendapatan, Pembiayaan dan Pengawasan, V. Departemen Perkebunan (bukti T.12) ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti T.12 setelah diteliti Penetapan Presiden No. 6 tahun 1964, tidak ada mengurus N.V. Soerabaiasch Sportterrein yang bergerak di bidang olahraga, karena itu sudah tepat bilamana Pengadilan Tinggi beranggapan bilamana tanah sengketa Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya bukan aset PT. Aneka Usaha Perkebunan dan karena itu PT. Aneka Usaha Perkebunan tidak berhak untuk menjual kepada Penggugat-Terbanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena PT. Aneka Usaha Perkebunan tidak berhak untuk menjual aset dari N.V. Soerabaiasch Sportterrein yang bergerak dalam bidang olahraga yang tidak termasuk dalam Penetapan Presiden No. 6 tahun 1964 (bukti T.12) , tidak turut digugat dalam perkara ini, jelas-jelas gugatan Penggugat-Terbanding tidak sempurna ; -----

Menimbang, bahwa terhadap aset N.V. Soerabaiasch Sportterreian yaitu Eigendom Verponding No. 5525 dan No. 5549 yang merupakan hak-hak Barat karena sejak semula sudah ditempati / diduduki sejak tahun 1897 oleh

Perkumpulan Tennis SCLTC yang kemudian berubah nama menjadi Perkumpulan Olahraga Embong Sawo (PORES) , berdasarkan pasal 5 Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 yang pada pokoknya isinya : -----
 “ Tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhi syarat yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak atas tanah “ sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat hak untuk membeli tersebut bukan Penggugat-Terbanding tetapi Tergugat-Pembanding , karena tanah dengan Hak Barat tersebut sudah menjadi tanah Negara ; -----

Menimbang, bahwa bukti surat Menteri Agraria / Badan Pertanahan Nasional tertanggal 6 Oktober 1995 No. 550.2-2873 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang isinya pada pokoknya bahwa permohonan ijin pemindahan hak guna bangunan No. 364 /K dan 359 /K Embong Kaliasin masing-masing seluas \pm 15.530 M2 dan 1.427 M2 atas nama PT. Aneka Usaha Perkebunan (Persero) kepada PT. InterSurabaya Intiland seluas 15.530 M2 terletak di Jalan Embong sawo No. 1 Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng , Kodya Surabaya dapat disetujui dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut : -----

- a. Tanahnya tidak dalam keadaan sengketa dan tidak dijadikan agunan kepada pihak lain ; -----
- b. Penerima hak tidak diperkenankan mengosongkan tanah tersebut, yang sekarang berupa lapangan Tennis, kecuali dengan kesepakatan para pihak yang menggunakan tanah tersebut dan sesuai dengan rencana kota (RUTR / RUTRW) dan pernyataan Presiden Direktur PT. InterSurabaya Intiland tanggal 22 Juni 1993 yang dibuat dimuka Notaris Inam Sudjono Hermanto, SH (akta notaris No. 5) ;-----
- c. Pemindahan hak harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;-----
- d. Dengan tidak dipenuhi salah satu syarat sebagaimana tersebut pada huruf

a, b, c, ...

a, b, c, ijin pemindahan hak ini batal ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-P.6 (Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 10 Desember 1988) bila akan dialihkan/dipindahkan haknya kepada pihak lain harus dimintakan ijin dahulu kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan tidak dipenuhi syarat tersebut batal dengan sendirinya ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-T.17 ternyata nama Ir. Soedarto tidak dikenal sebagai orang yang bertanggung jawab atas pelepasan hak kepada Penggugat-Terbanding ; -----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan –pertimbangan tersebut diatas oleh karena aset lapangan tennis dengan seluruh bangunannya yang telah dikuasai oleh Tergugat-Pembanding sejak tahun 1897 dan dari nama SCLTC menjadi PORES dimana N.V. Soerabaiaisch Sportterrein yang bergerak di bidang olahraga dimana asetnya lapangan tennis Embong Sawo, dimana dengan adanya Penetapan Presiden No. 6 tahun 1964 karena bergerak dalam bidang olahraga, maka menurut Pengadilan Tinggi tidak termasuk Perusahaan Milik Inggris di Indonesia yang penguasaan menjadi dibawah I. Departemen Perindustrian Rakyat, II. Departemen Perindustrian Dasar Pertambangan, III. Departemen Perdagangan, IV. Departemen Urusan Pendapatan, Pembangunan dan Pengawasan, V. Departemen Perkebunan (bukti T.12) sehingga PT. Aneka Usaha Perkebunan tidak berwenang mengelola dan kemudian menjualnya kepada Penggugat-Terbanding ; -----

Menimbang, bahwa PT. Aneka Usaha Perkebunan yang menjual aset N.V. Soerabaiaisch Sportterrein adakah berwenang menjual atau sah kah didalam menjual/mengalihkan hak kepada Penggugat-Terbanding, apakah penjualannya sudah memenuhi bukti T.6 (Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12/HGB/BPN/88 tertanggal 10 Desember 1988) karena itu sa-penjual yaitu PT. Aneka Usaha Perkebunan harus digugat, padahal si-pembanggung jawab PT. Aneka Usaha Perkebunan Ir. Soedarto yang menjual identitasnya tidak jelas (Bukti T.17) ; -----

Menimbang, bahwa apakah dalam menjual tidak bertentangan dengan surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 6 Oktober 1995 No. 550.2-2873 yang ditujukan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur (bukti-T.3), maka PT. Aneka Usaha Perkebunan harus digugat mengingat PT. Aneka Usaha Perkebunan diberi syarat dalam bukti -T.3 : -----

- a. Tanah tidak dalam sengketa atau jadi agunan ; -----
 - b. Lapangan Tennis tidak boleh dikosongkan, kecuali ada kesepakatan yang menggunakan tanah tersebut dan tidak bertentangan dengan rencana kota ; --
 - c. Pemindahan harus dimuka PPAT ; -----
 - d. Tidak dipenuhi syarat tersebut pemindahan tersebut batal ; -----
- maka atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut karena PT. Aneka Usaha Perkebunan tidak digugat, maka gugatan seperti dipertimbangkan diatas oleh Pengadilan Tinggi tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat-Terbanding tidak dapat diterima, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Oktober 2001 Nomor : 309/Pdt.G/2001/PN.Sby tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat-Terbanding tidak dapat diterima, maka Penggugat-terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan seperti tersebut dibawah ini ; -----

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat -- Pemanding tersebut diatas ; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Oktober 2001 Nomor : 309/Pdt.G/2001/PN. Sby yang dimintakan banding tersebut ; -----

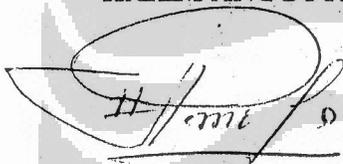
DENGAN MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat -Terbanding tidak dapat diterima; -----

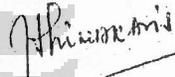
- Menghukum Penggugat-terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 130.000,- (Seratus tiga puluh ribu rupiah). -----

Demikian diputus dalam sidang musyawarah majelis pada hari JUM'AT tanggal 23 AGUSTUS 2002 oleh kami H. SARIJANTO, SH, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, H. RAMELAN, SH dan HINDRATI SUHANDARU, SH para Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Juni 2002 Nomor 367/Pdt.Pen/2002/PT.Sby dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota serta SUPARMAN, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,



1. H. RAMELAN, SH



2. HINDRATI SUHANDARU, SH

KETUA MAJELIS,



H. SARIJANTO, SH

PANITERA PENGGANTI,



SUPARMAN, SH

Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan	Rp. 3.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Administrasi	Rp. 45.000,-
4. Pemberkasan	Rp. 46.000,-
Jumlah	Rp. 130.000,-

Lampiran
No. 349 / T / 5 / 2005

PENGADILAN NEGERI TINGKAT I SURABAYA

NO. 1819 K / POT. / 2005

ISI : TURUNAN PUTUSAN PERKARA PIDANA DARI :
FOTO COPY PERDATA

MAHKAMAH AGUNG RI DALAM PERKARA

~~TERDAKWA~~ :

~~PEMOHON~~ :

PENGGUGAT : PT. INTERSURABAYA INTILAND
MELAWAN

TERGUGAT : PERKUMPULAN OLAH RAGA BAMBONG SAWO
< POKES >

PUTUSAN : TGL 07 MARET 2005

ISI PUTUSAN : MENGADILI :

MENGABUHKAN PERMOHONAN KASASI
DARI PEMOHON KASASI : PT. INTER
SURABAYA INTILAND, YANG DIWAKILI
KUASANYA TRIMOELJA D. SOERJADI I.S.H.

dit

UNTUK DIPERHATIKAN :

Turunan / Fotocopy putusan ini terdiri dari 22 halaman.
Dibuat ditanda tangani oleh Panitera - Pengganti yang bersangkutan, dan
tiap perubahan / tambahan harus diparaf olehnya.
Tiap dikeluarkan Turunan / Foto Copy putusan ini atas permohonan yang
berkepentingan harus ditanda tangani oleh Panitera Kepala dan dicantumkan
besarnya leges Turunan putusan.

