

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBUATAN AKTA HIBAH ATAS
TANAH KAVLING OLEH NOTARIS
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TANGGAL 21
JANUARI 2009 NOMOR 274 K/TUN/2008)**

TESIS

INDRI KRISANIA

0906652766



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

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBUATAN AKTA HIBAH ATAS
TANAH KAVLING OLEH NOTARIS
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TANGGAL 21
JANUARI 2009 NOMOR 274 K/TUN/2008)**

TESIS

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

INDRI KRISANIA

0906652766



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

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : INDRI KRISANIA

NPM : 0906652766

Tanda Tangan : 

Tanggal : 22 Juni 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : INDRI KRISANIA
NPM : 0906652766
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Yuridis Tentang Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Kavling Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 Januari 2009 Nomor 274 K/TUN/2008)

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

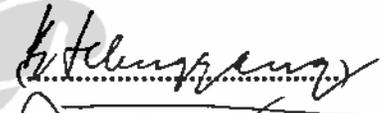
DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Roesnastiti Prayitno S.H, M.A.



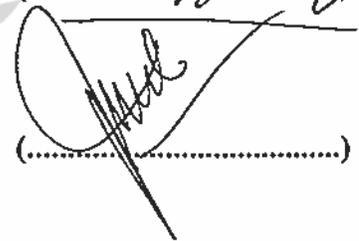
(.....)

Penguji : Chairunnisa Said Selenggang S.H., M.Kn.



(.....)

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



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahillahirabbil'aalamin, puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas berkah dan karunianya sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul "**Analisis Yuridis Tentang Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Kavling Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 Januari 2009 Nomor 274 K/TUN/2008)**" yang bertujuan untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Besar Harapan Penulis semoga nantinya tesis ini dapat diterima sebagai sumbangsih kepada almamater dan dapat dipergunakan sebagai referensi bagi civitas fakultas hukum Universitas Indonesia. Menyelesaikan tesis ini bukan suatu hal yang mudah dan dalam prosesnya penulis mendapatkan banyak pelajaran berharga, khususnya dibidang keilmuan kenotariatan. Penulis sangat menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan dan motivasi serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Roesnastiti Prayitno, S.H, M.A, selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan dan memberikan pengarahan dan dukungan yang besar kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
2. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
3. Bapak/Ibu selaku dewan penguji yang telah meluangkan waktu untuk penulis dan memberikan saran serta kritik yang bermanfaat bagi penulis.
4. Seluruh dosen dan staf Proogram magister kenotariatan , Fakultas Hukum, universitas Indonesia yang telah mencurahkan ilmu, bimbingan, pengetahuan dan bantuannya kepada penulis.
5. Seluruh Staff Administrasi, Perpustakaan dan Pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok dan Salemba, yang telah membantu dalam memperlancar urusan administrasi selama penulisan tesis ini.
6. Kedua orang tua penulis, Hendri dan Eka Dewi yang terus memberikan do'a, perhatian dan dukungannya.
7. Suami penulis, Bobby M yang senantiasa memberikan dukungan, semangat serta memberikan bantuan kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.

8. Teman-teman Magister Kenotariatan 2009 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu dan khususnya untuk Diana Idola Hotmarito sebagai teman satu bimbingan yang selalu memberikan semangat dan memberikan masukan kepada penulis serta banyak membantu penulis selama proses penulisan tesis ini, Anisa Lestari, Monika Oktaviani dan Setia Felisiany Hadju yang selalu memberikan bantuan serta dukungan moral kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, Penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 22 Juni 2012

Penulis

INDRI KRISANIA



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

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

Nama : INDRI KRISANIA
NPM : 0906652766
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

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

ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBUATAN AKTA HIBAH ATAS TANAH KAVLING OLEH NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TANGGAL 21 JANUARI 2009 NOMOR 274 K/TUN/2008), beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Jakarta

Pada tanggal : 22 Juni 2012

Yang menyatakan



(INDRI KRISANIA)

ABSTRAK

Nama : Indri Krisania
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Analisis Yuridis Tentang Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah
Kavling Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung
Tanggal 21 januari 2009, Nomor 274 K/TUN/2008)

Saat ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat. Pembangunan disegala bidang terus dilakukan oleh bangsa Indonesia. Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah memerlukan tanah sebagai media serta pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia membuat tingginya kegiatan peralihan hak atas tanah. Salah satu contoh dari peralihan hak atas tanah adalah melalui Hibah. Yang akan dibicarakan dalam tesis ini adalah mengenai pembuatan akta hibah atas tanah kavling oleh Notaris dan apakah tindakan pembuatan akta hibah atas tanah kavling tersebut sudah tepat dilakukan oleh seorang notaris serta bagaimana pendapat para hakim disemua tingkatan mengenai pembuatan akta hibah ini. Pada dasarnya pembuatan akta hibah ini tidak melanggar Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, karena terhadap tanah negara yang belum bersertipikat yang berwenang membuat aktanya adalah seorang notaris. Oleh karena itu semua tindakan dan perbuatannya dalam pembuatan akta hibah tersebut masih dalam kewenangannya sebagai seorang notaris. Hanya saja pembuatan akta hibah ini kurang tepat dilakukan terhadap tanah negara karena tanah negara tidak boleh dialihkan, sehingga untuk pengalihan terhadap tanah kavling lebih tepat menggunakan akta pemindahan hak dan kuasa.

Kata kunci : akta hibah, tanah kavling,

ABSTRACT

Nama : Indri Krisania
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Jucidial Analysis About Making Land Grant Deed Plots by Notary
(Case Study of Supreme Court Decision on January 21, 2009,
Number 274K/TUN/2008)

Currently the land is a property for the people who have a high selling price because of its function as a source of community life, so that every inch of land is maintained until the end of life. Development activities conducted by the government requires the land as a media and a very high population growth in Indonesia to make the high activity the land rights transfer. One example of the transfer the land rights is through a grantof gift. Which will be discussed in this thesis is about the making of a grant deed on the land plots by the Notary and whether the act of making a grant deed for the land plots are correct by a notary public and how the opinion of the judges at all levels of the grant deed. Basically this grant deed does not violate by Law Number 30 Year 2004 on the NotaryPosition, because of state land that has not been certificated, authorized to make the deed is a Notary. Therefore, all acts and deeds in the grant deed is still in authority as a notary. Just that making it less appropriate grant deed done to the land state because of the land state should not be diverted, so for the transfer of land plots is more appropriate to use the deed transfer of the rights and power.

Key words: grant deed, the land plots.

DAFTAR ISI

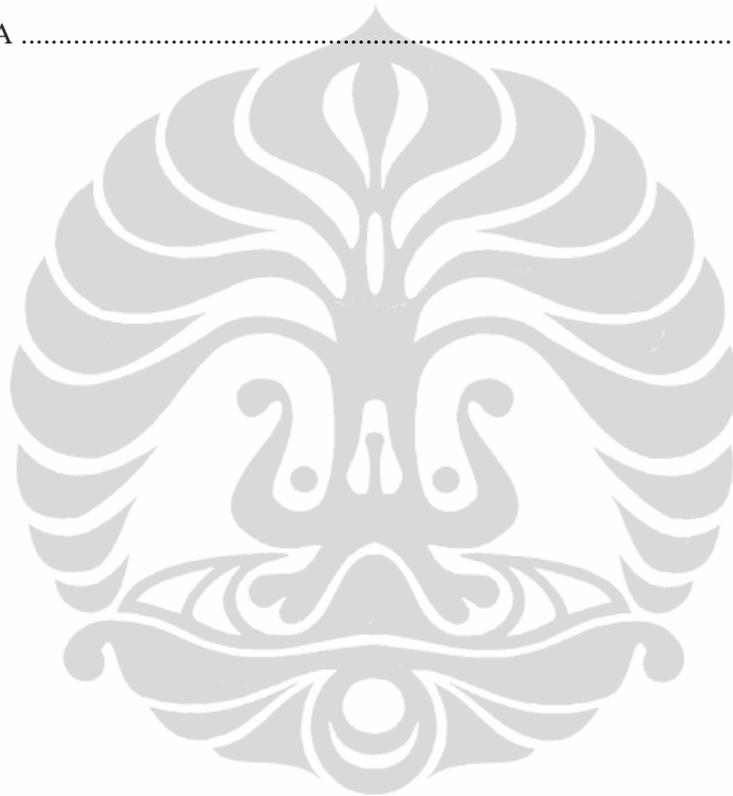
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACK	vii
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pokok Permasalahan	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Metode Penelitian	5
1.5. Sistematika Penulisan	7
BAB 2. PEMBAHASAN	
2.1. Tinjauan Umum Tentang Notaris	8
2.1.1. Sejarah Notaris	8
2.1.2. Kewenangan Notaris	11
2.1.3. Kode Etik Profesi Notaris	16
2.2. Pengaturan Mengenai Hibah dan Tanah Kavling	26
2.2.1. Hibah	26
2.2.1.1. Pemberi dan Penerima Hibah	29
2.2.1.2. Dasar Hukum Hibah	30
2.2.1.3. Syarat Hibah	31
2.2.1.4. Pelaksanaan Hibah	33
2.2.1.5. Penarikan Kembali Hibah	35
2.2.2. Tanah Kavling	35
2.2.2.1. Jenis-Jenis Tanah Negara	39
2.2.2.2. Hak Penguasaan Tanah Oleh Negara	43
2.2.2.3. Jenis Hak Penguasaan Atas Tanah	45

2.2.2.4. Pembuatan Akta Hibah Tanah Kavling Oleh Notaris	46
2.3. Kasus Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 Januari 2009	51
Nomor 274 K/TUN/2008	

BAB 3. SIMPULAN DAN SARAN

3.1. Simpulan	58
3.2. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA	60
----------------------	----



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah. Oleh karena itu sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk: ¹

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev., Cet. 9., (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 233.

kemudian ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan serta dimiliki oleh perorangan maupun oleh badan hukum.

Hak-hak atas tanah dimaksud memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam Undang-undang Pokok Agraria dikenal beberapa hak-hak atas tanah yakni:

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

Saat ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat. Saat ini pembangunan disegala bidang terus dilakukan oleh bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan. Jumlah tanah yang tetap dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat tinggi membuat tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah itu dapat memicu timbulnya berbagai macam permasalahan. Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai media dengan dilaksanakan oleh pemerintah melalui pembebasan tanah serta pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia membuat tingginya kegiatan peralihan hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah saat ini bukanlah pemegang hak atas tanah yang pertama. Akibatnya baik pemerintah maupun masyarakat ketika membutuhkan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya memerlukan kepastian mengenai siapa sebenarnya pemilik bidang tanah tersebut.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan peralihan hak atas tanah di

Kantor Pertanahan. Peralihan Hak Atas Tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Salah satu contoh dari peralihan hak atas tanah adalah melalui Hibah.

Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.² Sebagai suatu perjanjian, hibah itu seketika mengikat dan tak dapat dicabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak. Jadi berlainan sekali sifatnya dari suatu hibah wasiat atau pemberian dalam suatu testament, yang baru memperoleh kekuatan mutlak, apabila orang yang memberikan benda sudah meninggal, dan sebelumnya ia selalu dapat menarik kembali.

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

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

Menunjuk kepada pengertian hibah yang Penulis sampaikan diatas maka diketahui bahwa di Indonesia terdapat tiga sistem hukum yang mengatur tentang hibah, yaitu hukum adat, hukum Islam dan hukum perdata barat. Semuanya sama-sama diakui oleh dan sah berlakunya serta boleh dianut oleh setiap Warga Negara Indonesia, selama belum ada hukum nasional yang berlaku dan yang bersifat unifikasi hukum. Ketiga sistem hukum tersebut bagi setiap anggota masyarakat Indonesia menyebabkan masyarakat di Indonesia boleh memilih salah satu dari ketiga hukum itu. Hukum yang dipilih dalam penulisan ini lebih cenderung kepada hukum perdata. Dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.10, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.94.

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

Tahun 1963, seseorang yang hendak mengadakan persetujuan hibah mempunyai kebebasan untuk membuatnya, misalnya dengan akta di bawah tangan.

Berdasarkan uraian diatas, Penulis ingin mengangkat mengenai kasus hibah atas tanah kavling yang dilakukan oleh Ny. Annatje Magdalena Rombot selaku pemilik tanah kavling nomor 19 dan 20 di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dimana tanah tersebut berasal dari tanah negara yang dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno dalam rangka Asian Games IV di Jakarta. Tanah tersebut diperoleh oleh Ny. Annatje Magdalena Rombot berdasarkan Izin Untuk Mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning) Nomor 51/Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964 dengan melakukan pembayaran untuk memperoleh kavling tersebut sebesar Rp. 18.750.000,- Pada tanggal 2 September 1996, Ny. Annatje Magdalena Rombot mengalihkan tanah tersebut kepada Herman Siwi berdasarkan Akta Hibah Nomor 1, tanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh Tienneke Iyonne Mawengkang, SH, Notaris di Tondano.