P U T U S A N .

Nomor : 1819 K/Pdt/2003

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasa
telah mengambil putusan sebagai berikut dal
perkara :

PT. INTERSURABAYA INTILAND, beralamat
di Jalan Songoyudan No.107 Surabaya
dalam hal ini diwakili kuasanya
TRIMOELJA D. SOERJADI, SH, Dkk, per
Advokat berkantor di Jalan Embon
Sawo No. 16 Surabaya, berdasarkan
surat kuasa khusus tanggal 18 Okt
ber 2000, Pemohon Kasasi dahul
Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n

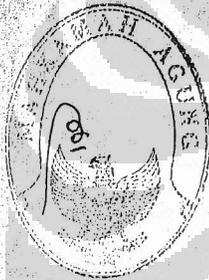
PERKUMPULAN OLAH RAGA EMBONG SAW
(PORES), beralamat di Jalan Embon
Sawo No. 1 Surabaya, Termohon Kasas
dahulu Tergugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut
ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai
Penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon
kasasi sebagai Tergugat asli dimuka persidangan
Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas
dalil-dalil :

bahwa berdasarkan akta ikatan jual beli
antara PT. Aneka Usaha Perkebunan dengan Penggugat
Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH UI, 2012



asli No. 33 tanggal 11 April 1989 dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashiblie, S.H., Notaris di Surabaya. Penggugat asli adalah pemilik tanah dan bangunan yang setempat dikenal sebagai persil Jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya (P-1) ;

bahwa ikatan jual beli No. 33 tanggal 11 April 1989 tersebut kemudian ditindak lanjut dengan perjanjian jual beli seperti tertuang dalam akta jual beli No. 395/VIII/1996 dan No. 396/VIII/1996 keduanya tertanggal 24 Agustus 1996, dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang sama yaitu Abdurrazaq Ashiblie, SH. (P-2, P-3) ;

bahwa Penggugat asli memang pemilik sah persil yang bersangkutan, dapat dilihat dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.364/ K, Kelurahan Embong Kaliasin dan No.359/ K juga Kelurahan Embong Kaliasin yang dua-duanya tertulis atas nama PT. INTER-SURABAYA INTILAND (Penggugat asli). (bukti P-4 dan P-5) ;

bahwa persil tersebut digunakan Tergugat asli sebagai sarana olahraga tennis dan squash berikut fasilitas penunjangnya ;

bahwa Tergugat asli telah menguasai dan menempati persil sengketa tanpa alas hak yang sah ;

bahwa semula Tergugat asli menempati dan mengelola persil tersebut dengan membayar sewa kepada pemiliknya yang lama, tetapi sudah sejak puluhan tahun Tergugat asli tidak pernah membayar sewa lagi, bahkan sejak kepada pemiliknya terdahulu (PT. Aneka Usaha Perkebunan) dari siapa Penggugat asli telah membeli persil tersebut

Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH UI, 2012



bahwa dengan demikian Tergugat asli telah secara melawan hukum menempati dan menggunakan persil sengketa ;

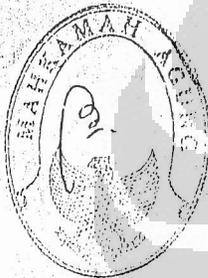
bahwa padahal Tergugat asli juga menyewakan persil tersebut (lapangan tennis) tersebut baik kepada semua anggota perkumpulan Tergugat asli maupun kepada masyarakat umum dengan harga sewa Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) per jam per lapangan/per baan ;

bahwa Penggugat asli telah menegur untuk segera mengosongkan dan menyerahkan persil tersebut kepada Penggugat asli, tetapi tidak diindahkan ;

bahwa Penggugat asli telah menderita kerugian karena tidak bisa mengelola dan mengusahakan sendiri tanah tersebut, dan selama ini juga tidak pernah mendapatkan penghasilan apapun dari Tergugat asli ;

bahwa kerugian yang telah dialami Penggugat asli karena perbuatan melawan hukum Tergugat asli sejak tanggal 11 April 1989 sampai dengan akhir tahun 2000 adalah sebesar Rp. 12.461.326.027,50 (dua belas milyar empat ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu dua puluh tujuh rupiah lima puluh sen) yaitu yang besarnya dapat disamakan dengan uang sewa yang semestinya layak didapat Penggugat asli tetapi tidak didapat karena Tergugat asli tidak membayar uang sewa, dan yang perhitungannya seperti dalam butir No. 14 dalam gugatan ;

bahwa selain itu kerugian per tahun berupa pendapatan uang sewa yang semestinya bisa diperoleh



tetapi tidak bisa didapat karena perbuatan melawa hukum Tergugat asli tersebut terhitung mulai tahun 2001 s/d saatnya nanti persil milik Penggugat asli diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat asli, adalah sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya ;

bahwa adapun besarnya ganti rugi sejak tahun 1989 sampai dengan akhir tahun 2000 adalah sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan.

Kepemilikan Penggugat asli dimulai sejak 11 April 1989 maka besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat asli kepada Penggugat asli untuk tahun 1989 adalah :

$$\begin{array}{r} \text{Rp. 306.000.000,-} - (101 \times \text{Rp.306.000.000}) = \\ \hline \text{365} \end{array}$$

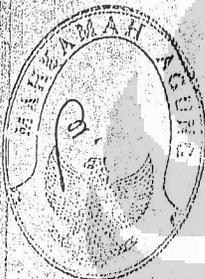
Rp. 221.326.027,50,- ;

bahwa selain itu Tergugat asli juga harus membayar ganti rugi kepada Penggugat asli uang sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) per tahun, terhitung mulai tahun 2001, sampai saatnya nanti Tergugat asli mengosongkan dan menyerahkan persil milik Penggugat asli tersebut kepada Penggugat asli ;

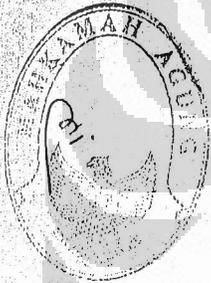
bahwa gugatan ini didasarkan atas surat-surat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 HIR dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dilaksanakan lebih dahulu (serta merta) ; Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas, Penggugat asli mohon agar Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH UI, 2012

I. Mengabulkan



- I. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
- II. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang bersangkutan terletak di Jln. Embong Sawo No. 1, satu dan lain sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 364/ K Kelurahan Embong Kaliasin dan No.359/ K Kelurahan Embong Kaliasin (bukti P-4 dan P-5) ;
- III. Menyatakan perbuatan Tergugat yang bersangkutan sebagai perbuatan melawan hukum ;
- IV. Menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No.1, Surabaya, yang bersangkutan kepada Penggugat ;
- V. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 12.461.326.027,50,- (dua belas milyar empat ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu dua puluh tujuh rupiah lima puluh sen) ditambah bunga menurut Undang-Undang sebesar 24% setahun (atas dasar bunga sebesar 2% per bulan) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan pada saatnya persil sudah dikosongkan dan diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;
- VI. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) setiap tahun, terhitung mulai tahun 2001, sampai saatnya persil yang bersangkutan



diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;

VII. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat serta merta dilaksanakan ;

VIII. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehari untuk setiap hari Tergugat tetap alpa mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong persil Jalan Embong Sawo No. 1, Surabaya, tersebut diatas kepada Penggugat dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak Tergugat menerima tegoran untuk itu dari Pengadilan ;

IX. Menghukum Tergugat memikul biaya perkara ini;

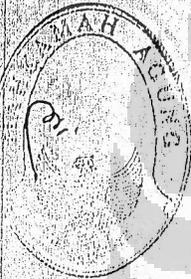
Subsidair : mohon putusan ex aequo et bono ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 2 Oktober 2001 No. 309/PDT.G/2001/PN.SBY. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang terletak di Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Hak Guna Bangunan No. 359/ K, masing - masing di Kelurahan Embong Kaliasin Surabaya ;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan persil Jalan



- Embong Sawo No. 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi (untuk kerugian dari tahun 1989 hingga tahun 2000) sebesar Rp. 6.230.663.013,75 (enam milyar dua ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh tiga ribu tiga belas rupiah tujuh puluh lima sen) dengan bunga sebesar 12% per tahun, sejak perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya hingga diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
 6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) setiap tahun, dihitung mulai tahun 2001 hingga persil Embong Sawo No. 1 Surabaya, tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;
 7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan ;
 8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam keadaan kosong, 8 hari sejak Tergugat menerima tegoran dari Pengadilan Negeri sampai diserahkan kepada Penggugat ;
 9. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 197.000,- (seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)



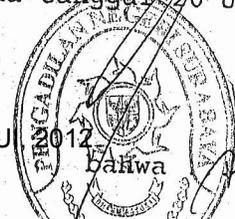
putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 23 Agustus 2002 No.326/PDT/2002/PT.SBY. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat - Pembanding tersebut diatas ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Oktober 2001 Nomor : 309/Pdt.G/2001/PN. Sby. yang dimintakan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat - Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah) ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Desember 2002 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2000 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Januari 2003 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 309/Pdt.G/2001/PN.Surabaya. No. 326/Pdt/2002/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Januari 2003 ;



bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 3 Pebruari 2003 telah diberitahu-kan tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tang-gal 17 Pebruari 2003 ;

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

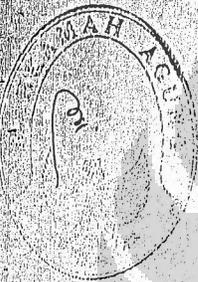
Menimbang, bahwa keberatan - keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan atau melanggar Berita Acara No. 51 tanggal 12 April 1955 (bukti T-10), yaitu telah salah membaca atau salah mengartikan Berita Acara tersebut. Dengan kata lain putusan a quo telah khilaf ;

Bahwa tidak benar berdasarkan Berita Acara No.51 tanggal 12 April 1955 (bukti T-10) kepemilikan saham NV.Soerabaiasch Sportterrein telah berubah kepada masyarakat perseorangan atau individu dan telah diumumkan dalam iklan "De Vrije Pers dan di "Nieuw Soerabaiasch Handlesblad" tanggal 29 Maret 1955 ;

Bahwa dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 12 April 1955 yang notulennya tercantum dalam Berita Acara No. 51 (bukti T-10) baik agendanya

Perolehan hak..., Patrick Audhie, FIS Un 2012



maupun keputusannya sama sekali tidak mengenai berubahnya pemilikan saham menjadi milik masyarakat, perseorangan atau individu ;

bahwa berdasarkan daftar hadir, yang menghadap notaris Goesti Djohan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara No. 51 tanggal 12 April 1955 adalah :

Marie Johannes Jacobus Campioni, agen Maclaine Watson & Co. NV. sebagai Direktur dari NV. tersebut, bahkan dalam Berita Acara No. 51 (bukti T-10) dengan jelas disebutkan bahwa yang memanggil rapat adalah Marie Johannes Jacobus Campioni selaku Direktur Maclaine Watson & Co ;

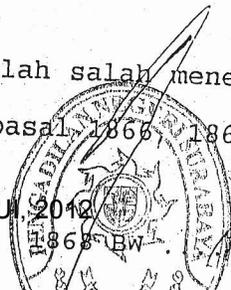
bahwa para pemegang saham lainnya seperti Barend de Kok, Frank Guypers dan Salomon Ferdinand Mitiluhubessy adalah juga orang-orang Maclaine Watson & Co. NV. yakni sebagai pengganti agen pemegang kuasa (procuratie honder) dan pemegang saham Maclaine Watson & Co. NV. ;

bahwa putusan a quo telah khilaf sewaktu mempertimbangkan bahwa seluruh saham telah menjadi saham milik orang perseorangan atau individu berdasarkan Berita Acara No. 51 tanggal 12 April 1955 (bukti T-10) ;

dengan demikian berdasarkan Berita Acara No. 51 tanggal 12 April 1955, jelas bahwa Maclaine Watson & Co. NV. merupakan pemegang saham institusi, jadi bukan perorangan atau individu dalam NV. SS ;

2. Bahwa putusan a quo juga telah salah menerapkan atau telah melanggar pasal-pasal 1865, 1867 dan

Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH U



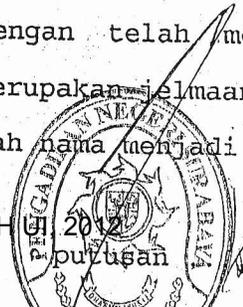
1868 BW dan Anggaran Dasar SCLTC (bukti T-2b) sewaktu pada halaman 5-6 telah mempertimbangkan bahwa tanah sengketa yang telah menjadi "harta perseroan" setelah berdirinya Soerabaja Cricket and Lawn Tennis Club (SCLTC) pada tahun 1897 dan tahun 1960 berubah nama menjadi Perkumpulan Olah Raga Embong Sawo atau PORES ;

Bahwa dalam Anggaran Dasar SCLTC sebagaimana dimuat dalam Tambahan Berita Negara RI tanggal 12 September 1952 No. 74 Lembaran No. 69/1952 (bukti T-2b) pada pasal 20 tentang Wijziging Statuten (Perubahan Anggaran Dasar) dikatakan bahwa perubahan Anggaran Dasar hanya bisa dilakukan dengan keputusan rapat anggota, untuk keputusan mana diperlukan mayoritas suara sekurang-kurangnya dua pertiga suara sah yang dikeluarkan, dengan catatan asalkan mendapatkan pengesahan dari pejabat yang berwenang ;

Bahwa Anggaran Dasar Termohon Kasasi (PORES) sebagaimana tercantum dalam akta notaris Sindhunata No. 7 tanggal 1 Oktober 1985 (bukti T-3C) dibagian premisnya hanya "meriwayatkan" bahwa SCLTC sejak tahun 1960 berubah nama menjadi PORES, tetapi tidak dijelaskan bagaimana perubahan tahun 1960 itu terjadi dan apakah perubahan nama dari SCLTC menjadi PORES sudah sah sebagaimana diisyaratkan menurut bunyi pasal 20 Anggaran Dasar SCLTC (bukti T-2b) ;

Bahwa dengan demikian dengan telah mempertimbangkan bahwa PORES merupakan kelmaan SCLTC karena SCLTC telah berubah nama menjadi PORES,

Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH



2012

putusan

.....

putusan a quo telah salah menerapkan atau telah melanggar hukum, khususnya telah salah menerapkan atau telah melanggar pasal 1866, 1867 dan 1868 BW serta telah salah menerapkan atau telah melanggar Anggaran Dasar SCLTC (bukti T-2b) ;

3. Bahwa putusan a quo telah salah menerapkan atau melanggar Penetapan Presiden No. 6 tahun 1964, karena telah mempertimbangkan bahwa tanah yang disengketakan tersebut adalah aset atau harta NV. Soerabaiasch Sportterrein, karena tidak termasuk dalam lampiran Penetapan Presiden RI No. 6 tahun 1964 tentang Penguasaan dan Pengurusan Perusahaan - perusahaan milik Inggris (bukti T-12) ;

Bahwa dalam lampiran pada Penetapan Presiden No. 6 tahun 1964 (bukti T-12) pada angka "III. Departemen Perdagangan" dengan jelas dicantumkan :

1. Kantor Pusat Maclaine Watson - Jakarta ;
2. Kantor Pusat cabang Maclaine Watson-Semarang;
3. Kantor cabang Maclaine Watson-Surabaya;
4. Kantor cabang Maclaine Watson-Makassar ;
5. Kantor cabang Maclaine Watson-Banjarmasin ;

bahwa di Surabaya Maclaine Watson juga dikenal dengan nama "Fraser, Eaton & Co", lihat pasal 1 (2) Anggaran Dasar NV. Maclaine Watson & Co NV. (bukti T-11) ;

bahwa pemegang saham NV. SS adalah Maclaine Watson & Co NV. dan orang-orang Inggris atau orang-orang yang mewakili Maclaine Watson & Co. NV. perusahaan Inggris ;



bahwa penguasaan dan pemberian hak atas tanah sengketa kepada PT. Aneka Usaha Perkebunan selain berdasarkan Penpres No. 6 tahun 1964 juga didasarkan atas (1) SK. Menteri Perdagangan tanggal 1 Maret 1965 No. 58/M/SK/64 ; (2). SK. Bersama Menteri Perdagangan dan Menteri Perkebunan tanggal 19 Maret 1965 No. 77 a/M/SKB/65

No. 33/MEN.PERK/65

dan SK Menteri EKUIN tanggal 14 Agustus 1968 No. KEP/43/MEN EKUIN/68 jo PP No.16 tahun 1981 (vide bukti T-6) ;

dengan demikian penguasaan dan pemberian hak atas tanah-tanah sengketa kepada PT. Aneka Usaha Perkebunan adalah sah karena sampai sekarang tidak ada putusan Pengadilan yang menyatakan batal atau tidak sah penguasaan dan pemberian hak tersebut kepada PT. Aneka Usaha Perkebunan berdasarkan Penetapan Presiden No. 6 Tahun 1964 dan Surat-surat Keputusan tersebut diatas ;

4. Bahwa putusan a quo telah salah menerapkan atau melanggar pasal 5 Keputusan Presiden No.32 tahun 1979 ;

- bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru menerapkan hukum ketika mempertimbangkan bahwa berdasarkan pasal 5 Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 yang berhak untuk membeli obyek sengketa adalah Termohon Kasasi bukan Pemohon Kasasi ;

- bahwa obyek sengketa bukan dan tidak pernah menjadi tanah perkampungan. Sejak awal tanah tersebut merupakan lapangan tenis dan sampai

Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH UI 2012/2013
sekarang


sekarang tetap digunakan sebagai tempat olah raga tenis, bukan perkampungan. Obyek sengketa tidak pernah diduduki rakyat, tetapi semula ditempati SCLTC dan kemudian secara melawan hukum ditempati Termohon Kasasi (PORES) ;