Penghibahan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Bab X dari Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693. Apa yang dapat dihibahkan menurut ketentuan Pasal 1667 KUHPer yang menyebutkan bahwa hibah hanya dapat mengenai benda-benda yang sudah ada, sedangkan apabila hibah itu meliputi benda-benda baru ada kemudian, maka sekedar mengenai itu, hibahnya batal. Hibah adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada imbalan apapun. Dengan kata lain pemberian dengan cuma-cuma dan tidak bersyarat. Dalam hibah hak kepemilikan atas tanah dan bangunan, orang yang mempunyai hak atas tanah dan bangunan menyerahkan hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunannya untuk selama-lamanya kepada seseorang dan sejak itu hak atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah kepada yang menerima hibah tersebut, sama halnya dengan jual beli dan tukar menukar.

Berdasarkan pemaparan diatas, Penulis tertarik untuk menulis Tesis sebagai tugas akhir dalam Program Studi Magister Kenotariatan dengan judul:

“Analisis Yuridis Tentang Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Kavling Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 Januari 2009 No 274 K/TUN/2008) “

1.2. Pokok Permasalahan

Dari masalah-masalah yang terdapat pada uraian dalam latar belakang diatas, maka penulis menarik beberapa pokok permasalahan sebagai berikut:

- 1 Apakah akta hibah yang dibuat oleh Notaris “TYM” sudah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik notaris?
- 2 Bagaimanakah pendapat para hakim mengenai akta hibah atas tanah kavling yang dibuat oleh Notaris?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara mendalam mengenai sejauh mana kewenangan Notaris dalam membuat Akta Hibah Tanah Kavling, bagaimana peraturan perundang-undangan dan kode etik mengatur mengenai hal ini serta bagaimana pendapat para hakim mengenai pembuatan akta hibah tanah kavling tersebut oleh notaris.

1.4. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi sebagai suatu pedoman bagi ilmuwan dalam mempelajari, menganalisis dan memahami suatu permasalahan yang sedang dihadapi.⁴

Dalam rangka memperoleh informasi guna penelitian ini, maka metode penelitian yang digunakan oleh Penulis adalah metode Normatif, yaitu penelitian terhadap efektivitas azas-azas, sistematika hukum yang berkaitan dengan masalah terkait. Tipologis penelitian ini adalah bersifat eksplanatoris dimana penelitian ini menggambarkan, menjelaskan lebih dalam tentang suatu gejala serta menjelajah atau *feasibility study*. Penelitian ini bertujuan untuk mencari data awal tentang suatu gejala.⁵ Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif yang menggunakan data sekunder. Tipe Penelitian hukumnya adalah kajian

⁴Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1989), hlm. 7.

⁵Sri Mamudji, *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 5.

komprehensif analitis terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, Hasil kajian dipaparkan secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis.⁶ Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum serta wawancara dengan beberapa notaris. Data sekunder berupa bahan pustaka yang berhubungan dengan penelitian ini.

Jenis data yang digunakan dalam tesis ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh langsung melalui studi kepustakaan atau dokumentasi, sehingga didapatkan:

1. Bahan Hukum Primer berupa sumber hukum yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.
2. Bahan Hukum Sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, artikel, laporan penelitian, dan tesis yang relevan untuk dipakai sebagai dasar pemikiran dalam melakukan penelitian ini.
3. Bahan Hukum Tersier yang digunakan untuk menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, buku pegangan, jurnal maupun ensiklopedia yang seluruhnya dapat disebut sebagai bahan referensi.

Adapun alat pengumpulan data yang digunakan adalah berupa studi dokumen serta didukung dengan hasil wawancara sebagai data penunjang. Studi dokumen dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan data sekunder yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dihubungkan dengan Kode Etik Notaris, serta dokumen lain yang diperlukan dalam penelitian ini. Untuk data penunjang, penulis melakukan studi lapangan dengan menggunakan metode wawancara terhadap beberapa notaris. Analisis data yang digunakan adalah dengan pendekatan kualitatif sebagai hasil pengumpulan data sekunder serta studi kasus Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 Januari 2009 Nomor 274 K/TUN/2008, sehingga nantinya dapat ditarik kesimpulan yang dikaitkan dengan teori-teori, konsep yang mempunyai relevansi untuk menjawab rumusan permasalahan dalam penulisan tesis ini.

⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 191.

1.5. Sistematika Penulisan

Bab I merupakan pengantar untuk memasuki bab-bab selanjutnya yang menjelaskan hal-hal yang ada kaitannya dengan masalah pokok. Bab ini diawali dengan latar belakang masalah yang akan dibahas, kemudian dilanjutkan dengan pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian yang akan digunakan serta sistematika penulisan yang berisi penjabaran secara menyeluruh mengenai isi tesis ini.

Bab II merupakan pembahasan mengenai penelitian yang dilakukan oleh Penulis, terbagi atas empat sub bab. Pertama membahas mengenai tinjauan umum tentang Notaris yang mencakup sejarah serta wewenang Notaris. Kedua membahas mengenai pengaturan mengenai hibah atas tanah kavling yang menjabarkan mengenai hibah, tanah kavling serta pembuatan akta hibah tersebut oleh Notaris. Ketiga membahas mengenai pendapat para hakim mengenai akta hibah atas tanah kavling yang dibuat oleh Notaris.

Bab III berisi tentang kesimpulan yang dapat ditarik oleh Penulis serta saran yang dapat dijadikan sebagai acuan dikemudian hari.

BAB 2

ANALISIS YURIDIS TENTANG NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA HIBAH TANAH

2.1. Tinjauan Umum Tentang Notaris

2.1.1. Sejarah Notaris

Notaris berasal dari kata “*Notarius*” yaitu sebuah nama yang pada jaman Romawi diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Fungsi notarius pada saat itu sangat berbeda dengan fungsi Notaris pada waktu sekarang. Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa nama notarius itu berasal dari perkataan “*nota literaria*” yaitu yang menyatakan suatu perkataan. Kemudian dalam abad kelima dan keenam sebutan notarius atau notarii diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan-pekerjaan administrasi. Adapun pejabat-pejabat yang dinamakan notarii ini merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani publik karena yang melayani publik dinamakan *Tabelliones* yaitu pejabat yang menjalankan pekerjaan sebagai penulis untuk publik yang membutuhkan keahliannya. Pada dasarnya fungsi dari pejabat ini sudah hampir mirip dengan Notaris pada masa sekarang, hanya saja tidak mempunyai sifat *Ambetelijk*, sehingga akta-akta yang dibuatnya tidak mempunyai sifat otentik. Kemudian pada tahun 537, mengenai pekerjaan dan kedudukan dari *Tabelliones* ini diatur dalam suatu *constitutie*, akan tetapi pejabat ini juga tetap tidak mempunyai sifat *Ambetelijk*.⁷

Selain *Tabelliones* terdapat juga pejabat lain yaitu *Tabularii* yaitu pejabat-pejabat yang bertugas memegang dan mengerjakan buku-buku keuangan kota serta

⁷ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm 5.

mengadakan pengawasan terhadap administrasi dari magistrat kota, selain itu Tabularii ini ditugaskan juga untuk menyimpan surat-surat bahkan diberi wewenang untuk membuat akta. Tabularii ini mempunyai sifat *Ambtelijk* dan berhak menyatakan secara tertulis atas tindakan-tindakan hukum yang ada dari para pihak yang membutuhkan jasanya, walaupun demikian akta Notaris pada masa itu masih belum mempunyai kekuatan otentik dan belum mempunyai kekuatan eksekusi.⁸

Notaris tidak hanya berkembang di Italia namun juga berkembang di Perancis ketika Raja Lodewijk mengangkat Notaris sebagai pejabat, tetapi hal ini hanya berlaku untuk kota Paris saja. Pada tahun 1304, Raja Philip mengangkat Notaris di seluruh negara sebagai pejabat dan menetapkan suatu peraturan perundang-undangan tentang Notariat. Namun Akta Notaris baru memiliki sifat sebagai akta umum yang diakui pada abad XIII Masehi dan pada abad XV barulah akta notaris memiliki kekuatan pembuktian, akan tetapi hal ini tidak pernah diakui secara umum dan meskipun demikian para ahli berpendapat bahwa akta Notaris dapat diterima dalam sidang di Pengadilan sebagai alat bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi terhadap akta itu masih dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh para saksi, apabila mereka yang membuktikan tersebut dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan di dalam akta itu adalah tidak benar.⁹ Semenjak itulah akta notaris dibuat tidak hanya sekedar untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, tetapi juga untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya. Adapun kekuatan eksekusi tidak pernah ada berdasarkan perundang-undangan dari hukum Belanda Kuno hingga berlakunya Undang-Undang Perancis yang dinamakan *Ventose Wet* pada tahun 1803. Undang-Undang ini juga diberlakukan di negara jajahan Perancis, salah satunya adalah Belanda. Kemudian dengan amanat Raja tanggal 8 Nopember 1810, *Ventose Wet* 25 abad IX yang memuat peraturan tentang Notariat di Perancis diberlakukan di Belanda. Ketentuan tersebut merupakan landasan hukum dari pemberlakuan hukum Notariat Perancis di negeri Belanda. Didalam perkembangannya, hukum notariat yang diberlakukan di Belanda selanjutnya

⁸ *Ibid*, hlm 7.

⁹ Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet II, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm 19.

menjadi dasar dari peraturan perundang-undangan notariat yang diberlakukan di Indonesia.¹⁰

Sebelum tahun 1791 terdapat apa yang dinamakan *Jurisdictie Voluntaria* atau *Volontaire Jurisdictie* yaitu kewenangan hukum bebas yang pada dasarnya tidak diberikan lagi kepada Notaris, karena terpisahnya jabatan ini dari kekuasaan kehakiman, namun hal yang pokok dari *Volontaire Jurisdictie* ini dalam *Ventose Wet* tidak dihilangkan. Adapun pokok dari *Volontaire Jurisdictie* ini adalah bahwa isi dari akta notaris memuat pengakuan atau keterangan yang dikonstantir oleh Notaris yang dianggap telah diucapkan dihadapannya.¹¹

Pada tahun 1813, meskipun Belanda telah merdeka, tetapi peraturan mengenai Notaris dari *Ventose Wet* masih tetap berlaku. Lambat laun rakyat menghendaki supaya dalam bidang Notariat juga diadakan perundang-undangan nasional dan usaha ini berhasil dengan diberlakukannya *De Wet Op Het Notarisambt* pada tanggal 9 Juli 1842. Dalam penjelasan pemerintah pada waktu membuat Undng-Undang Notariat tahun 1842 tersebut, *Ventose Wet* tidak dikesampingkan, melainkan dianggap berguna dan bermanfaat diakomodir oleh Undang-Undang Notariat Belanda.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, *Ventose Wet* 25 abad XI dari Perancis yang memuat peraturan tentang Notariat sesungguhnya merupakan sumber dari *De Wet Op Het Notarisambt* dari tahun 1842, yang selanjutnya atas dasar asas concordantie melahirkan *Reglement op het Notarisambt in Nederlands Indie* atau lebih dikenal dengan nama Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, yang mulai berlaku pada tahun 1860 dengan Staatsblad 1860 Nomor 3. Ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1 memberikan ketentuan tentang apa yang dinamakan Notaris, kewajiban dan wewenang serta fungsi Notaris itu.

Sebelum diberlakukannya ketentuan yang mengatur tentang Notariat tersebut diatas, pada dasarnya Notaris di Indonesia sudah ada dalam permulaan abad XVII yaitu yang dibawa oleh orang-orang Belanda dan yang pertama kali diangkat sebagai Notaris pada saat itu adalah Melchior Kerchem pada tanggal 27 Agustus 1620, kemudian jumlah Notaris ditambah berhubungan kebutuhan akan

¹⁰ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Central for Documents and Studies of Business Law, 2003), hlm 33.

¹¹ *Ibid*, hlm 34.

jasa Notaris ini sangat dibutuhkan, tidak hanya dalam kota melainkan juga diluar kota. Selanjutnya Notaris diangkat oleh penguasa-penguasa setempat, dengan demikian mulailah Notaris berkembang di wilayah Indonesia.¹²

2.1.2. Kewenangan Notaris

Lembaga Notariat dikenal di negara Indonesia sejak Indonesia dijajah oleh Belanda, semula lembaga ini diperuntukkan bagi golongan Eropa terutama dalam bidang Hukum Perdata yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek*.¹³ Meskipun diperuntukkan bagi Golongan Eropa, masyarakat Indonesia juga dapat membuat suatu perjanjian yang dilakukan dihadapan Notaris. Hal ini menjadikan lembaga notariat semakin dibutuhkan keberadaannya di tengah masyarakat. Didalam perkembangannya lembaga notariat ini secara diam-diam telah diadopsi menjadi Hukum Indonesia dan berlaku untuk semua golongan. Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah membuat akta otentik sebagai suatu alat bukti tertulis mengenai suatu perbuatan hukum/peristiwa hukum tertentu, dimana otentisitas suatu akta tersebut memenuhi persyaratan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1858 Kitab Undang-Undang hukum Perdata.

Berdasarkan sejarah, Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan, seperti halnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁴ Dalam

¹² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4, hlm 15.

¹³ Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet II, hlm 1.

¹⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm 159)

menjalankan profesinya, Notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 117, dengan berlakunya Undang-Undang ini maka Stb.1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Keberadaan Notaris secara etis yuridis pada awalnya diatur dalam rambu-rambu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama Buku Keempat yang secara sistematis merangkum suatu pola ketentuan alat bukti berupa tulisan sebagai berikut:

- a. Bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa dimana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk otentik dan dibawah tangan. Tulisan otentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat mana akta itu dibuat (Pasal 1866-1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- c. Bahwa notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik (Pasal 1 Stb. 1860 Nomor 3 Tahun 1860).