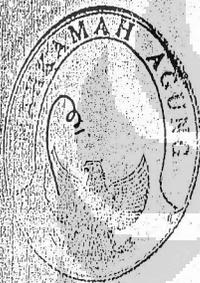
- dengan demikian pasal 5 Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 i.c. tidak dapat diterapkan dalam perkara ini ;

5. Bahwa putusan a quo telah salah menerapkan atau melanggar hukum, yakni telah melanggar asas atau ajaran tentang *rechtsverwerking* atau kehilangan hak ;

Bahwa Termohon Kasasi tidak pernah menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan baik di peradilan umum maupun atau apalagi di peradilan Tata Usaha Negara untuk menuntut pembatalan atau pernyataan tidak sah dari Pengadilan terhadap bukti-bukti P-7, P-8, T-6, putusan Tata Usaha Negara berupa Surat Menteri Agraria/BPN tanggal 6 Oktober 1995, dan akta-akta jual beli PPAT yang bersangkutan tanggal 24 Agustus 1996 serta terhadap sertifikat-sertifikat HGB yang bersangkutan (bukti P-4 dan P-5) yang pada tanggal 28 Agustus 1996 telah dibalik nama menjadi atas nama Pemohon Kasasi ;

Bahwa oleh karena itu Termohon Kasasi telah kehilangan haknya (*rechtsverwerking*) untuk menggugat keabsahan surat - surat bukti tersebut, khususnya telah kehilangan haknya untuk menggugat di peradilan Tata Usaha Negara Surat Menteri Agraria/BPN No.550.2-2873 tanggal 6 Oktober 1995

Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH, 2012, yang



yang isinya memberi izin untuk HGB No.364/ K dan No.359/ K dibalik nama dari atas nama PT. Aneka Usaha Perkebunan menjadi atas nama Pemohon Kasasi dan yang atas izin mana sertifikat sertifikat tersebut kemudian pada tanggal Agustus 1996 telah dibalik nama menjadi atas nama Pemohon Kasasi (bukti P-4 dan P-5) ;

6. Bahwa putusan a quo telah salah menerapkan at telah melanggar UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena telah merampas kewenangan eksklusif (usurpation) Badan Peradilan lain, dalam hal ini Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Surabaya halaman 7, 8, 9 ;

7. Bahwa putusan a quo pada halaman 8-9 telah menpersoalkan kewenangan PT. Aneka Usaha Perkebunan menjual obyek sengketa kepada Pemohon Kasasi dengan dua alasan :

1. apakah penjualnya sudah memenuhi bukti T-1 (Keputusan Kepala BPN No.12/HGB/BPN/88, tanggal 10 Desember 1988, padahal si penanggung jawab PT. Aneka Usaha Perkebunan Ir. Soedarto yang menjual, identitasnya tidak jelas (bukti T-17) ;

2. apakah penjualannya tidak bertentangan dengan Surat Menteri Agraria / Kepala BPN tanggal 6 Oktober 1905 No. 550.2-2873 ;

bahwa sampai saat ini tidak pernah ada gugatan yang menuntut dibatalkannya atau dinyatakan tidak sah akta otentik berupa Sertifikat HGB No. 364/ K dan No. 359/ K Kely Soeharto Embong Kaliasin Perolehan hak..., Patrick Audhie, FH U/ 2012



(bukti P-4 dan P-5) yang menjadi dasar bagi Pemohon Kasasi mau membeli persil sengketa dari PT. Aneka Usaha Perkebunan atas nama siapa sertifikat-sertifikat yang bersangkutan tertulis bahwa oleh karena itu selama tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan sertifikat-sertifikat yang bersangkutan batal atau tidak sah, sertifikat-sertifikat tersebut harus dianggap sah sehingga harus dianggap sah transaksi tan sengketa yang bukti haknya berupa sertifikat-sertifikat yang bersangkutan ;

8. Bahwa putusan a quo telah keliru dan khilaf karena telah mempertimbangkan bahwa dari bukti T-17 ternyata nama Ir. Soedarto tidak dikenai sebagai orang yang bertanggung jawab atas pelepasan hak kepada Penggugat-Terbanding (halaman baris 7-8-9 dari atas putusan a quo) atau tidak jelas identitasnya (halaman 8 kalimat terakhir putusan a quo) ;

- bahwa bukti T-17 berupa tulisan tangan dari Ketua RT 009/01 Kel. Ps. Minggu, yang menerangkan bahwa Ir. Soedarto tidak dikenal sebagai penduduk disitu merupakan keterangan pihak ketiga diluar sidang, dan karenanya harus dikesampingkan ;

- bahwa Ir. Soedarto orangnya ada dan dikenal dapat dibuktikan dari Kartu Keluarga yang bersangkutan yang menunjukkan bahwa ia memang benar pernah bertempat tinggal di Gg. Rajawali RT.04 RW.01 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan (Bukti P-13) ;



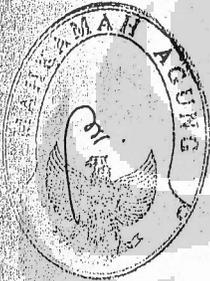
9. Bahwa putusan a quo telah salah menerapkan at melanggar hukum ketika pada halaman 8-9 me pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diteri karena PT. Aneka Usaha Perkebunan tidak ik digugat ;

- bahwa syarat-syarat yang tercantum dalam buk T-3, seharusnya Termohon Kasasi yang mengguga PT. Aneka Usaha Perkebunan, bukan Pemohon Kasasi, sebab Pemohon Kasasi tidak mempunya sengketa atau persoalan dengan PT. Aneka Usak Perkebunan ;

- bahwa dalam pada itu merupakan kewenanga penuh Pemohon Kasasi selaku Penggugat untu menentukan siapa saja yang akan digugat, apa lagi i.c. tidak ada relevansinya PT. Aneka Usaha Perkebunan ikut digugat ;

- bahwa selain itu pertimbangan putusan a quc kabur karena tidak jelas dari sekian banyak syarat dalam bukti T-3, syarat mana yang tidak dipenuhi Pemohon Kasasi, apakah syarat a, b, c atau d yang disebutkan pada halaman 9 putusan a quo ;

- bahwa mengenai lapangan tenis tidak boleh dikosongkan dapat dikemukakan bahwa hal itu tidak berlaku terhadap Termohon Kasasi, karena selain Termohon Kasasi telah puluhan tahun tidak pernah bayar sewa kepada pemiliknya yang lama (PT. Aneka Usaha Perkebunan), antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sendiri tidak pernah ada hubungan sewa menyewa karena sikap Termohon Kasasi yang tidak mengakui



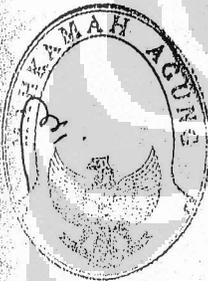
keabsahan Pemohon Kasasi sebagai pemilik obyek sengketa berdasarkan bukti-bukti yang bersangkutan, antara lain bukti-bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7 dan P-8 ;

- bahwa i.c. tidak ada satupun akta-akta atau bukti-bukti surat yang diajukan Pemohon Kasasi dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan, demikian pula tidak ada satupun surat-surat bukti yang diterbitkan, telah dibatalkan atau dicabut kembali oleh instansi yang menerbitkannya ;

- bahwa oleh karena itu putusan a quo telah salah menerapkan atau melanggar hukum dengan mempertimbangkan bahwa PT. Aneka Usaha Perkebunan harus ikut digugat ;

- bahwa ditingkat banding Termohon Kasasi telah menyerahkan langsung ke Pengadilan Tinggi Surabaya beberapa surat bukti baru atau tambahan yang setelah dicek Pemohon Kasasi, ternyata bukti-bukti tersebut tidak ikut dikirimkan ke Pengadilan Negeri Surabaya oleh Pengadilan Tinggi sewaktu mengirim kembali berkas perkara ke Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga dapat dipastikan bukti-bukti baru atau tambahan tersebut tidak akan terdapat dalam berkas perkara yang akan dikirim ke Mahkamah Agung ;

- bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung sebelum memeriksa dan memutus perkara ini terlebih dahulu meminta kepada Pengadilan Tinggi Surabaya untuk mengirimkan tambahan bukti-bukti yang diajukan



Pembanding-Termohon Kasasi ditingkat banding
berupa T-9 s/d T-17 ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena Judex Factie Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, bahwa alasan - alasan Pemohon Kasasi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Negeri ;

Disamping itu pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya halaman 9, yang menyatakan bahwa pihak-pihak dalam perkara ini kurang lengkap (dalam hal ini PT. Aneka Usaha Perkebunan) tidak ikut digugat, adalah tidak tepat, karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, Penggugat berhak menentukan pihak-pihak yang akan digugat (Tergugat) sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh : PT. INTERSURABAYA INTI-LAND dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 23 Agustus 2002 Nomor : 326/PDT/2002/PT.SBY. serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara tersebut dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah nanti ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, dan Termohon kasasi adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 ;

M E N G A D I L I :