Ketentuan tersebut menunjukkan alat bukti tertulis yang dibuat otentik oleh atau dihadapan notaris berada dalam wilayah hukum perdata. Ini berbeda dengan surat keputusan yang dibuat oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam melaksanakan fungsinya untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, baik di pusat maupun di daerah.

Notaris adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah: "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh

undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Kewenangan tersebut selanjutnya dijabarkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, ordonansi Staatblad 1860 Nomor 3 yang berlaku mulai 1 Juli 1860 yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana Pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Kewenangan Notaris menurut Undang-Undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat 1 yang, menyatakan bahwa:

Notaris berwenang membuat akta otentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁵

Mengenai kewenangan Notaris sebagai pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik, Ikatan Notaris Indonesia (INI) Jawa Timur menyatakan:

Notarislah yang menurut undang-undang sebagai pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik hingga saat ini, tidak ada pejabat umum lain terkecuali notaris oleh undang-undang ditegaskan sebagai satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta otentik termasuk didalamnya akta tanah.¹⁶

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN No 4432, Psl 15.

¹⁶ Ikatan Notaris Indonesia Jawa Timur, *Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi Dan Peranan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Di Indonesia*, Desember, 1993)

Dari defenisi Pasal 1 dan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris diatas dapat diketahui bahwa:

1. Notaris adalah pejabat umum.
2. Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik.
3. Akta-akta yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan supaya dinyatakan dalam suatu akta otentik.
4. Adanya kewajiban dari notaris untuk menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, memberikan grosse, salinan dan kutipannya.
5. Terhadap pembuatan akta-akta itu juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1862 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum.
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
3. Bahwa akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

Sebagaimana diketahui Pasal 1 dan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris telah menegaskan bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik dan akta otentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Disinilah letak arti yang penting dari profesi Notaris bahwa ia karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam otentik itu pada pokoknya dianggap benar.

Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk sesuatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.¹⁷ Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta

¹⁷ Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet II, hlm 9.

otentik seperti halnya dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi juga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu adanya kewajiban terhadap notaris untuk memberi pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Notaris juga dapat memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai ketentuan undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Adanya hubungan erat antara ketentuan mengenai bentuk akta dan keharusan adanya pejabat yang mempunyai tugas untuk melaksanakannya, menyebabkan adanya kewajiban bagi penguasa yaitu pemetintah untuk menunjuk dan mengangkat notaris.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan didalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi 4 hak yaitu sebagai berikut:¹⁸

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Keempat hal tersebut diatas dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Pasal 52 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, misalnya telah ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri atau suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan

¹⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4, hlm 49-50.

dengan Notaris karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah maupun ke atas tanpa pembatasan derajat, serta garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Maksudnya agar untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

3. Bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatannya dan hanya di dalam wilayah jabatan yang ditentukan tersebut, Notaris berwenang untuk membuat akta otentik.
4. Notaris tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum memangku jabatannya sebelum atau sebelum diambil sumpahnya.

Apabila salah satu persyaratan diatas tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat oleh Notaris itu adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap.¹⁹

2.1.3. Kode Etik Profesi Notaris

Hakekatnya, moral berkaitan erat dengan etika, yang mempunyai 2 makna yaitu sebagai suatu kumpulan mengenai penilaian terhadap perbuatan manusia dan yang digunakan untuk membedakan perbuatan-perbuatan manusia mengenai nilai-nilai dan norma-norma etis yang bersifat susila dan harus ditunjang oleh integritas moral yang tinggi. Hal ini tertuang dalam Peraturan Jabatan Notaris. Kualitas hukum sebagian besar ditentukan oleh mutu moralnya, karena itu hukum harus diukur dengan norma moral. Sebaliknya moral membutuhkan hukum yang bisa meningkatkan dampak sosial dari moralitas. Norma moral merupakan tolak ukur untuk menentukan benar salahnya tindakan manusia dilihat dari segi baik buruknya sebagai manusia. Profesi hukum Notaris sangat membutuhkan moral dan hukum yang tidak terpisahkan agar dapat menjalankan tugas profesinya secara profesional tanpa cela dari masyarakat. Oleh karenanya, profesi hukum

¹⁹ *Ibid*, hlm 50.

mengalami perubahan dan perkembangan yang berwujud dalam proses pengilmiahan, memasyarakatkan dan memanusiaikan profesi.

Etika menuntun seseorang untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk sehingga selalu mengutamakan kejujuran dan kebenaran dalam menjalankan jabatannya. Etika dapat di defenisikan sebagai seperangkat prinsip moral yang membedakan yang baik dari yang buruk.

Kata “etika” yang secara etimologis berasal dari kata Yunani “ethos”. Di dalam pengertian harfiah “etika” dimaknai sebagai adat kebiasaan, watak atau kelakuan manusia. Tentu saja sebagai suatu istilah yang cukup banyak dipakai sehari-hari, kata etika tersebut memiliki arti yang lebih luas dari hanya sekedar arti etimologis harafiah.²⁰

Dalam pemakaian sehari-hari, sekurang-kurangnya dapat dibedakan tiga arti kata “etika” yaitu:²¹

1. Sebagai sistem nilai, berarti nilai-nilai dan norma-norma moral yang menjadi pedoman perilaku manusia.
2. Etika adalah kode etik, maksudnya kumpulan norma dan nilai moral yang wajib diperhatikan oleh pemegang profesi tersebut.
3. Etika adalah ilmu yang melakukan refleksi kritis dan sistematis tentang moralitas. Etika dalam arti ini sama dengan filsafat moral.

Etika dan moral senantiasa berkaitan dengan kebebasan dan tanggung jawab yang hanya membebani dengan kewajiban moral sehingga penerapannya tidak dapat dipaksakan, oleh karena itu organisasi atau perkumpulan profesi menerapkan sanksi bagi pelanggaran etika dan kode etik profesi agar setiap profesional senantiasa menjunjung tinggi kode etik dalam menjalankan jabatannya.

Suatu profesi umumnya mempunyai Kode Etik Profesi guna mengawasi anggotanya dalam melaksanakan profesinya. Seorang profesional yang mencintai profesinya sebagai jabatan mulia senantiasa menjalankan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan pengabdian terhadap kepentingan umum yang berakar

²⁰ Relik Isa Beekum, *Etika Bisnis Islami*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm 3.

²¹ *Ibid*, hlm 3.

pada penghormatan terhadap martabat kemanusiaan serta senantiasa mematuhi kode etik profesi sehingga ia dipercaya dan dihormati bukan karena kemampuan intelektualnya semata tapi karena memiliki integritas diri dan komitmen moral atas jabatan yang disandangnya.

Etika Profesi adalah norma-norma, syarat-syarat, dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh sekelompok orang yang disebut sebagai kalangan profesional. Profesi secara umum dimaknai sebagai bentuk dari suatu pekerjaan atau keseluruhan kelompok di dalam suatu pekerjaan tertentu. Profesi bisa juga dimaknai pekerjaan tetap untuk melaksanakan fungsi kemasyarakatan yang pelaksanaannya dilakukan secara mandiri dengan komitmen dan keahlian yang tinggi dalam bidang tertentu. Di dalam profesi itu juga, terdapat semangat pengabdian terhadap kemanusiaan dan pada penghormatan terhadap kemanusiaan dan demi kepentingan umum serta berakar terhadap martabat kemanusiaan.²²

Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum adalah merupakan salah satu organ negara yang mendapat amanat dari sebagian tugas dan kewenangan negara yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang Keperdataan. Jabatan yang diemban oleh Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diamanatkan oleh undang-undang dan masyarakat, untuk itulah seorang Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selai menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya, sebab apabila hal tersebut diabaikan oleh seorang Notaris maka akan berbahaya bagi masyarakat umum yang dilayanirinya. Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus mematuhi seluruh kaedah moral yang telah hidup dan berkembang di masyarakat. Selain dari adanya tanggung jawab dari etika profesi, adanya integritas dan moral yang baik merupakan persyaratan penting yang harus dimiliki oleh seorang Notaris. Oleh karena itu Notaris harus senantiasa menjalankan jabatannya menurut Kode Etik Notaris yang ditetapkan dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia yang telah mengatur mengenai kewajiban, dan larangan yang harus dipatuhi oleh Notaris

²² E.Y. Kanter, *Etika Profesi Hukum; Sebuah Pendekatan Religius*, (Jakarta: Stora Grafika, 2001), hlm 12.

dalam menegakkan kode etik Notaris dan mematuhi undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasar keputusan konggres perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dari yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus.²³

Organisasi profesi mempunyai peranan yang besar dalam mengarahkan perilaku anggotanya untuk mematuhi nilai-nilai etis. Oleh karena itu Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia di Bandung pada tanggal 28 Januari 2005 telah menetapkan kode etik Ikatan Notaris Indonesia mengenai Kewajiban, Larangan dan Pengecualian bagi Notaris dalam Bab III yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3 tentang Kewajiban;

Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib :

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris.
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan.
4. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

²³ Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI) Bab I Psl 1, hlm 1.

8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.
9. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 800 cm, yang memuat:
 - a. Nama lengkap dan gelar yang sah;
 - b. Tanggal dan nomor surat keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
 - c. Tempat kedudukan;
 - d. Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.
10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan, menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan.
11. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib.
12. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
13. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan perkumpulan.
14. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
15. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
16. Memperlakukan setiap klien yang datang dengari baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.

17. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam :

- a. UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- b. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- c. Isi Sumpah Jabatan Notaris;
- d. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia

Pasal 4 tentang Larangan;

Notaris dan orang lain yang memegang jabatan Notaris dilarang :

1. Mempunyai lebih dari satu kantor, baik kantor cabang maupun kantor perwakilan;
2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor.
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
 - a. Iklan;
 - b. Ucapan selamat;
 - c. Ucapan belasungkawa;
 - d. Ucapan terima kasih;
 - e. Kegiatan pemasaran;
 - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olah raga.
4. Bekerja sama dengan Biro Jasa/Orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
5. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk di tandatangani.

7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.
8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya.
9. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.
10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah
11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.
12. Menjelekkkan dan/atau mempermasalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.
13. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.
14. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
15. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap kode etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:

- a. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- b. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- c. Isi sumpah jabatan Notaris;
- d. Hal-hal yang menurut ketentuan anggaran dasar, anggaran rumah tangga dan/atau keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia boleh dilakukan oleh anggota.

Pasal 5 tentang Pengecualian;

Hal-hal yang tersebut di bawah ini merupakan pengecualian oleh karena itu tidak termasuk pelanggaran, yaitu :

- 1 Memberikan ucapan selamat, ucapan berduka cita dengan mempergunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan Notaris, tetapi hanya nama saja.
- 2 Pemuatan nama dan alamat Notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex, yang diterbitkan secara resmi oleh PT.Telkom dan/atau instansi-instansi dan/atau lembaga-lembaga resmi lainnya.
- 3 Memasang 1 (satu) tanda penunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20 cm X 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama Notaris serta dipasang dalam radius maksimum 100 meter dari kantor Notaris.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas yaitu suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.²⁴ Hal ini dilakukan, mengingat Notaris menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, meliputi bidang yang sangat luas selain membuat akta otentik juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Notaris juga memberikan penyuluhan hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN No 4432, Psl 1 butir 6.

Notaris sebagai pejabat umum harus senantiasa menyadari bahwa ia diangkat oleh penguasa bukan hanya untuk kepentingannya sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat. Oleh sebab itu, undang-undang memberikan kepada Notaris suatu kepercayaan yang besar dan sejalan dengan itu, Notaris harus pula menyadari bahwa setiap pemberian kepercayaan kepada seseorang meletakkan tanggung jawab di atas bahunya, baik berdasarkan hukum, moral maupun etika. Kiranya dapat dipahami bahwa seorang Notaris didalam menjalankan tugas jabatannya, meskipun telah memiliki keterampilan profesi dibidang hukum, akan tetapi tidak dilandasi dengan tanggung jawab dan moral yang tinggi serta tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dari martabat dan tugas jabatannya, sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

Pada saat sekarang, Notaris bukan lagi sebagai organ Negara yang menjalankan kekuasaan umum melainkan organ Pemerintah berada dibawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sehingga masalah pengawasan terhadap Notaris telah beralih dari hakim Pengadilan Negeri kepada Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Adapun tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas adalah supaya Notaris sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan yang dituntut kepadanya, tidak hanya oleh hukum atau undang-undang saja, akan tetapi juga berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh klien terhadap Notaris tersebut. Sifat dari jabatan Notaris maupun keluhuran martabat jabatannya mengharuskan adanya tanggung jawab dan kepribadian serta etika hukum yang tinggi, karena jabatan yang diamanatkan kepada Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan. Oleh sebab itu, seseorang bersedia untuk untuk mempercayakan sesuatu kepadanya dan adapun konsekuensi dari kepercayaan itu adalah tanggung jawab yang besar bagi Notaris. Sehingga Notaris yang tidak bertanggung jawab dan tidak menjunjung tinggi hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya adalah berbahaya, tidak hanya bagi individu tetapi juga bagi masyarakat yang dilayaninya.

Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri dan dalam pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri atas:²⁵

1. Majelis Pengawas Pusat (MPP).
2. Majelis Pengawas Wilayah (MPW).
3. Majelis Pengawas Daerah (MPD).

Majelis Pengawas Daerah (MPD), berwenang menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris serta menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran tersebut. Hasil laporan dari masyarakat tersebut oleh Majelis Pengawas Daerah akan dilaporkan kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 hari dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat dan Organisasi Notaris.

Majelis Pengawas Wilayah (MPW), berwenang menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah dengan memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan tersebut. Majelis Pengawas Wilayah dapat memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis dan menyampaikan keputusannya kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat dan Organisasi Notaris.

Majelis Pengawas Pusat (MPP), berwenang menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti, memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan serta dapat menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara. Kemudian hasil keputusannya itu disampaikan kepada Menteri dan Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan serta Organisasi Notaris.

Oleh karena itu diperlukan Majelis Pengawas yang kuat dan solid untuk dapat menyelesaikan masalah-masalah apa saja yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya.

²⁵ *Ibid*, Psl 68

2.2. Pengaturan Mengenai Hibah dan Tanah Kavling

2.2.1. Hibah

Hibah mempunyai arti pemberian sesuatu barang tertentu dengan suka rela dengan mengalihkan hak atas sesuatu barang tersebut kepada orang lain.²⁶ Jika dilihat dari definisi tersebut Hibah mengandung makna suatu persetujuan pemberian barang yang didasarkan atas rasa tanggung jawab sesamanya dan dilaksanakan dengan penuh keikhlasan tanpa pamrih apapun.

Para ahli hukum dan literatur mengartikan Hibah dengan beberapa pengertian, sebagai berikut:

- a. Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup. Hibah ditentukan undang-undang sebagai persetujuan, dengan sendirinya hibah itu wajib menimbulkan konsekuensi hukum yakni pemberi hibah wajib menyerahkan dan memindahkan barang yang dihibahkan kepada penerima hibah.
- b. Menurut Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 g, Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.²⁷
- c. Menurut Hukum Perdata Islam, Hibah adalah pengeluaran harta semasa hidup atas dasar kasih sayang untuk kepentingan seseorang atau untuk kepentingan sesuatu badan sosial, keagamaan, ilmiah, juga kepada seseorang yang berhak menjadi ahli warisnya.²⁸
- d. Menurut Asaf A.A.Fyzee, Hibah adalah penyerahan langsung dan tidak bersyarat tanpa pemberian balasan.²⁹

²⁶ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet.6, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm 164.

²⁷ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Cet.4, (Jakarta: Djambatan, 2009), hlm 295.

²⁸ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Cet. 3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm 138..

²⁹ *Ibid*, hlm 295.

Apabila isi Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diuraikan maka terdapat unsur-unsur yang juga merupakan syarat-syarat dari suatu hibah, yaitu:³⁰

1. Di waktu hidupnya pemberi hibah.
2. Kemurahan hati pemberi hibah terhadap penerima hibah.
3. Dilakukan dengan cuma-cuma.
4. Tidak dapat ditarik kembali.
5. Menurut Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penghibahan hanya dapat meliputi barang-barang yang ada pada waktu itu sudah menjadi milik si penghibah, sedang ayat 2 menyatakan penghibahan dari barang yang belum menjadi milik penghibah adalah batal.

Dalam Pasal 1668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa si Penghibah tidak boleh menjanjikan ia tetap berkuasa untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dihibahkan itu kepada orang ketiga. namun dalam Pasal 1671 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memperbolehkan si Penghibah menjanjikan dapat menentukan untuk memakai sejumlah uang dari benda-benda yang dihibahkan. Kalau si Penghibah meninggal dunia sebelum memakai sejumlah uang itu, maka uang itu tetap menjadi milik penerima hibah. Dari bunyi kedua pasal tersebut diatas, dapat pula dikatakan dalam pemberian hibah, si penghibah tidak mempunyai hak penguasaan atas barang yang telah ia hibahkan tetapi si penghibah dapat memperjanjikan sesuatu atas hibah yang diberikan olehnya kepada penerima hibah selama apa yang diperjanjikan tersebut adalah untuk kepentingan si penghibah pribadi.

Pengetian Hibah menurut Hukum Islam adalah akad yang pokok, persoalannya adalah pemberian harta milik seseorang pada orang lain sewaktu ia masih hidup tanpa adanya imbalan.³¹ Dalam kamus istilah Islam, hibah diartikan sebagai sedekah harta diluar warisan dengan ketentuan maksimal 1/3 dari hartanya.³² Ketentuan tersebut menimbulkan penafsiran membatasi seseorang dalam berbuat kebaikan. Sebab apabila ia telah menghibahkan 1/3 hartanya, itu

³⁰ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet 9, (Jakarta: Sumur Bandung), hlm 115.

³¹ Moh. E Hasim, *Kamus Istilah Islam*, Cet 1, (Bandung : Pustaka, 1987), hlm 44.

³² Ahmad Roziq, *Hukum Islam Di Indonesia*, ed I, cet IV, (Jakarta : Raja Sambung Grafindo Persada, 2003), hlm 467.

berarti ia tidak boleh lagi untuk menghibahkan harta yang masih dimilikinya. Hibah dalam maknanya yang khusus adalah hibah yang tidak mengharapkan adanya imbalan atau disebut dengan hibah mutlak.

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

1. Ibra yaitu menghibahkan utang kepada orang yang berutang.
2. Sadaqah yaitu menghibahkan sesuatu dengan harapan pahala di akhirat.
3. Hadiah yaitu pemberian yang menurut orang yang diberi untuk memberikan imbalan.

Beberapa hal yang berkaitan dengan Hibah:

1. Akta Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.
2. Hibah harus diadakan antar orang yang masih hidup (Pasal 1682 Kitab Undang-Undang hukum Perdata). Hibah harus dilakukan dengan akta notaris. Kalau tidak maka hibah itu batal.
3. Hibah antara suami istri selama perkawinan tidak diperbolehkan.
4. Larangan ini tidak berlaku jika mengenai benda-benda bergerak yang bertubuh yang harganya tidak terlampau tinggi, hibah yang berupa benda-benda bergerak yang bertubuh atau penagih utang kepada si penunjuk (aan tonder, siapa-siapa saja yang memegang surat bukti penagihan itu) dari satu tangan ke tangan lain, tidak perlu pakai akta cukup dengan menyerahkannya saja.³³

Yurisprudensi mengatur beberapa hal mengenai Hibah, yaitu:³⁴

1. Apabila suatu hibah dilakukan dengan disaksikan dua orang saksi, sekalipun hibah itu tidak dilakukan dimuka kepala desa, maka hibah itu adalah sah.

³³ Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), hlm 30.

³⁴ Komar Andarsasmita, *Notaris II*, (Bandung : Sumur Bandung, 1983), hlm 443.

2. Sekalipun tanah-tanah gono-gini dihibahkan oleh seorang isteri tanpa sepengetahuan dan/atau seizin suaminya yang sama-sama berhak atas tanah gono-gini itu, akan tetapi apabila suami tersebut sekian lamanya (kira-kira 9 tahun) membiarkan tanah itu dalam keadaan tersebut, maka sikap suami itu harus dianggap membenarkan keadaan tersebut.
3. Hibah daripada sebidang tanah yang sedang dalam sengketa Pengadilan dan dalam keadaan sita lebih dahulu adalah batal menurut hukum, sehingga orang yang menerima hibah itu tidak menjadi pemilik yang sah dari tanah yang bersangkutan.
4. Apabila tidak dapat dibuktikan bahwa barang yang dihibahkan adalah milik pemberi hibah, demikian pula tidak jelas bagian mana dari sebidang tanah yang dihibahkan serta berapa luasnya, maka tidak terbukti pula bahwa telah terjadi suatu penghibahan tanah.
5. Apabila seseorang dengan kemungkinan akan meninggal dunia menetapkan mengenai kekayaannya untuk kepentingan isteri dan anak atau anak saudara lain yang terdekat, amka ketetapan itu disebut penghibahan.
6. Seseorang tidak dapat menghibahkan suatu barang yang belum ia miliki.
7. Suatu hibah hanya dapat dibatalkan, apabila dapat dibuktikan adanya unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan pada waktu surat hibah dibuat.

2.2.1.1. Pemberi dan Penerima Hibah

Semua orang dapat memberi dan menerima hibah, kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak berwenang untuk itu.³⁵ Untuk menghibahkan, seseorang selain harus sehat pikirannya, juga harus sudah dewasa kecuali apabila seseorang yang belum mencapai usia 21 tahun telah menikah.

Pemberi Hibah adalah pemilik sah barang yang dihibahkan dan pada waktu pemberian itu dilakukan berada dalam keadaan sehat, baik jasmani maupun rohani. Selain itu, pemberi hibah harus memenuhi syarat sebagai orang yang telah dewasa serta cakap melakukan tindakan hukum dan mempunyai harta atau barang

³⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 2007), hlm 584.

yang dihibahkan. Pada dasarnya pemberi hibah adalah setiap orang atau badan hukum yang cakap melakukan perbuatan hukum.³⁶

Penerima Hibah adalah setiap orang, baik perorangan maupun badan hukum serta layak untuk memiliki barang yang dihibahkan padanya. Penerima hibah diisyaratkan sebagai orang yang cakap melakukan tindakan hukum. Kalau ia masih dibawah umur, diwakili oleh walinya atau diserahkan kepada pengawasan walinya sampai pemilik hibah cakap melakukan tindakan hukum. Selain itu, penerima hibah dapat terdiri atas ahli waris atau bukan ahli waris, baik orang muslim maupun nonmuslim yang semuanya adalah sah hukumnya.³⁷

Pada dasarnya Hibah terbagi atas 2 bagian yaitu hibah semasa hidup dan hibah setelah meninggal dunia yang dikenal dengan Hibah Wasiat yaitu pemberian dengan wasiat dan baru berlaku sesudah yang memberi meninggal dunia.³⁸

2.2.1.2. Dasar Hukum Hibah

Dalam peraturan perundang-undangan, Hibah diatur dalam Buku Tiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Pengaturan tentang Hibah terdapat dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam Al-Qur'an, penggunaan kata hibah digunakan dalam konteks pemberian anugerah Allah kepada utusan-utusan-Nya (para nabi) dan menjelaskan sifat Allah memberi karunia. Untuk itu mencari dasar hukum tentang hibah dapat digunakan petunjuk dan anjuran secara umum, agar seseorang memberikan sebagian rezekinya kepada orang lain.³⁹ Walaupun Al-qur'an tidak mewajibkan pemilik harta untuk melakukan hibah, namun Allah dan Rasulullah mengajarkan kepada orang muslim untuk memiliki akhlak yang mulia, saling menolong kepada sesamanya dalam hal kebaikan.

³⁶ Zainuddin Ali, hlm 139.

³⁷ *Ibid*, hlm 138.

³⁸ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, ed. 1, cet. 3 (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001), hlm 78.

³⁹ *Ibid*, hlm 468.

2.2.1.3. Syarat Hibah

Ada 3 syarat yang harus dipenuhi dalam hal melakukan hibah menurut hukum Islam yaitu:

1. Ijab yaitu pernyataan yang dilakukan oleh pihak yang memberi hibah mengenai pemberian tersebut. Dalam penyampaian penghibahan dapat dilakukan secara lisan dan dapat juga dengan mempergunakan akta notaris.
2. Qabul yaitu penerimaan pemberian oleh pihak yang dihibahi, baik penerimaan tersebut dilakukan secara jelas dan tegas maupun secara samar-samar. Adapun wujud bentuk maupun mekanisme penerimaan pemberian di dalam masyarakat pasti beraneka ragam
3. Qabdlah yaitu penyerahan milik yang dilakukan oleh penghibah kepada yang dihibahi . jadi dalam hal ini terjadi penyerahan milik dari pemberi kepada yang diberi. Adapun wujud, bentuk dan mekanisme penyerahan milik tersebut ditengah-tengah masyarakat beraneka ragam sesuai dengan perasaan hukum yang hidup dan tumbuh didalamnya.⁴⁰

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

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

Dalam hukum Islam menurut Sayid Sabiq, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu hibah sah adalah:⁴¹

1. Syarat-syarat bagi penghibah:
 - a. Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain.

⁴⁰ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Islam)*, Cet. 37, (Bandung: Sinar baru Algaesindo, 2007), hlm 327.

⁴¹ *Ibid*, hlm 115.

- b. Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh suatu alasan.
 - c. Penghibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (dewasa dan tidak kurang akal).
 - d. Penghibah tidak dipaksa untuk memberikan hibah.
2. Syarat-syarat penerima hibah adalah bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan.
 3. Syarat-syarat menyangkut benda yang dihibahkan haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. Benda tersebut benar-benar ada dan merupakan miliknya pemberi hibah.
 - b. Benda tersebut mempunyai nilai.
 - c. Benda tersebut memiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan.
 - d. Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah.