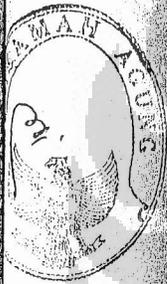
Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. INTERSURABAYA INTILAND, yang diwakili kuasanya TRIMOELJA D. SOERJADI, SH. Dkk. tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 23 Agustus 2002 Nomor : 326/PDT/2002/PT.SBY. ;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang terletak di Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Hak Guna Bangunan No. 359/ K, masing - masing di Kelurahan Embong Kaliasin Surabaya ;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi (untuk kerugian dari tahun 1989 hingga tahun 2000) sebesar Rp. 6.230.663.013,75 (enam milyar dua ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh tiga ribu tiga belas rupiah tujuh puluh lima sen) dengan bunga sebesar 12% per tahun, sejak

Perubahan hak..., Patrick Audhie, FH UI, 2012



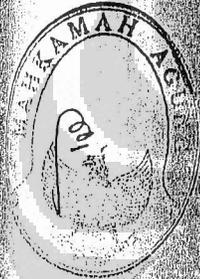
perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya hingga diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;

6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) setiap tahun dihitung mulai tahun 2001 hingga persil Embok Sawo No. 1 Surabaya, tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam keadaan kosong, 8 hari sejak Tergugat menerima tegoran dari Pengadilan Negeri sampai diserahkan kepada Penggugat ;

Menghukum Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak ----- Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : SENIN TANGGAL 7 MARET 2005 oleh Arbijoto, SH., Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Soedarno, SH. dan Timur P. Manurung, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H. Soedarno, SH, dan Timur P. Manurung, SH., Hakim-Hakim Anggota, H. Prim Haryadi, SH. Panitera



Pengganti, dan dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./H. Soedarno, SH.
ttd./Timur P. Manurung, SH

K e t u a :
ttd./Arbijoto, SH.

a-biaya :
Meterai Rp 6.000,-
Redaksi Rp 1.000,-
Administrasi kasasi Rp 493.000,-

J u m l a h = Rp 500.000,-

Panitera-Pengganti :
ttd./H.Prim Haryadi, SH.MH

Untuk Salinan
MAKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Plt. Kepala Direktorat Perdata

t.t.d.

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH
NIP. 040018142.-



No. 349 / T / 6 / 2005

CATATAN : Dicatat bahwa isi putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 7 Maret 2005 Nomor : 1819 K/Pdt/2003 telah diberitahukan kepada pihak-pihak :

- Kuasa Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Mei 2005 ;
- Kuasa Termohon Kasasi pada tanggal 20 Mei 2005 ;

Surabaya, 25 Mei 2005

A.n. PANITERA/SEKRETARIS
WAKIL PANITERA,

t.t.d.

AGUNG RUMEKSO, SH.M.Hum.-
NIP. 040036917

Fotocopy turunan putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 7 Maret 2005 Nomor : 1819 K/Pdt/2003 diberikan untuk dan atas permintaan dari KUASA TERMOHON KASASI pada tanggal : 25 Mei 2005.-

A.n. PANITERA/SEKRETARIS
WAKIL PANITERA,



AGUNG RUMEKSO, SH.M.Hum.
NIP. 040036917

Biaya :

Leges

Rp.

12.500.-

Meterai

Rp.

6.000.-

Perolehan hak

Patrick Audrie FH

JUMLAH :

Rp.

17.500.-

Uk. laris tgl. 28/5/05

MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

Reg.No. 138 PK/Pdt./20 06

PERKARA PENINJAUAN KEMBALI PERDATA

antara :

PERKUMPULAN OLAM RAGA
EMRONG SAWO (PORES)

melawan :

PT. INTERSURABAYA INTILAND.

P U T U S A N

NO. 138 PK/Pdt/2006

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PERKUMPULAN OLAH RAGA EMBONG SAWO (PORES), berkedudukan di Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada ERMA MUTIARA,SH. dkk, Advokat, berkantor di Jalan Raya Darmo 135 B Surabaya, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

melawan :

PT. INTERSURABAYA INTILAND, berkedudukan di Jalan Songoyudan No. 107 Surabaya, Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1819 K/Pdt/2003 tanggal 7 Maret 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, dengan posita perkara sebagai berikut :

bahwa berdasarkan akta ikatan jual beli antara PT Aneka Usaha Perkebunan dengan Penggugat, Akta No. 33 tanggal 11 April 1989 dibuat dihadapan Abdurrazaq Ashible,SH., Notaris di Surabaya, Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang setempat dikenal sebagai persil Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya (P-1) ;

bahwa ikatan jual beli No. 33 tanggal 11 April 1989 tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian jual beli seperti tertuang dalam akat jual beli No. 395/VIII/1996 dan No396/VIII/1996, dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang sama yaitu Abdurrazaq Ashible,SH. (P-2,P-3) ;

bahwa Penggugat memang pemilik sah persil yang bersangkutan, dapat dilihat dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K, Kelurahan Embong Kaliasin dan No. 359/ K juga Kelurahan Embong Kaliasin yang dua-duanya tertulis atas nama PT. INTERSURABAYA INTILAND / Penggugat (P-4 dan P-5);



bahwa persil tersebut digunakan Tergugat sebagai sarana olah raga tennis dan squash berikut fasilitas penunjangnya ;

bahwa Tergugat telah menguasai dan menempati persil sengketa tanpa alas hak yang sah ;

bahwa semula Tergugat menempati dan mengelola persil tersebut dengan membayar sewa kepada pemiliknya yang lama, tetapi sudah sejak puluhan tahun Tergugat tidak pernah membayar sewa lagi, bahkan sejak pemiliknya terdahulu (PT. Aneka Usaha Perkebunan), yaitu dari siapa Penggugat telah membeli persil tersebut ;

bahwa dengan demikian Tergugat telah secara melawan hukum menempati dan menggunakan persil sengketa ;

bahwa sementara itu Tergugat juga menyewakan persil tersebut (lapangan tennis) tersebut baik kepada semua anggota perkumpulan Tergugat maupun kepada masyarakat umum dengan harga sewa sebesar Rp.15.000,- per jam/per lapangan ;

bahwa Penggugat telah menegur untuk segera mengosongkan dan menyerahkan persil tersebut kepada Penggugat, tetapi tidak diindahkan ;

bahwa Penggugat telah menderita kerugian sebagai akibat tidak bisa mengelola dan mengusahakan sendiri tanah tersebut, dan juga karena tidak mendapat penghasilan apapun dari Tergugat ;

bahwa kerugian yang dialami Penggugat karena perbuatan melawan hukum Tergugat sejak tanggal 11 April 1989 sampai akhir 2000 adalah sebesar Rp. 12.461.326.027,50,- (dua belas milyar empat ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu dua puluh tujuh rupiah lima puluh sen), yaitu yang besarnya dapat disamakan dengan uang sewa yang semestinya layak didapat Penggugat tetapi tidak didapat karena Tergugat tidak membayar uang sewa ;

bahwa selain itu kerugian per tahun berupa pendapatan uang sewa yang semestinya bisa diperoleh tetapi tidak di dapat karena perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut terhitung mulai tahun 2001 s/d saatnya nanti persil milik Penggugat diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya ;

bahwa besarnya ganti rugi sejak tahun 1989 sampai dengan akhir tahun 2000 adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan, yang jumlah seluruhnya sebesar Rp. 221.326.027,50. (dua ratus duapuluh satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu dua puluh tujuh rupiah lima puluh sen) ;



bahwa selain itu Tergugat juga harus membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) per tahun, terhitung mulai tahun 2001, sampai saatnya nanti Tergugat mengosongkan dan menyerahkan persil milik Penggugat tersebut kepada Penggugat ;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang bersangkutan terletak di Jln. Embong Sawo No.1, satu dan lain sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 364/ K Kelurahan Embong Kaliasin dan No. 359/ K Kelurahan Embong Kaliasin (bukti P-4 dan P-5) ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang bersangkutan sebagai perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No.1, Surabaya, yang bersangkutan kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 12.461.326.027,50,- (dua belas milyar empat ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu dua puluh tujuh rupiah lima puluh sen) ditambah bunga menurut Undang-Undang sebesar 24% setahun (atas dasar bunga sebesar 2% per bulan) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan pada saat persil sudah dikosongkan dan diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) setiap tahun, terhitung mulai tahun 2001, sampai saatnya persil yang bersangkutan diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat serta merta dilaksanakan ;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehari untuk setiap hari Tergugat tetap alpa mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong persil Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya, tersebut diatas kepada Penggugat

dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak Tergugat menerima tegoran untuk itu dari Pengadilan ;

9. Menghukum Tergugat memikul biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 309/PDT.G/2001/PN.SBY. tanggal 2 Oktober 2001 adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang terletak di Jalan Embong Sawo No.1 Surabaya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Hak Guna Bangunan No. 359/ K, masing-masing di Kelurahan Embong Kaliasin Surabaya ;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi (untuk kerugian dari tahun 1989 hingga tahun 2000) sebesar Rp. 6.230.663.013,75,- (enam milyar dua ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh tiga ribu tiga belas rupiah tujuh puluh lima sen) dengan bunga 12% per tahun, sejak perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya hingga diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) setiap tahun, terhitung mulai tahun 2001 hingga persil Embong Sawo No. 1 Surabaya, tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan ;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam keadaan kosong, 8 hari sejak Tergugat menerima tegoran dari Pengadilan Negeri sampai diserahkan kepada Penggugat ;
9. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 197.000,- (seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 326/PDT/2002/PT.SBY. tanggal 23 Agustus 2002 adalah sebagai berikut :



- Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat – Pembanding tersebut diatas ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 Oktober 2001 No. 309/Pdt.G/2001/PN.Sby. yang dimintakan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat – Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat – Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1819 K/Pdt/2003 tanggal 7 Maret 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. INTERSURABAYA INTILAND, yang diwakili kuasanya TRIMOELJA D. SOERJADI,SH. dkk. Tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 23 Agustus 2002 Nomor : 326/PDT/2002/PT.SBY. ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah persil yang terletak di Jalan Embong Sawo No.1 Surabaya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/ K dan Hak Guna Bangunan No. 359/ K, masing-masing di Kelurahan Embong Kaliasin Surabaya ;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan persil Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi (untuk kerugian dari tahun 1989 hingga tahun 2000) sebesar Rp. 6.230.663.013,75,- (enam milyar dua ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh tiga ribu tiga belas rupiah tujuh puluh lima sen) dengan bunga 12% per tahun, sejak perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya hingga diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) setiap tahun,

terhitung mulai tahun 2001 hingga persil Embong Sawo No. 1 Surabaya, tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sampai seluruh jumlah dibayar lunas ;

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam keadaan kosong, 8 hari sejak Tergugat menerima tegoran dari Pengadilan Negeri sampai diserahkan kepada Penggugat ;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.1819 K/Pdt/2003 tanggal 7 Maret 2005 diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding pada tanggal 20 Mei 2005 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Agustus 2005 permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2005 ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 16 September 2005 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Oktober 2005 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon kasasi telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. bahwa Judex Jure Mahkamah Agung telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan dengan sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum apapun atas Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi maupun Kontra Memori Kasasi dari Termohon Kasasi ;

2. bahwa dengan tidak adanya sama sekali pertimbangan hukum yang diberikan Judex Jure di dalam memberikan putusannya (onvoldoende gemaotiveerd) adalah jelas dan tegas membuktikan bahwa Judex Jure telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan ;
3. bahwa kekhilafan dan kekeliruan tersebut Nampak pada putusan Judex Jure halaman 19 ;
4. bahwa Judex Jure telah khilaf dan keliru karena hanya membenarkan keberatan Pemohon Kasasi, tetapi tidak mempertimbangkan mengapa keberatan-keberatan tersebut dibenarkan, dan hanya dengan menunjuk bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar tanpa mempertimbangkan manakah pertimbangan yang dianggap telah tepat dan benar tersebut ;
- 5.1 bahwa keberatan Pemohon Kasasi yang mendalilkan mengenai adanya pelanggaran Berita Acara No. 51 tanggal 12 April 1955 (bukti T-10) adalah tidak benar. Justru Judex Jure yang membenarkan dalil Pemohon Kasasi telah salah membaca dan mengartikan Berita Acara tersebut, kesalahan tersebut tampak pada :
 - bahwa rapat pada tanggal 12 April 1955 yang dituang dalam berita acara No. 55 adalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN, yang menurut Anggaran Dasarnya dipimpin oleh Direktornya yaitu Meester Marie Johannes Jacobus Campioni ;
 - bahwa dengan demikian kehadiran Meester Marie Johannes Jacobus Campioni adalah dalam kapasitasnya sebagai Direktur NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN, bukan sebagai Direktur NV Maclain Watson & Co. sebagaimana didalilkan Pemohon Kasasi dalam keberatannya ;
 - bahwa adapun pencatuman Meester Marie Johannes Jacobus Campioni, Agen dari NV Maclain Watson & Co. adalah untuk memenuhi pasal 25 Peraturan Jabatan Notaris yang mengharuskan seorang Notaris mencantumkan "pekerjaan atau kedudukan dalam masyarakat" dari Penghadap yang datang kepadanya. Namun mengenai dalam kapasitas apa penghadap datang kepadanya sudah diterangkan dalam akta yang dibuatnya, sebagaimana kemudian ditegaskan lagi dalam Akta Pembetulan No.31 ;
 - bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 5 sesungguhnya sudah sesuai dengan Komparasi dari Akta No. 51, justru Pemohon Kasasi



yang telah mencampuradukkan agenda rapat dengan komparasi dalam Akta No. 51 ;

5.2 bahwa keberatan Pemohon Kasasi yang mempersoalkan perubahan nama SOERABAJA CRICKET EN LAWN TENNIS CLUB (SCLTC) selanjutnya juga disebut SLTC menjadi PERKUMPULAN OLAH RAGA EMBONG SAWO disingkat PORES (selanjutnya juga disebut PORES) dan status harta NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN juga harus dikesampingkan, karena :

- bahwa keberatan tersebut adalah mempersoalkan bukti-bukti perubahan SCLTC menjadi PORES, sehingga Mahkamah Agung tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili "bukti-bukti" tersebut karena penilaian bukti tersebut menjadi kewenangan Judex Facti, bukan Mahkamah Agung ;

bahwa SOERABAJA CRICKET EN LAWN TENNIS CLUB (SCLTC) yang kemudian berubah nama menjadi PERKUMPULAN OLAH RAGA EMBONG SAWO disingkat PORES, telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan HAM RI berdasarkan Surat Keputusan No. :C-901 HT.01.06.TH.2002 tanggal 28 Maret 2002 (bukti T-19), dengan demikian kedudukan Termohon Kasasi adalah badan hukum yang sah sebagai pemilik/penghuni bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah Eigendom Verponding No. 5525 dan No. 5549 yang terletak di Jl. Embong Sawo No. 1 Surabaya, disamping itu SCLTC sebagai pemegang yang sah Surat Ijin Mendirikan Bangunan di atas tanah tersebut ;

5.3 bahwa Pemohon Kasasi telah mencampuradukkan antara dua Badan Hukum yang mandiri yaitu NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN dengan Handel Maatschappij Maclain Watson & Co.N.V. oleh karena itu keberatan tersebut harus ditolak karena :

- bahwa NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN tidak termasuk di dalam obyek nasionalisasi atas perusahaan Inggris khususnya Maclain Watson & Co.N.V. sebagaimana Penetapan Presiden No. 6 Tahun 1964, oleh karena itu yang dilakukan PT Aneka Usaha Perkebunan (Persero) yang mengakui tanah di Jalan Embong Sawo No. 1 Surabaya milik Handel Maatschappij Maclain Watson & Co.N.V. adalah merupakan rekayasa dari PT Aneka Usaha Perkebunan (Persero) yang dilakukan dengan cara mempergunakan nama Fraser, Eaton & Co yang dianggap sebagai cabang dari Perusahaan Handel Maatschappij Maclain Watson & Co.N.V.;

- bahwa NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN adalah perusahaan milik Belanda dimana pemegang sahamnya antara lain Marie Johannes Jacobus Campioni, Barend de Kok, Frank Guypers, Gordon Rowley, George Erward Jeffries, dan sebagai novum Pemohon Kasasi telah menemukan berupa Kartu Imigrasi atas nama Barend de Kok yang membuktikan yang bersangkutan adalah warga Negara Belanda dan telah meninggalkan Indonesia dengan Exit Permit No. Ep.Sba S-9/311C Surabaya tanggal 17 September 1957 ;



- 5.4 bahwa Pengadilan Tinggi telah memberi pertimbangan yang tepat dalam putusannya karena berdasarkan Keppres No. 32 Tahun 1979, Termohon Kasasi yang telah dari dulu hingga kini menghuni, menempati dan menggunakan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5525 dan No. 5549, sudah seharusnya mendapat prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut ;
- 5.5 bahwa Termohon Kasasi secara terus menerus sejak tahun 1905 sampai saat ini, tidak pernah mengalihkan status pengelolaan tanah di Jl. Embong Sawo No. 1 Surabaya kepada siapapun, termasuk kepada PT Aneka Usaha Perkebunan (Persero), oleh karena itu kedudukan Pemohon Kasasi yang menganggap sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan adalah bertentangan dengan Surat Menteri Agraria/Kepala BPN tanggal 6 Oktober 1995 No. 550.2-2873 perihal "Tanah Hak Guna Bangunan No. 364/K/Kel. Embong Kaliasin, Kec Genteng, Kodya Dati II Surabaya" yang juga menyinggung tentang tanah HGB No. 359/K/Kel. Embong Kaliasin.
- 5.6 bahwa Pemohon Kasasi telah salah menafsirkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi telah mengambil alih kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, karena yang dipertimbangkan Pengadilan Tinggi adalah :
 - a. terbukti Pemohon Kasasi tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 550.2-2873 tanggal 6 Oktober 1995 ;
 - b. bahwa Pengadilan Tinggi bukan menilai sah tidaknya Keputusan Menteri Agraria tersebut, tetapi menilai apakah syarat-syarat yang ditentukan dalam surat tersebut telah dipenuhi ;
- 5.7 bahwa Pemohon Kasasi salah menafsirkan pengertian bahwa Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, karena sebagai alat bukti yang kuat bukan berarti mutlak, karena apabila pihak lain dapat membuktikan adanya kekeliruan atau kesalahan dalam penerbitan dan peralihan sertifikat

tersebut, maka sertifikat tersebut dapat dinyatakan tidak sah. Mengingat proses peralihan hak yang dilakukan oleh PT Aneka Usaha Perkebunan (Persero) tidak sesuai dengan Keputusan Kepala BPN No. 12/HGB/BPN/88 tanggal 10 Desember 1988 dan Keputusan KDH Tingkat I Jawa Timur No. 593.52/1823/SK/202/1988 tanggal 5 Nopember 1988 yaitu mengenai persyaratan pengganti Meetbrief (surat ukur) tanggal 13 Maret 1905 No.73, maka pemberian HGB tersebut batal dengan sendirinya ;