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

1. Syarat-syarat pemberi hibah:
 - a. Pemberi hibah disyaratkan dewasa, yaitu mereka yang telah mencapai umur 21 tahun atau sudah pernah menikah (Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
 - b. Hibah itu diberikan disaat pemberi hibah masih hidup.
 - c. Penghibahan tidak mempunyai hubungan perkawinan sebagai suami-istri dengan penerima hibah, tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih membolehkan penghibahan kepada suami-istri terhadap benda-benda yang harganya tidak terlalu tinggi sesuai dengan kemampuan si penghibah.
2. Syarat-syarat penerima hibah:
 - a. Penerima hibah sudah ada pada saat terjadinya penghibahan tetapi bila ternyata kepentingan si anak yang ada dalam kandungan menghendaknya, maka undang-undang dapat menganggap anak yang ada dalam kandungan itu sebagai telah dilahirkan (Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

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

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

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

2.2.1.4. Pelaksanaan Hibah

Syarat-syarat hibah terbagi atas syarat objektif dan syarat subyektif. yang dimaksud dengan syarat-syarat objektif adalah apa-apa saja yang boleh dihibahkan dan syarat subyektif adalah siapa yang boleh memberi hibah dan siapa yang tidak boleh menerima dan keadaan-keadaan apa yang tidak memungkinkan diterimanya suatu hibah.

Syarat Objektif Hibah diatur dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Perdata yang menyatakan bahwa hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai hibahnya adalah batal. Artinya hibah benda-benda yang diperjanjikan akan keadaannya di kemudian hari menjadi batal, karena didalam hibah benda yang akan dihibahkan sudah harus ada pada saat dilakukan hibah. Benda yang dimaksudkan adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Syarat Subyektif Hibah adalah tentang kecakapan para pihak dalam melakukan hibah. Para pihak dalam hal ini adalah pemberi hibah dan penerima hibah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur tentang larangan-larangan dalam memberikan hibah, sebagaimana diatur dalam:

1. Pasal 1677 Kitab undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa orang-orang yang belum dewasa tidak diperbolehkan memberi

hibah, kecuali dalam hal yang ditetapkan dalam bab ketujuh dari Buku Satu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Pasal 1678 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa penghibahan dilarang antara suami istri selama perkawinan. Namun ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah-hadiah atau pemberian-pemberian benda bergerak yang bertubuh, yang harganya tidak terlalu tinggi mengingat kemampuan di penghibah.

Selain larangan juga terdapat pengecualian dari larangan-larangan terhadap pemberian Hibah, yaitu:

1. Pasal 1684 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan penghibahan-penghibahanyang diberikan kepada sepranag perempuan bersuami, tidak dapat diterima selain menurut ketentuan-ketentuan dari bab kelima buku satu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Pasal 1685 Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata, menyatakan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang berada dibawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang berada dibawah perwalian atau kepada orang-orang terampu, yang untuk itu harus dikuasakan oleh Pengadilan Negeri.

Jadi dengan demikian dalam pemberian hibah harus memenuhi syarat-syarat telah dewasa menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata, yaitu telah berumur 21 tahun.

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

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

2.2.1.5. Penarikan Kembali Hibah

Penghapusan suatu hibah diatur dalam pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:

1. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
2. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.
3. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

2.2.2. Tanah Kavling

Perkataan kavling berasal dari bahasa Belanda yang berarti “Petak” jadi tanah kavling berarti tanah petak.⁴²

Kavling adalah bagian tanah yang biasanya untuk bangunan atau tempat tinggal dan sudah dipetak-petak dalam ukuran tertentu oleh pemerintah atas lainnya sesuai dengan rencana tata kota.⁴³

Menurut Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kavling tanah adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

⁴² Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Jakarta : CV. Rajawali, 1990), hlm. 28.

⁴³ Sudarsono, hlm 164

Didalam ketentuan perundang-undangan mengenai pertanahan tidak terdapat pengertian dan aturan mengenai tanah kavling, karena kavling tersebut adalah istilah dalam pemecahan tanah. Sehingga tidak terdapat aturan hukum mengenai kavling. Secara umum, tanah kavling tersebut identik dengan tanah negara dimana tanah tersebut belum memiliki sertipikat.

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada zaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara penguasa dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan, maka dikeluarkanlah suatu pernyataan yang terkenal dengan nama Domein Verklaring pada tahun 1870, yang secara singkat menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendom, adalah milik negara. Akibatnya ternyata merugikan hak atas tanah yang dipunyai rakyat sebagai perseorangan serta hak ulayat yang oleh masyarakat hukum adat karena diatas tanah-tanah hak adat tersebut pada umumnya tidak ada alat bukti haknya.⁴⁴

Tanah negara dapat dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu:⁴⁵

1. Tanah Negara Bebas yaitu tanah negara yang langsung dibawah penguasaan negara, diatas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain negara. Misalnya tanah timbul di kawasan sungai, danau, pantai dan laut serta tanah reklamasi di perairan laut. Tanah negara bebas ini bisa langsung dimohon kepada negara atau pemerintah dengan melalui suatu prosedur yang lebih pendek daripada prosedur terhadap tanah negara tidak bebas.
2. Tanah Negara Tidak Bebas yaitu tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak punya pihak lain, misalnya tanah yang diatasnya ada Hak Pengelolaan yang dipunyai oleh badan-badan pemerintah. Misalnya:
 - tanah negara yang diatasnya ada Hak Pengelolaan yang dipunyai oleh Pemerintah Daerah/kota, Perum Perumnas, Pertamina, Bulog, Badan Otorita Khusus seperti Badan Otorita Batam (di pulau Batam),

⁴⁴ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, cet. 3 (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2005), hlm. 60.

⁴⁵ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama. Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet. 2 (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm 119.

kawasan industri, PDAM, PLN, Pt Inka atau PJKA dan badan-badan pemerintah daerah lainnya yang keseluruhan modal atau sahamnya dipunyai oleh pemerintah dan /atau pemerintah daerah. Pemegang hak ini diberikan kewenangan oleh negara untuk memberikan sebagian tanahnya kepada pihak ketiga dengan seizin pemerintah (dalam hal ini Kepala BPN) untuk menjadi hak milik.

- Tanah negara yang di atasnya ada hak seperti hak guna usaha, yang dipunyai baik oleh badan usaha milik negara maupun badan usaha swasta yang bergerak pada bidang usaha pertanian, perkebunan, peternakan atau perikanan.
- Tanah negara yang di atasnya ada hak pakai yang dipunyai oleh Warga Negara Indonesia atau badan-badan usaha baik swasta dalam negeri maupun swasta asing atau usaha patungan PMDN-PMA, perwakilan negara asing atau internasional.
- Tanah negara yang di atasnya telah ada hak-hak lain seperti hak guna bangunan.

Dalam perkembangannya, penguasaan tanah-tanah negara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, dimana yang dimaksud tanah negara adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara yang meliputi semua tanah yang sama sekali bebas dari hak-hak seseorang, baik yang berdasarkan hukum adat maupun hukum barat. Penguasaan tanah negara diletakkan dalam satu tangan dan instansi yang diserahi tugas tersebut, sebagai konsekuensinya, maka tanah-tanah negara yang tidak diperlukan lagi atau tidak dipergunakan lagi oleh suatu instansi sesuai tugas masing-masing harus diserahkan kembali kepada Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Undang-Undang Pokok Agraria menganut konsep negara menguasai bukan memiliki, dalam hubungan antara negara dengan tanah. Negara mempunyai kewenangan pada tingkat tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Walaupun hak menguasai negara itu meliputi semua bumi, air dan

ruang angkasa, namun disamping adanya tanah negara dikenal pula dengan tanah-tanah hak, baik yang dipunyai oleh perseorangan maupun badan hukum.

Ruang lingkup tanah negara meliputi:

1. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.
2. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris.
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan.
5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 dan pengadaan tanah yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Dalam praktiknya, kekayaan negara berupa tanah tersebut dapat dipindahtangankan atau dipertukarkan dengan pihak lain atau dapat juga dimanfaatkan dengan cara disewakan atau dipergunakan dengan cara dibangun, dioperasikan dan diserahkan kepada pihak lain, misalnya:

1. Kepemilikan tanah negara berdasarkan *Occupatie Vergunning* yaitu suatu izin untuk mempergunakan tanah yang diberikan oleh suatu instansi, dimana izin ini diberikan hanya sebagai izin memakai belum ada alas haknya, dimana *Occupatie Vergunning* diberikan dengan beberapa syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain membangun tanah yang bersangkutan sesuai peruntukan dalam permohonan izin yang awalnya diajukan. Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan pembangunan tidak dilaksanakan maka pemerintah berhak menarik kembali izin yang telah diberikan tersebut.
2. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Pemerintah Daerah. Perjanjian mana didalamnya tercantum mengenai jangka waktu penggunaan tanah, besar dan tata cara pembayaran sejumlah biaya dalam penyewaan tanah negara, syarat-syarat dan tata cara pelaksanaan sewa serta sanksi-sanksi yang dapat diberlakukan apabila terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak penyewa.

2.2.2.1. Jenis-Jenis Tanah Negara

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomi. Umpamanya: sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai; sebidang tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah seperti semula, kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.⁴⁶

Beberapa pengertian mengenai Tanah Negara:

- a. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.⁴⁷
- b. Menurut Maria Sumardjono, tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf.
- c. Menurut Ali Achmad, tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau sesuatu badan hukum.

Tanah yang dimohon hak di atasnya itu mungkin berstatus tanah negara yaitu tanah yang tidak atau belum dihaki dengan hak-hak yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara, yang dalam administrasi pertanahan disingkat dengan tanah negara.⁴⁸

Tanah Negara langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain di atas tanah itu. Tanah itu disebut juga tanah negara bebas yaitu tanah negara yang bebas yang tidak dimiliki oleh siapapun dan tanah yang benar-

⁴⁶ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1981), hlm 103.

⁴⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, UU No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No 3696, Psl 1 ayat 3.

⁴⁸ Boedi Harsono, hlm 248.

benar dalam keadaan kosong. Tanah Negara tidak bebas adalah tanah yang di atasnya ada hak dari pihak lain.⁴⁹

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

Tanah negara yang ada sekarang ini yaitu:

1. Tanah yang sejak semula adalah tanah negara, berarti di atas tanah itu belum pernah ada pihak tertentu yang memilikinya /yang empunya selain negara. Tanah yang dimohon itu mungkin saja adalah dari dulu sampai sekarang belum pernah ada hak pihak lain (selain negara) di atasnya. Atas permohonan seseorang, kepada orang itu oleh negara dapat diberikan suatu hak atas tanah. Tanah negara sejak semula sampai sekarang jarang terdapat di daerah pemukiman, tetapi pada umumnya terletak di hutan-hutan yang jauh dari penduduk. Oleh sebab itu dalam rangka pembicaraan mengenai tanah negara ini hanya berkaitan dengan permohonan Hak Guna Usaha, yang biasanya melibatkan tanah luas di hutan-hutan.
2. Tanah Bekas Partikelir, dimana Pemerintah Hindia Belanda dulu banyak menjual tanah kepada badan hukum atau orang tertentu; orang itu pada umumnya adalah orang Tionghua, Arab dan Belanda. Pada tahun 1958 melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir; semua tanah partikelir di Indonesia dihapuskan; karena penghapusan itu, maka tanah yang bersangkutan jadi tanah negara. Bagi penduduk pribumi tanah partikelir itu mempunyai hak yang turun temurun (hak milik adat yang ada sebelum tanah itu dijual oleh pemerintah Belanda kepada Tuan tanah, akan diberikan dengan hak milik). Seseorang yang merasa mempunyai hak di atas tanah bekas tanah partikelir harus mengajukan permohonan hak.

Setelah bangsa Indonesia merdeka, tanah-tanah partikelir yang sebagian besar dimiliki oleh orang-orang dan badan hukum asing yaitu:⁵⁰

⁴⁹ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hlm 3.

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

Tanah partikelir dapat dibedakan menjadi:

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

Pada waktu pemerintahana Hindia Belanda, tanah-tanah partikelir dibeli oleh pemerintah menurut Staatsblad 1913 Nomor 702 jo Staatsblad 1976 Nomor 421, sehingga:⁵¹

1. Tanah-tanah usaha yang dimiliki orang-orang Indonesia asli menjadi hak milik.
2. Yang dimiliki oleh orang-orang Timur Asing (Tionghua dan Arab) karena bukan menjadi tanah yang dihaki dengan apa yang disebut dengan Landerijinbezitrecht.
3. Bekas tanah hak barat yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat HGB), atau hak pakai atau Hak Guna Usaha, jangka waktu pengajuan permohonannya telah lewat. Walaupun batas waktu pengajuan itu telah lewat, bukan berarti tidak boleh lagi diajukan permohonan agar diberikan suatu hak diatas tanah bekas hak barat itu. Sekarang juga atau kapan saja masih boleh diajukan permohonan hak diatas bekas tanah hak barat itu.
4. Bekas tanah hak yaitu tanah yang diatasnya ada hak seseorang atau badan hukum.

Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak yang diatasnya: ⁵²

⁵⁰ B. F. Sihombing, *Hukum Tanah Indonesia*, cet. 2, (Jakarta: PT Toko Gunung Agung, 2005), hlm. 75.

⁵¹ *Ibid.* hlm 76.

⁵² *Ibid.*, hlm. 7.

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

Pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Alasannya ialah demi kepentingan umum; yang berwenang mencabut hak ialah Presiden. Dalam praktek jarang terjadi pencabutan hak, sebab acaranya terlalu panjang dan memerlukan waktu yang lama. Pemegang hak atas tanah dapat pula melepaskan haknya. Dengan melepaskan haknya itu, maka tanah yang terlibat menjadi tanah negara. Dalam praktek, pelepasan hak atas tanah sering terjadi. Tetapi biasanya bukan asal lepas saja, tetapi ada sangkut pautnya dengan kebutuhan tanah itu. Si pemegang hak melepaskan haknya agar yang membutuhkan tanah memohon hak yang diperlukannya. Si pelepas hak itu menerima uang ganti rugi dari yang membutuhkan; acara ini disebut pembebasan hak.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai mempunyai masa berlaku yang terbatas. Ada yang 30 tahun, 20 tahun dan 10 tahun. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya itu, maka hak atas tanah itu dihapus, dan tanahnya menjadi tanah negara. Bekas pemegang hak dapat memohon perpanjangan jangka waktu itu atau memohon hak yang baru di atas tanah itu. Hak milik hanya boleh dipunyai oleh Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal. Warga Negara Indonesia rangkap/ganda dan orang asing tidak boleh mempunyai hak milik, kecuali dalam hal terjadinya pewarisan atau perkawinan atau perubahan kewarganegaraan. Orang asing adalah mungkin memperoleh warisan hak milik. Orang asing mungkin pula mendapat tanah hak milik karena percampuran harta berdasarkan hukum perkawinan. Perpindahan hak secara pewarisan atau perkawinan itu tetap sah. Hal yang sama juga terjadi jika Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha karena pewarisan atau perkawinan jatuh kepada orang asing.

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

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

2.2.2.2. Hak Penguasaan Tanah Oleh Negara

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tata negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui, bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Berdasarkan adanya pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret itulah serta penalaran mengenai isinya masing-masing, pembahasan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan suatu sistematika yang khas.⁵³

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

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 8 (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 253.

Hak menguasai dari negara bersumber pada hak bangsa melalui pernyataan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang terdapat dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, yaitu:⁵⁴

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

Penguasaan tanah oleh negara ini diberikan kepada:⁵⁵

1. Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas perbantuan, bukan otonomi. Segala sesuatunya akan diatur dengan peraturan pemerintah, kiranya wewenang yang pelaksanaannya dapat

⁵⁴ *Ibid*, hlm 258.

⁵⁵ *Ibid*, hlm 266.

dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah, pada hakikatnya akan terbatas pada apa yang disebut wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.

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

Dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan apa yang dikenal dengan sebutan hak pengelolaan, menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 hak pengelolaan tersebut memberi wewenang untuk:⁵⁶

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

2.2.2.3 Jenis Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yaitu:⁵⁷

1. Hak Bangsa Indonesia; yang disebut dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi yang beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara; yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, semata-mata beraspek publik.

⁵⁶ *Ibid*, hlm 267.

⁵⁷ *Ibid*, hlm 255.

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

2.2.2.4. Pembuatan Akta Hibah Tanah Kavling Oleh Notaris

Seperti telah diuraikan diatas bahwa didalam ketentuan perundang-undangan mengenai pertanahan tidak terdapat pengertian dan aturan mengenai tanah kavling, karena kavling tersebut adalah istilah dalam pemecahan tanah. Sehingga tidak terdapat aturan hukum mengenai kavling. Secara umum, tanah kavling tersebut identik dengan tanah negara dimana tanah tersebut belum memiliki sertipikat.

Pada dasarnya tanah negara terbagi atas 2 bagian, yaitu:

1. Tanah yang sudah bersertipikat:

- Hak milik
- Hak Guna Bangunan
- Hak Guna Usaha
- Hak Pakai
- Hak Pengelolaan

Untuk peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat merupakan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanahnya, dan akta dibuat dalam format akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Tanah yang belum bersertipikat:

- Tanah Girik
- Tanah Kavling
- Tanah yang berada dibawah penguasaan negara, seperti tanah bekas Asian Games tahun 1962 yang pemilikan atas tanahnya diberikan dengan Occupatie Vergunning, dimana nantinya pemilik Occupatie Vergunning diberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan pembuatan sertipikat.

Untuk peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat merupakan wewenang Notaris selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanahnya, dan akta dibuat dalam format akta Notariil.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun ketentuan peralihan hak atas tanah ini hanya berlaku untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat, sedangkan untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat bukanlah wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pembuatan akta peralihan hak nya, melainkan wewenang dari Notaris.

Untuk peralihan tersebut harus diperhatikan bahwa aset negara tidak boleh dialihkan, oleh karena aset negara tidak boleh dialihkan, maka harus dibedakan lagi antara tanah negara dengan barang milik negara yang merupakan barang

sitaan. Barang milik negara adalah barang-barang yang disita oleh negara untuk pelunasan kewajiban yg dilakukan seperti korupsi. peralihannya harus sejjin instansi yang terkait.

Mengenai pengalihan tanah negara ini, pada dasarnya yang bisa dialihkan hanya hak penguasaannya saja karena dengan demikian pengalihan terhadap tanah negara hanya bisa dilakukan sebatas peralihan atas penguasaan atas tanahnya saja, sementara untuk tanahnya tidak dapat dialihkan. Pembuatan akta hibah atas tanah kavling ini kurang tepat, karena dengan hibah berarti yang dialihkan adalah tanhnya, sementara tanah negara tersebut tidak boleh dialihkan.

Untuk lebih memahani mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta hibah untuk tanah kavling yang dalam hal ini merupakan tanah negara, maka Penulis melakukan wawancara dengan beberapa Notaris dan hasil yang didapat adalah:

1. Winanto Wiryomartani, S.H, M.Hum selaku Notaris dan Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris, berpendapat pada dasarnya tanah negara tidak bisa dilakukan pengalihan. Dalam dunia notaris yang dialihkan itu bukanlah tanahnya melainkan hak penguasaan atas tanahnya. Apabila diatas tanah negara tersebut terdapat bangunan rumah maka akta yang dibuat adalah akta hibah bangunan dan pengoperan hak, sehingga objek yang dihibahkan adalah rumah yang ada diatas tanah negara tersebut. Apabila objeknya hanya terdapat tanah saja dan tidak ada bangunan diatas tanah tersebut maka yang dialihkan hak penguasaan atas tanah negara tersebut dan akta yang dibuat adalah akta pemindahan hak dan kuasa. Hak atas penguasaan tanahnya berpindah dan si penerima hak yang baru diberi kuasa untuk mengajukan permohonan sertipikat hak atas tanah tersebut.
2. Dr. Arsin Lukman, S.H, Notaris dan PPAT di Jakarta Barat serta dosen pengajar di Universitas Indonesia, berpendapat bahwa untuk tanah kavling yang identik dengan tanah negara yang belum bersertipikat, untuk peralihannya dilakukan dengan akta notariil, sebagaimana kewenangan notaris dalam membuat akta otentik. Jika tanahnya sudah bersertipikat maka yang berwenang untuk membuat akta peralihannya adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi tindakan pembuatan akta hibah atas tanah kavling yang

dilakukan oleh seorang notaris sudah tepat dan sudah berdasarkan wewenang yang dimilikinya sebagai seorang notaris dan akta hibah tersebut sah secara hukum.

3. Catur Virgo, S.H, Notaris di Jakarta Barat, berpendapat bahwa tanah kavling merupakan tanah negara yang dikelola oleh negara dan kemudian dipecah menjadi kavling-kavling yang kemudian dialihkan hak atas tanah tersebut kepada masyarakat. Untuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah kavling tersebut harus dibuat dengan akta notariil karena tanah tersebut belum memiliki sertipikat dan hanya memiliki hak penguasaan atas tanah. Sehingga akta yang tepat dibuat oleh notaris adalah akta pemindahan hak dan kuasa, sehingga pembuatan akta hibah tersebut kurang tepat untuk peralihan tanah negara yang belum bersertipikat.
4. Johny Dwikora Aron, S.H, Notaris di Jakarta Utara, menyatakan bahwa akta hibah tersebut sah karena untuk tanah kavling yang belum bersertipikat peralihannya hanya dapat dilakukan dengan akta notaris dan akta hibah tersebut dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas tanah kavling tersebut.

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan dengan suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian dan pemberian dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah dilakukan dengan akta PPAT. Perolehan tanah secara hibah dan hibah wasiat seyogyanya didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (pasal 1682, 1867 dan 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang dan keharusan dari perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian.⁵⁸

⁵⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendafrannya*, cet. 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 100.

Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan karena dalam Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah hak atas tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akan tetapi, apabila objek tersebut selain dari hak atas tanah maka ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar dalam pembuatan akta hibah yakni dibuat dan ditandatangani oleh Notaris.

Berdasarkan penjabaran diatas, maka menurut pendapat penulis akta hibah atas tanah kavling yang dibuat oleh notaris sudah tepat karena notaris membuat aktanya dalam format notariil bukan dalam format akta PPAT. Dalam akta PPAT mengenai hibah ialah menyangkut tanah dan bangunan yang ada diatasnya, sedangkan dalam format Notaris hanya bangunannya saja, dengan kata lain hanya hak penguasaannya saja yang dialihkan karena untuk tanah negara kewenangan pembuatan akta peralihannya memang terletak pada notaris. Kekuatan akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang, sehingga hal ini merupakan akibat langsung dari ketentuan perundang-undangan bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian. Penulis juga melihat bahwa akta hibah yang dibuat oleh sudah memenuhi ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai pembuatan akta notaris. Dimana akta tersebut terdiri dari awal akta, badan akta dan penutup akta, sehingga untuk pembuatan akta hibah tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Walaupun secara format pembuatan aktanya tidak melanggar undang-undang, namun dalam penjelasan isi akta terdapat hal-hal yang kurang tepat sehubungan dengan tanah kavling. Hal ini terlihat dalam isi akta yang menyatakan menghibahkan tanah kavling nomor 19 dan nomor 20 beserta seluruh hak yang ada diatasnya. Notaris dalam pembuatan akta hibah ini kurang teliti karena pada dasarnya tanah negara tidak boleh dilakukan transaksi apapun seperti jual beli, sewa menyewa dan juga hibah. Oleh karena untuk tanah negara tidak dapat

dilakukan pengalihan atau dipindahtangankan karena dikuasai langsung oleh negara, seharusnya didalam akta hibah itu yang dialihkan hanyalah hak penguasaannya saja. Oleh karena itu penulis berpendapat bahwa pembuatan akta hibah untuk kavling kurang tepat dilakukan.

Penulis setuju dengan pendapat dari Winanto Wiryomartani, S.H, M.Hum dan Catur Virgo, SH yang menyatakan bahwa akta yang tepat untuk pengalihan tanah kavling adalah Akta Pemindahan Hak dan Kuasa, sehingga yang dialihkan hanyalah hak-nya saja bukan pemilikan atas tanahnya. Oleh karena itu pembuatan akta hibah atas tanah kavling kuranglah tepat untuk dilakukan, karena dengan hibah yang dialihkan adalah keseluruhan tanah beserta semua hak-hak yang ada diatas tanah tersebut. Jadi untuk peralihan tanah kavling yang merupakan tanah negara, sebaiknya menggunakan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa, karena yang dialihkan hanyalah hak penguasaannya saja, sementara untuk tanahnya tetap menjadi milik negara.

2.3. Kasus Putusan Mahkamah Agung Tanggal 21 Januari 2009, Nomor 274 K/TUN/2008.

Berdasarkan uraian diatas, Penulis ingin mengangkat mengenai kasus hibah atas tanah kavling yang dilakukan oleh Ny. Annatje Magdalena Rombot selaku pemilik tanah kavling nomor 19 dan 20 di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dimana tanah tersebut berasal dari tanah negara yang dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno dalam rangka Asian Games IV di Jakarta pada tahun 1959. Pada saat itu Indonesia ingin menjadi tuan rumah dalam pelaksanaan Asian Games, tapi pada waktu itu belum ada sarana dan fasilitas olahraga yang memadai untuk pelaksanaan Asian Games tersebut. Maka dengan Surat Keputusan Presiden dilakukanlah pembebasan tanah di kawasan senayan agar dapat dibangun sarana olahraga yang dibutuhkan untuk pelaksanaan Asian Games. Kemudian penduduk yang semula bermukim di kawasan Senayan, dipindahkan ke kawasan Tebet, dimana pemerintah telah membebaskan tanah di kawasan Tebet yang kemudian dibagi-bagi menjadi kavling-kavling yang bisa ditempati oleh penduduk dengan membayar sejumlah uang kepada Yayasan Gelora Bung Karno sebagai pengelola pada waktu itu. Khusus untuk wilayah

sekitar jalan MT. Haryono, tanah dibagi-bagi menjadi kavling-kavling dalam ukuran besar yang diperuntukkan khusus untuk gedung-gedung bertingkat.