5.8 bahwa keberatan Pemohon Kasasi yang mempersoalkan mengenai penilaian bukti dari Judex Facti serta pengungkapan fakta tentang keberadaan Ir. Soedarto, bukan menjadi kewenangan Mahkamah Agung sebagai Judex Yuris ;

5.9 bahwa sangat tidak relevan Pemohon Kasasi menggugat Termohon Kasasi untuk mengosongkan tanah dan bangunan di Jl. Embong Sawo No. 1 Surabaya, karena antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tidak ada hubungan hukum, seharusnya Pemohon Kasasi menggugat PT Aneka Usaha Perkebunan (PT AUP), dimana telah terjadi peralihan hak dengannya;

6 bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan bukti baru (novum) berupa :

- a. Kartu Imigrasi atas nama BAREND de KOK, yang membuktikan bahwa BAREND de KOK adalah warga Negara Belanda, dan telah meninggalkan Indonesia tanggal 17 September 1957. BAREND de KOK adalah salah satu pemegang saham NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN, dengan demikian terbukti bahwa NV SOERABAIASCH SPORTTERREIN adalah Badan Hukum Asing Ex. Belanda dan bukan perusahaan milik Inggris (bukti PK-1);
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 12/88 tanggal 7 Januari 1988 yang diterbitkan Ir. Soebardi selaku Kepala Kantor Agraria yang membuktikan tanah obyek sengketa semula adalah merupakan tanah Eigendom Verponding No. 5525 dan No. 5549 yang setempat dikenal Jl. Embong Sawo No. 1 Surabaya (bukti PK-2);
- c. Pernyataan Presiden Direktur PT Intersurabaya Intiland tanggal 22 Juni 1993, yang dibuat dihadapan Notaris Imam Sudjono Hermanto, yang membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali harus memenuhi segala ketentuan yang dipersyaratkan dan tanpa pemenuhan tersebut maka ijin pemindahan hak pakai adalah batal (bukti PK-3);



d. Surat No. 640/1868/402.4.6/2002 tanggal 25 Oktober 2002 yang diterbitkan Drs. Bambang Dwi Hartono, MPd., selaku Walikota Surabaya yang membuktikan bahwa PORES adalah pengguna tanah dan juga pemilik bangunan yang menurut Keppres No. 32 Tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1999 memperoleh prioritas untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut (Bukti PK-4) ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 5.9 :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena tidak terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, berhubung alasan-alasan tersebut sudah diajukan dalam tingkat kasasi dan telah dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung sebagaimana mestinya, sehingga alasan-alasan tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

mengenai alasan-alasan ke 6 :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena surat-surat bukti yang diajukan sebagai novum, yaitu bukti PK-I, IV dan VI dibuat setelah perkara diputus, sedangkan bukti PK-II, III dan V bukan merupakan surat-surat bukti yang bersifat menentukan, sehingga tidak termasuk novum sebagaimana dimaksud dalam pasal 67 huruf b jo. pasal 69 huruf b Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh: PERKUMPULAN OLAH RAGA EMBONG SAWO (PORES) tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menolak permohonan peninjauan kembali dari : PERKUMPULAN OLAH RAGA EMBONG SAWO (PORES) tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 14 Agustus 2006 oleh Atja Sondjaja,SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara,SH. dan H. Muhammad Taufik,SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Edy Pramono,SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim – Hakim Anggota :

ttd/I Made Tara,SH.

ttd/H. Muhammad Taufik,SH.

Ketua :

ttd/Atja Sondjaja,SH.

Biaya – biaya :

- | | |
|------------|------------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 1.000,- |
| 3. Adm. PK | <u>Rp. 2.493.000,-</u> |
| Jumlah : | Rp. 2.500.000,- |

Panitera Pengganti :

ttd/Edy Pramono,SH. MH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera,

Panitera Muda Perdata,



MUH. DAMING SUNUSI, SH. MH.

NIP. 040030169

0019079501AF

AKTA JUAL BELI

No. 396 / VIII / 19 96.

Pada hari ini, hari Senin, tanggal 24 Agustus 1996.

datang menghadap kepada saya, ABDURRAZAQ ASHIBLIE, S.H. -----
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Notaris di Surabaya. -----
oleh Menteri Dalam Negeri / Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan
berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961
Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal 13 Juli 1983 No. SK.114/OJA/1983.

bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam
diangkat pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
untuk Wilayah Kotamadya Surabaya,

dan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta
Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :



- I. 1. Tuan SOEBIJONO juga ditulis dan disebut SOEBIJONO HADI-WIDJOJO, umur 51 tahun, WNI., pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, Jl. Trunojoyo No.1-3; -----
 2. Tuan SAMPURNO juga ditulis dan disebut SAMPURNO HADI-WIDJOJO, umur 42 tahun, WNI., pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, Jl. Dr. Sutomo No.10; -----
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku Presiden Direktur dan Komisaris, dari dan demikian sah mewakili PT. INTERSURABAYA INTILAND, berkedudukan di Surabaya, yang Anggaran Dasarnya telah mendapat pengesahan sebagai Badan Hukum dari Instansi yang berwenang tanggal 12 Pebruari 1990, No. C2-709.HT.01.01.TH.90, dan terakhir dirubah dengan akta saya, Notaris, tanggal 12 Nopember 1992, No.33, selaku demikian bertindak berdasarkan akta Kuasa Khusus Untuk Menjual tanggal 11 April 1989, No.34, dibuat dihadapan saya, Notaris, dari dan demikian untuk dan atas nama PT. ANEKA USAHA PERKEBUNAHAN (PERSERO), berkedudukan di Jakarta, yang dalam melakukan perbuatan hukum menurut akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 Oktober 1995, No.550.2-2873. -----

"Pihak Penjual, untuk selanjuthya disebut PIHAK PERTAMA".

- II. 1. Tuan SOEBIJONO juga ditulis dan disebut SOEBIJONO HADI-WIDJOJO dan -----
 2. Tuan SAMPURNO juga ditulis dan disebut SAMPURNO HADI-WIDJOJO; -----
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku Presiden Direktur dan Komisaris, dari dan demikian sah mewakili PT. INTERSURABAYA INTILAND, berkedudukan di Surabaya tersebut diatas. -----

"Pihak Pembeli, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA".

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :
 - sebagian dari
 - sebidang tanah : Hak Guna Bangunan.
 - No. 364/K: Kelurahan Embong Kaliasin.
 - hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun No.

Diuralkan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi / Gambar Denah tanggal
 29 April 1905. No. 123:
 luas 15.530 m² (limabelas ribu limaratus tigapuluh meter persegi)

persil No. Blok Kohir No.

terletak di
 Propinsi Daerah Tingkat I : Jawa Timur.
 Kabupaten / Kotanadya Daerah Tingkat II : Surabaya.

Kecamatan : Genteng
 Desa / Kelurahan : Embong Kaliasin.
 Jalan : Embong Sawo No.1, Surabaya.

Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang
 m² (--- meter persegi)
 dengan batas-batas sebagai berikut :

Jual beli ini meliputi pula : sebuah bangunan rumah gedung lengkap dengan bagian-bagiannya.

selanjutnya dalam akta ini disebut " objek jual beli ".

- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
 - a. - jual beli ini dilakukan dengan harga : Rp.2.263.946.356,-- (dua mi duaratus enam puluh tiga juta sembilan ratus empat puluh enam tigaratus limapuluh enam puluh enam).
 - b. - pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

c. - jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- Pasal 1 -

- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari -, dan segala kerugian / beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak / beban pihak kedua.

- Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagaijaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

- Pasal 3 -

- Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal 4 -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka:

- Pasal 4

Dalam jual beli ini penjual tidak diwajibkan membayar PPh Pasal 25, sesuai surat dari Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Negara Dan Daerah; perihal Surat Keterangan PPh atas penjualan tanah tanggal/B Agustus 1996, No.S-461/WPJ.06/KP.0104/1996. --

Handwritten signature and notes on the left side of the page.