Ny. Annatje Magdalena Rombot termasuk salah satu yang berminat untuk memiliki tanah-tanah kavling di kawasan jalan MT.Haryono tersebut dan dengan melakukan sejumlah pembayaran untuk kepemilikan kavling tersebut sejumlah 18.750.000,- maka diperoleh suatu Izin hak Pakai yang disebut *Occupatie Vergunning*, Nomor 51/Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964. Dimana izin ini diberikan dengan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Selambat-lambatnya 3 bulan sesudah tanggal surat izin ini dikeluarkan, penyelenggaraan pembangunan harus sudah dimulai.
- b. Apabila dalam waktu yang telah ditentukan pada ayat 1 ternyata bahwa penyelenggaraan pembangunan belum juga dimulai, maka Panitia Tetap Khusus Urusan Tanah Yayasan Gelora Bung Karno berhak membatalkan surat izin ini tanpa yang bersangkutan mempunyai hak penggantian apapun juga terkecuali yang berkepentingan mengajukan permohonan perpanjangan waktu disertai dengan alasan-alasan yang nyata dan dapat diterima oleh Panitia, dalam hal mana Panitia akan menentukan lamanya perpanjangan itu.
- c. Pemberian sesuatu hak atas tanah yang bersangkutan (hak milik guna bangunan dan lain-lain) termasuk wewenang dari Kantor Inspeksi Agraria Jakarta Raya setelah dipenuhi syarat-syarat yang berlaku.
- d. Surat izin untuk mempergunakan tanah ini tidak diperkenankan dialihkan kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari Panitia Tetap Khusus Urusan Tanah Yayasan Gelora Bung Karno.

Dengan adanya *Occupatie Vergunning* ini Ny. Annatje Magdalena Rombot memperoleh tanah Kavling Nomor 19 dan Kavling Nomor 20 yang terletak di Kampung Dalem, saat ini dikenal dengan kawasan jalan MT. Haryono. Selama bertahun-tahun tanah tersebut dikuasai oleh Ny. Annatje Magdalena Rombot, tanpa pernah mengalihkannya kepada pihak manapun.

Pada tanggal 2 September 1996, Ny. Annatje Magdalena Rombot mengalihkan tanah tersebut kepada Herman Siwi berdasarkan Akta Hibah Nomor 1, tanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh Tienneke Ivonne Mawengkang,

SH, Notaris di Tondano. Permasalahan muncul ketika Herman Siwy ingin mengajukan permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah kavling No. 19 dan No. 20 yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan. Dalam permohonan tersebut, Herman Siwy telah melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan antara lain Surat Izin Mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning), bukti penyetoran untuk mendapatkan kavling No 51/DIR/64, tanggal 20 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot serta Akta Hibah Nomor 1, tanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris di Tondano. Namun permohonan tersebut ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dengan alasan diatas tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional dan PT Bank Mandiri, Tbk. Herman Siwy merasa sebagai pemilik sah atas tanah tersebut, mengajukan gugatan atas penerbitan sertipikat atas tanah miliknya tersebut, sementara pihak Ny. Annatje Magdalena Rombot mengaku tidak pernah mengalihkan tanah tersebut selain kepada Herman Siwy. Pihak Herman Siwy merasa dirugikan karena dia merasa sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan Akta Hibah Nomor 1 yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris/PPAT di Tondano pada tanggal 2 September 1996. Herman Siwy kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Didalam persidangan pihak tergugat dalam hal ini adalah PT. Indomobil Suzuki Internasional dan PT Bank Mandiri, Tbk, meragukan keabsahan Akta Hibah Nomor 1 yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris/PPAT di Tondano pada tanggal 2 September 1996. Hal ini dikarenakan pada saat akta hibah tersebut dibuat pihak notaris yang bersangkutan belum menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain itu juga notaris yang bersangkutan mempunyai wilayah kerja di Tondano bukan di Jakarta Selatan tempat dimana objek sengketa berada sehingga pada dasarnya tidaklah berwenang untuk membuat Akta Hibah. Mereka berpendapat bahwa untuk akta hibah tanah harus dibuat oleh seorang PPAT.

Perkara ini terus bergulir dari Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama sampai ke tingkat Mahkamah Agung. Para hakim di setiap tingkat mengambil keputusan yang berbeda dengan pertimbangan yang berbeda pula mengenai Akta Hibah Nomor 1 yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris/PPAT di Tondano pada tanggal 2 September 1996. Namun ternyata perkara ini tetap berlanjut sampai ke tingkat Peninjauan Kembali, sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali yang diterima oleh Penulis pada tanggal 13 Juni 2012 dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. berikut penulis uraikan mengenai pendapat para hakim dalam menilai pembuatan akta hibah atas tanah kavling yang dilakukan oleh Notaris Tienneke Ivonne Mawengkang.

1. PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

Pada persidangan di Pengadilan Tata Usaha negara, hakim membenarkan bahwa tanah kavling nomor 19 dan 20 statusnya adalah tanah negara yang dikelola oleh Gelora Bung Karno dalam rangka Asian Games IV di Jakarta dan diperoleh oleh Ny. Annatje Magdalena Rombot berdasarkan Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning), Nomor 51./Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964 dan dengan bukti pembayaran untuk mendapatkan kavling sejumlah Rp. 18.750.000,-. Ny. Annatje Magdalena Rombot kemudian mengalihkan tanah tersebut kepada Herman Siwy dengan membuat Akta Hibah atas tanah kavling tersebut. Akta hibah mana dibuat oleh seorang Notaris di Tondano, dengan dibuatnya akta hibah tersebut maka beralihlah hak kepemilikan atas tanah tersebut. Hakim berpendapat bahwa akta hibah yang dibuat oleh Notaris Tienneke Ivonne Mawengkang sah, sehingga Herman Siwy berhak atas kepemilikan tanah tersebut berdasarkan Akta Hibah Nomor 1 yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris/PPAT di Tondano pada tanggal 2 September 1996 dan akta hibah ini dapat dipergunakan sebagai dasar bagi permohonan penerbitan Sertipikat Hak Bangunan sesuai dengan surat permohonan yang sudah diajukan sebelumnya oleh Herman Siwy dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk segera memproses permohonan yang diajukan oleh Herman Siwy tersebut. Hakim menolak pernyataan dari penggugat yang

menyatakan bahwa akta hibah tersebut tidak sah dan batal demi hukum, dikarenakan akta tersebut dibuat oleh seorang notaris yang belum menjadi PPAT. Menurut penulis apa yang sudah diputuskan oleh Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara sudah tepat, hal ini dikarenakan objek sengketa yaitu tanah kavling nomor 19 dan nomor 20 adalah merupakan tanah negara dan sudah dibuktikan didalam persidangan mengebai status tanah negara tersebut, sehingga tindakan Notaris Tienneke Ivonne Mawengkang, S.H dalam pembuatan akta hibah ini dalam bentuk akta notariil sudah tepat dan sesuai dengan wewenangnya sebagai seorang Notaris.

2. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA

Pada pengadilan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Herman Siwy atas tanah kavling tersebut sudah tepat dan benar. Semua yang menjadi dasar pertimbangan hukum putusan majelis Hakim tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar bagi hakim dalam memutus perkara banding ini. Hakim Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara menguatkan keputusan Hakim Pengadilan tata usaha Negara. Sehingga dengan kata lain hakim pada tingkat banding juga mengakui keabsahan Akta Hibah Nomor 1, tanggal 2 September 1996, yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris/PPAT di Tondano. Hakim membenarkan tindakan yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta hibah tersebut, dimana objek nya adalah merupakan tanah negara yang belum bersertipikat dan pembuatan akta sudah merupakan wewenang notaris.

3. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

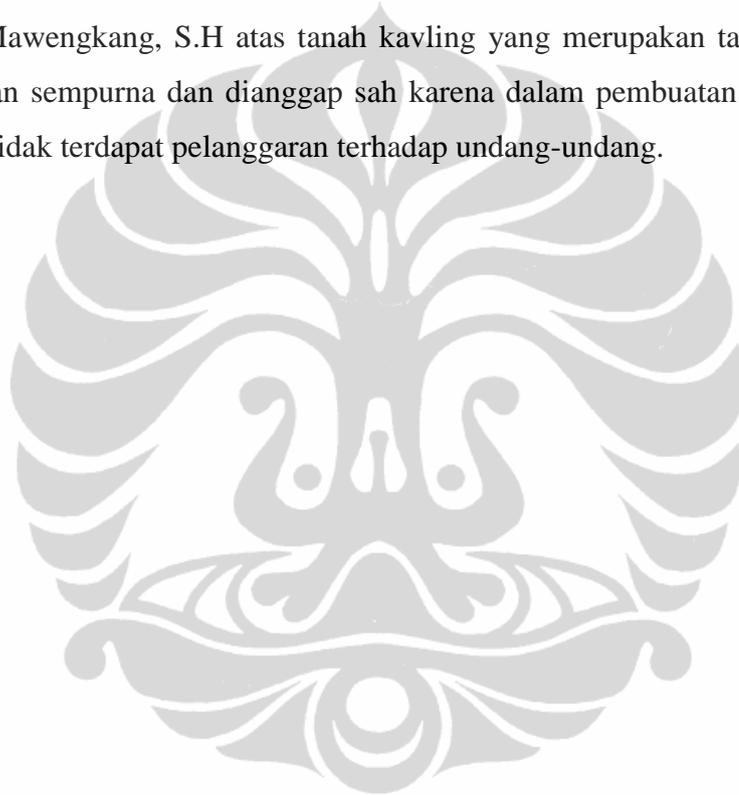
Pada persidangan tingkat kasasi di Mahkamah Agung hakim menyatakan menerima pernyataan pemohon kasasi yang menyatakan bahwa Akta Hibah Nomor 1 yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris/PPAT di Tondano pada tanggal 2 September 1996 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat serta batal demi hukum Hal ini

dikarenakan PPAT yang membuat akta hibah tersebut mempunyai wilayah kerja di Tondano bukan di Jakarta Selatan, selain itu pada saat Akta Hibah tersebut dibuat Notaris yang bersangkutan belum menjabat sebagai PPAT, sehingga pada dasarnya tidaklah berwenang untuk membuat Akta Hibah. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, artinya segala peralihan hak atas tanah harus dibuat secara otentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Penulis, dalam putusan mahkamah agung ini, hakim kurang teliti dalam memeriksa asal-usul tanah yang merupakan tanah negara dan dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno dalam rangka pelaksanaan Asian games IV di Jakarta. Hakim juga tidak sepenuhnya memahami konsep hukum tanah nasional khususnya mengenai tanah negara, bahwa tanah negara tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun, yang dapat dialihkan hanyalah hak penguasaannya saja. Sehingga untuk peralihan hak penguasaan tersebut memang sudah merupakan wewenang Notaris dalam pembuatan akta peralihannya. PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 memang memiliki wewenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, namun peralihan disini dimaksudkan bagi tanah-tanah yang telah memiliki sertifikat, sementara objek sengketa yang merupakan tanah negara tidak memiliki sertifikat dan baru akan diajukan permohonan sertifikat hak guna bangunan. dengan demikian memang sudah seharusnya akta hibah itu dibuat oleh Notaris dengan format akta notariil bukan PPAT.

4. PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI

Dalam pengadilan tingkat peninjauan kembali, hakim mengabulkan tuntutan Herman Siwy atas kepemilikan tanah Kavling nomor 19 dan Nomor 20 di Jalan MT. Haryono. hakim juga berpendapat bahwa terdapat kekeliruan dan kekhilafan hakim dalam memutus perkara. Untuk perkara ini, dimana gugatan

atas kepemilikan tanah diajukan berdasarkan Akta Hibah Nomor 1, tanggal 2 September 1996, yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Mawengkang, SH, Notaris/PPAT di Tondano, seharusnya perkara ini diajukan ke Pengadilan Perdata karena yang dipermasalahkan disini adalah sengketa kepemilikan atas tanah maka harus dibuktikan terlebih dahulu di peradilan umum tentang siapa yang berhak atas tanah dalam obyek sengketa. Majelis hakim peninjauan kembali juga menguatkan keputusan hakim di Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, dengan demikian Akta Hibah yang dibuat oleh Notaris Tienneke Ivonne Mawengkang, S.H atas tanah kavling yang merupakan tanah negara dinyatakan sempurna dan dianggap sah karena dalam pembuatan akta hibah tersebut tidak terdapat pelanggaran terhadap undang-undang.



BAB III

SIMPULAN DAN SARAN

3.1. Simpulan

1. Akta hibah atas tanah kavling yang dibuat oleh Notaris sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena akta hibah tersebut dibuat dalam bentuk akta notaris dan sudah sesuai dengan kapasitas, kompetensi serta kewenangannya sebagai notaris. Akta hibah tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat bagi si penerima hibah, hal ini dikarenakan tanah kavling merupakan tanah negara yang belum memiliki sertipikat, sehingga kewenangan untuk pembuatan akta peralihannya terletak pada Notaris bukan PPAT. Akta yang dibuat oleh notaris tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat bagi di penerima hibah dan berdasarkan akta hibah ini dapat diajukan permohonan penerbitan sertipikat hak atas tanah dari instansi terkait.
2. Keputusan hakim pada pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama dan tingkat banding dan tingkat peninjauan kembali mengakui adanya akta hibah atas tanah kavling yang dibuat oleh notaris sebagai dasar dari kepemilikan atas tanah, dan dengan akta hibah tersebut permohonan untuk penerbitan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan. Dalam keputusan tingkat mahkamah agung terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dikarenakan hakim yang kurang memahami mengenai hukum tanah nasional, khususnya aturan mengenai peralihan tanah negara. Hakim juga kurang memahami mengenai kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta-akta yang berhubungan dengan tanah.