Handwritten signature and notes on the left side of the page.



MENTERI NEGARA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jakarta, 6 Oktober 1995 :

Nomor : 550.2-2873

Lampiran :

Perihal : Tanah Hak Guna Bangunan
No. 364/K. Embong Kaliasin,
Kecamatan Genteng, Kotamadya
Daerah Tingkat II Surabaya.

Kepada Yth.

Sdr. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Propinsi Jawa Timur
di

SURABAYA.

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 27 Juli 1993 Nomor 550.235-14242, perihal tersebut pada pokok surat, dan dengan memperhatikan surat Menteri Keuangan tanggal 23 Mei 1988 Nomor S-410/MK.13/1988 bersama ini diberitahukan bahwa pada prinsipnya permohonan ijin pemindahan Hak Guna Bangunan No.364 dan No.359/K Embong Kaliasin masing-masing luasnya ± 15.530 M2 dan 1.427 M2 atas nama PT.ANEKA USAHA PERKEBUNAN (PERSERO) kepada PT. INTER SURABAYA INTI LAND seluas 15.530 M2, terletak di Jalan Embong Sawo No.1, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya dapat disetujui dengan syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Tanahnya tidak dalam keadaan sengketa dan tidak dijadikan agunan kepada pihak lain.
- b. Penerima hak tidak diperkenankan mengosongkan tanah tersebut, yang sekarang berupa Lapangan Tennis, kecuali dengan kesepakatan para pihak yang menggunakan tanah tersebut, dan sesuai dengan rencana kota (RUTR/RUTRW), dan Pernyataan Presiden Direktur P.T. Inter Surabaya Intiland tanggal 22 Juni 1993 yang dibuat dimuka notaris Imam Sudjono Hermanto SH (Akta Notaris No. 5).
- c. Pemindahan hak harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat sebagaimana tersebut pada huruf a, b, dan c, ijin pemindahan hak ini batal.

Demikian untuk menjadikan maklum.

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL



IRSONI HARSONO

TEMBUSAN disampaikan kepada Yth :

1. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, di Surabaya.
2. Sdr. SOEBIJONO qq. PT. ANEKA USAHA PERKEBUNAN (PERSERO), Jl. Sumbawa No. 12, Surabaya.

AKTA :

DL. : 11 April 1989.

OMOR : 34.



ABDURRAZAQ ASHIBLIE, S.H.

KUASA KHUSUS UNTUK MENJUAL

NOTARIS & PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH



DI

SURABAYA

JLN. KETAMPON No, 2

TELP. (031) 69213

- Salinan. -

Nomor: 34.

KUASA KHUSUS UNTUK MENJUAL

Pada hari ini, hari S e l a s a, tanggal
sebelas (11) April (1989) seribu sembilanra-
tus delapanpuluh sembilan; -----

Telah menghadap kepada saya, ABDURRAZAQ
ASHIBLIE Sarjana Hukum, notaris di Surabaya,
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya,
notaris telah kenal dan yang nama-namanya
akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:

Tuan Insinyur SOEDARTO, Direktur Utama
P.T. yang disebutkan dibawah ini, bertempat
tinggal di Jakarta Selatan, Pasar Minggu,
R.T.009/R.W.001, sementara ini berada di Su-
rabaya; -----

manurut keterangannya dalam kedudukannya
tersebut diatas bertindak dan bertanggung
jawab penuh untuk mewakili P.T. ANEKA
USAHA PERKEBUNAN (Persero) berkedudukan
dan berkantor pusat di Jakarta, yang
anggaran dasarnya didirikan, disetujui
dan diumumkan dalam Tambahan Berita Nega-
ra Republik Indonesia, tanggal duapuluh
tiga (23) Maret (1985) seribu sembilanra-
tus delapanpuluh lima, nomor 28, Lembaran
nomor 407/1985, sesuai Surat Keputusan
Menteri Keuangan Republik Indonesia, tang-
gal satu (1) Nopember (1984) seribu sem-
bilanratus delapanpuluh empat, nomor
1099/KMK.011/1984 yang memuat penggantian

Direktur Utama P.T. tersebut; -----

Penghadap saya, notaris telah kenal. -----

Penghadap menerangkan dengan ini memberi

kuasa kepada : -----

1. Tuan GONDO SETIAWAN, pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, jalan Ketupa nomor 18,
2. Tuan SOEBIJONO, pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, jalan Sumbawa nomor 12.
3. Tuan SAMPURNO, pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, Dokter Sutomo 10. -----
4. Tuan SOERIJONGONDO SETIAWAN, pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, Ketupa 18;

bersama-sama mewakili P.T. INTERSURABAYA INTILAND, berkedudukan di Surabaya. -----

----- k h u s u s -----

untuk dan atas nama penghadap tersebut di atas akan tetapi atas biaya dan resiko serta keuntungan sendiri dari yang diberi kuasa untuk menjual dan/atau memindahkan hak/melepaskan hak baik kepada yang diberi kuasa sendiri maupun kepada pihak lain dengan syarat dan harga yang dipandang baik oleh yang diberi kuasa, atas: -----

- A. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, nomor 364/K. Kelurahan Embong Kaliasin, seluas 15.530 m² (limabelas ribu limaratus tigapuluh meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal duapuluh sembilan (29) April (1905) seribu sembilanratus lima, nomor 123 dan Sertipikat Buku Tanah

dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya,
tanggal duapuluh satu (21) Pebruari (1989)
seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan;

B. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, nomor
359/K. Kelurahan Embong Kaliasin, seluas
1.427.m2 (seribu empatratus duapuluh tujuh
meter persegi), lebih lanjut diuraikan
dalam Surat Ukur, tanggal tigabelas (13)
Maret (1905) seribu sembilanratus lima,
nomor 73/1905 dan Sertipikat Buku Tanah
dari Kantor Agraria Kotamadya Surabaya,
tanggal lima (5) Desember (1988) seribu
sembilanratus delapanpuluh delapan; -----

kedua Sertipikat tersebut diatas tertulis atas
nama pemberi kuasa dan merupakan satu kompleks
terletak di wilayah Propinsi Jawa Timur, Kota-
madya Surabaya, Kecamatan Genteng, Kelurahan
Embong Kaliasin, setempat terkenal sebagai
persil jalan Embong Sawo nomor 1, berikut
segala sesuatu yang berdiri, ditempatkan dan
tertanam diatasnya yang karena jenis dan ke-
tentuannya menurut hukum dianggap sebagai
benda tetap. -----

Selanjutnya untuk keperluan tersebut di-
atas yang diberi kuasa diperbolehkan untuk:

Menghadap kepada instansi-instansi dan/
atau pejabat yang berwenang, baik sipil
maupun militer, notaris/Penjabat Pembuat Ak-
ta Tanah untuk memberi dan minta keterangan-
keterangan, membuat dan minta dibuatkan su-

rat/akta yang berhubungan dengan transaksi jual beli persil/rumah tersebut diatas, menandatangani, mengajukan dan/atau menarik kembali permohonan, minta, menerima serta menolak keputusan serta memutuskan segala sesuatunya, menerima uang hasil penjualan tersebut, mempergunakan uang hasil penjualan tersebut menurut kebijaksanaan yang diberi kuasa, menagih kepada siapa saja yang tidak mau membayar, menyatakan lunas dan minta, memberi serta menandatangani tanda bukti pembayaran (kuitansi) dan demi tuntasnya urusan tersebut diatas yang diberi kuasa dapat melakukan semua perbuatan hukum yang olehnya dipandang baik dan berfaedah, segala biaya-biaya yang timbul akibat kerusakan ini merupakan beban dan tanggung jawab pihak penerima kuasa. -----

| Sekarang menghadap kepada saya, notaris, Tuan GONDO SETIAWAN, Tuan SOEBIJONO, tuan SAMPURNO dan tuan SOERIJO GONDO SETIAWAN tersebut diatas dan yang saya, notaris telah kenal, menerangkan dengan ini menerima kuasa menurut akta ini. -----

----- Demikianlah akta ini ----- dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh Nona Aisjah Sarjana Hukum dan Marongko, keduanya pegawai notaris dan bertempat tinggal di

Surabaya, sebagai saksi-saksi. -----

Setelah akta ini oleh saya, notaris dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi tersebut, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi tersebut dan saya, notaris. -----

Dilangsungkan dengan sembilan perubahan, yaitu tiga gantian, dua coretan dan empat tambahan. -----

Asli sah akta ini telah ditandatangani dengan sempurna oleh: -----

1. Tuan Insinyur SOEDARTO. -----
2. Tuan GONDQ SETIAWAN. -----
3. Tuan SOEBIJONO. -----
4. Tuan SAMPURNO. -----
5. Tuan SOERIJG GONDO SETIAWAN. -----
6. Nona Aisjah Sarjana Hukum. -----
7. M A R S O N G K O. -----
8. ABDURRAZAQ ASHIBLIE Sarjana Hukum. -----

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN YANG SAMA BUNYINYA.



APR 1989