3.2. Saran

1. Pembuatan akta hibah untuk tanah kavling pada dasarnya kurang tepat digunakan bagi tanah Negara yang belum bersertipikat seperti tanah kavling karena yang dapat dialihkan adalah hak penguasaan atas tanahnya saja, sementara untuk pengalihan tanahnya tidak bisa dilakukan. Oleh karena itu sebaiknya akta yang digunakan untuk peralihan tanah kavling atau tanah negara adalah Akta Pemindahan Hak dan Kuasa atau Akta Pengoperan Hak.
2. Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dapat dijadikan sebagai yurisprudensi, sehingga dapat dijadikan acuan oleh hakim-hakim dikemudian hari dalam memutuskan perkara yang sama dan sebaiknya hakim juga harus lebih memahami mengenai hukum tanah nasional dan peraturan perundang-undangannya, jika perlu memanggil saksi ahli yang menguasai tentang hukum tanah nasional sehingga hakim tidak salah dalam memutus suatu perkara. Dengan demikian badan peradilan diharapkan untuk mendalami hal-hal menyangkut akta-akta yang dibuat oleh notaris sehingga lebih mengerti sebelum memutus suatu perkara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Ali, Zainuddin, *Hukum perdata Islam Di Indonesia*, Cet 3, Jakarta, Sinar Grafika, 2009.
- Afandi, Ali, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Jakarta, Rineka Cipta, 1997.
- Andasasmita, Komar, *Notaris I*, Bandung: Sumur Bandung, 1981.
 _____, *Notaris II*, Bandung: Sumur Bandung, 1983.
- Beekum, Relik Isa, *Etika Bisnis Islami*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet 9, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hasim, E. Moh, *Kamus Istilah Islam*, Cet 1, Bandung: Pustaka, 1987.
- Hermit, Herman, *Cara Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama. Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Kansil, Cristin S.T, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996.
- Kanter, E.Y, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Religius*, Jakarta; Storia Grafika, 2001.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Koesoemawati, Ira, *Ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Lubis, Suhrawardi K, *Etika Profesi Hukum*. Cet 2, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Mamudji, Sri, *Et Al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muhammad, Bushar, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 1981.

- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Central for Documents and Studies of Business Law, 2003.
- Notodisoerjo, Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Cet II, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Perangin, Effendi, *Hukum Waris*, Ed 1, Cet 3, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2001.
- _____, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, CV. Rajawali, 1990.
- _____, *Praktek Permohonan Hak Atas tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan tertentu*, Cet 9, Jakarta: Sumur Bandung.
- Rasjid, Sulaiman, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Islam)*, Cet 37, Bandung: Sinar Baru Algaesiindo, 2007.
- Roziq, Ahmad, *Hukum Islam Di Indonesia*, Ed I, Cet IV, Jakarta: Raja Sambung Grafindo Persada, 2003.
- Sihombing, B.F, *Hukum Tanah Indonesia*, Cet. 2, Jakarta: PT Toko Gunung Agung, 2005.
- Simanjuntak, P.N.H, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Cet 4, Jakarta, Djambatan, 2009.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1989.
- Soepomo, R, *Bab-Bab tentang Hukum Adat*, Cet 14, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1994.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Cet 10, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet 6, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Sumarjono, S.W.Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet 3, Jakarta, PT. Kompas Media Nusantara, 2005.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarnya*, cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 4, Jakarta: Erlangga, 1996.

Perundang-undangan dan Dokumen Lain

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004.

LN No. 117 Tahun 2004 TLN No. 4432.

Indonesia. *Peraturan Jabatan Notaris*. Stbl. 1860 No. 3 Tahun 1860.

Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria* No. 10 tahun 1961.

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

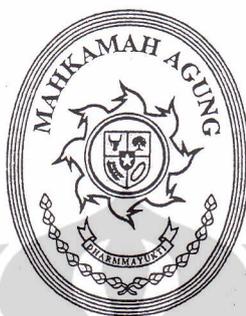
Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998 TLN No.3746.

Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris*.

Makalah

Ikatan Notaris Indonesia Jawa Timur, *Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi Dan Peranan Notaris Sebagai Pejabat Umum dan pejabat Pembuat Akta Tanah menurut sistem Hukum di Indonesia*, Desember, 1993.

MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

Reg. No. **274** K/TUN./ 20 **08**

PERKARA KASASI TATA USAHA NEGARA

antara :

PT. INDOMOBIL SUZUKI INTERNATIONAL, dk.

melawan :

HERMAN SIWY

dan

KAKAN PERTALIHAN KODYA JAK-SEL

P U T U S A N

No. 274 K/TUN/2008

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

- I. PT. INDOMOBIL SUZUKI INTERNATIONAL, berkedudukan di Wisma Indomobil, Jalan MT. Haryono Kav.8 Jakarta, diwakili oleh Soebronto Laras, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Presiden Direktur PT. Indomobil Suzuki International, bertempat tinggal di Jalan Bonang No.7, RT.002, RW.005, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Sugeng Teguh Santoso, SH., Yanuar P. Wasesa, SH.,M.Si. dan Egia Bastanta Tarigan Sibero, SH., ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Sugeng Teguh Santoso, beralamat di Jalan Asem Baris Raya, Blok A No.15-C, Kebon Baru, Gudang Peluru, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juni 2008 ;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II Intervensi I /
Pembanding I ;
- II. PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk., berkedudukan di Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta, diwakili oleh Bambang Setiawan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Ridzki Juniadi, SH., 2. Hadijanto, SH., 3. Endang Kusyanuarsy, SH., 4. Purwadi, SH. dan 5. Achdiat H Subagjo, SH., kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Group Head Legal Group, Departemen Head Litigation I Legal Group, Team Leader pada Departemen Head Litigation I Legal Group dan Senior Manager pada Departemen Head Litigation I Legal Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berdasarkan surat kuasa khusus No. SK DIR/79/2008



tanggal 3 Juli 2008, dalam hal ini memberi kuasa substitusi kepada : Sentot Panca Wardhana, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Sentot, SH. & Associates Law Firm (Sas Law Firm), beralamat di Jalan Raden Saleh I No.12 Pav., Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus (Substitusi) No.066/SK.CHC.LGL/2008 tanggal 21 Juli 2008 ;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II Intervensi II/Pembanding II ;

m e l a w a n :

HERMAN SIWY, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Dagang, bertempat tinggal di Desa Panasen, Dusun I, Kecamatan Kakas, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Nuzul Hakim, SH., 2. Dahrul Bagindo Ratu, SH. dan 3. Iwan Muhammad Sosiawan, SH., ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Pengacara pada Kantor Wan & Partners, beralamat di Gedung Ariobimo Sentral Lantai 4, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-2 No.5, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juli 2008 ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding ;

d a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No.9, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Maskur, SH., 2. Bisyahri, SH., 3. Dwi Hary Januarto, SH.,M.Si., 4. Dewi Masitoh, SH., 5. Ketut Ngurah Suteja, S.Sos. dan 6. Yahya, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan dan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus No. 1207/0154-110 tanggal 12 Juni 2007 ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding III ;

Mahkamah Agung tersebut ;



Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Turut Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat dan Tergugat II Intervensi I dan II di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, diatas tanah kav. No.19 Jalan MT. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 M2 diatas tanah kav.20 Jalan MT. Haryono atas nama PT. Indomobil Suzuki International ;

Bahwa Penggugat pada tanggal 26 Nopember 2006 melalui Surat No.17/SRM-HS/2006, telah mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas bidang tanah kaveling No.19 dan kaveling No.20, yang terletak di Jalan MT. Haryono Kelurahan Tebet, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;

Bahwa dalam permohonan tersebut Penggugat telah melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh Tergugat, antara lain : Surat Izin untuk mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning) atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot dan bukti penyeteran untuk mendapatkan kaveling No.51/Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964 atas nama Annatje Magdalena Rombot ; Bahwa pihak Penggugat memperoleh bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Hibah No.1, yang dibuat oleh dan dihadapan Tienneke Ivonne Mewengkang, SH., Notaris / PPAT di Tondano, tanggal 2 September 1996 ;

Bahwa Tergugat telah menolak permohonan Penggugat butir 1 tersebut- dan kemudian menerbitkan Surat tertanggal 15 Februari 2007 perihal kav. 19 dan 20 Jalan MT. Haryono Jakarta yang menyatakan bahwa diatas tanah-tanah milik Penggugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu diatas tanah kav. No. 19 dan telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta dan diatas tanah kav. No. 20, telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, atas nama PT. Indomobil Suzuki International, berkedudukan di Jakarta ;

Kasus
Posisi



Bahwa Penggugat mengetahui terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, diatas tanah kav. No. 19 Jalan MT. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 3.880 M2 diatas tanah kav. No. 20 Jalan MT. Haryono atas nama PT. Indomobil Suzuki International, yang nota bene menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah pada tanggal 15 Februari 2007, sebagaimana Surat Tergugat tertanggal 15 Februari 2007, perihal kav. 19 dan Kav. 20, Jalan MT. Haryono, Jakarta ;

Bahwa gugatan Penggugat diajukan dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 24 April 2007, dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa Penggugat sangat dirugikan dengan tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu diatas tanah kav. No. 19, telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta, dan diatas tanah kav. No. 20, telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 3.880 M2, atas nama PT. Indomobil Suzuki International, berkedudukan di Jakarta, karena bidang tanah tersebut adalah milik sah Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah No. 1 tanggal 2 September 1996, dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Yane Mewengkang, SH. Notaris/PPAT di Tondano ;

Bahwa riwayat dari bidang tanah Penggugat tersebut adalah, sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah tersebut dari almarhum Annatje Magdalena Rombot, berdasarkan Akta Hibah No. 1 tanggal 2 September 1996, dibuat oleh dan dihadapan Tienneke Yane Mewengkang, SH., Notaris / PPAT di Tondano ;
- b. Bahwa Ny. Annatje Magdalena Rombot memperoleh tanah tersebut dari Yayasan Gelora Bung Karno berdasarkan Surat izin menggunakan tanah (Occupatie Vergunning) No. 51/Dir/64 tanggal 20 Oktober 1964, untuk kav. 19 - 20 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, dan Bukti Penyetoran



Kasus
Posisi

untuk mendapatkan kavling No. 51/Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964, atas nama Annatje Magdalena Rombot, dengan luas 7500 M2 seharga Rp. 18.750.000; (delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Bahwa sesuai uraian tersebut diatas terbukti bahwa Ny. Annatje Magdalena Rombot belum pernah mengalihkan bidang tanah tersebut kepada pihak lain, kecuali kepada Penggugat ;

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 3.880 M2, atas nama PT. Indomobil Suzuki International, telah melanggar ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terurai sebagaimana tersebut dalam surat gugatan, karena Tergugat dalam proses menerbitkan Sertifikat-Sertifikat tersebut tidak adanya keterbukaan/terbuka kepada pihak-pihak yang berkepentingan in casu Penggugat, sebagaimana yang dikehendaki oleh pasal-pasal tersebut diatas ;

Bahwa penerbitan sertifikat-sertifikat oleh Tergugat a quo selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, antara lain :

- Asas Kecermatan : Dimana Tergugat dalam menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut tidak cermat, karena penerbitannya tidak didukung dengan data-data dan fakta-fakta yuridis yang akurat dan hanya didasarkan kepada data-data yang diajukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) dan PT. Indomobil Suzuki International yang nota bene tidak mempunyai hak untuk mengajukan permohonan Hak atas tanah yang terletak/dikenal umum di Jalan MT. Haryono Kavling Nomor : 19 dan Nomor : 20, Jakarta Selatan, tanpa mengecek ulang (cross ceck) terhadap data-data dari pihak yang mempunyai kepentingan langsung/ yang berhak atas tanah a quo incasu Penggugat, sehingga penerbitannya bertentangan dengan Asas Kecermatan yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;
- Asas Kepastian Hukum : Asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara, hal tersebut diatas tidak dilaksanakan oleh Tergugat dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat dimana Penggugat yang secara hukum pemilik sah atas tanah yang terletak/dikenal



umum di Jalan MT. Haryono Kavling 19 dan 20, berdasarkan Akta Hibah Nomor : 1 tanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk hal itu Notaris / PPAT Tienneke Ivonne Yane Mewengkang, SH., Notaris di Tondano, ditolak permohonan haknya oleh Tergugat, sedangkan PT. Bank Mandiri (Persero) dan PT. Indomobil Suzuki International yang nyata-nyata tidak mempunyai hak yang sah secara yuridis atas tanah a quo dikabulkan permohonan haknya oleh Tergugat, sehingga tindakan Tergugat bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

- Asas Pemerintahan Yang Layak : Bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat-sertifikat a quo tidak disertai dengan pertimbangan-pertimbangan yuridis yang layak/memadai, karena Tergugat tidak mempertimbangkan kepentingan dari Penggugat yang nota bene adalah pihak yang memiliki tanah, yang tentunya sangat berkepentingan dengan tanah yang terletak/dikenal umum di Jalan MT. Haryono Kavling 19 dan 20, berdasarkan Akta Hibah Nomor : 1 tanggal 2 September 1996, sehingga tindakan Tergugat bertentangan dengan Asas Pertimbangan Yang layak yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Bahwa oleh karena tindakan Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana tersebut diatas, maka tindakan Tergugat tersebut adalah telah sesuai dengan bunyi Pasal 53 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, diatas tanah kav. No.19 Jalan MT. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta ;
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 M2 diatas tanah kav.20 Jalan MT. Haryono atas nama PT. Indomobil Suzuki International ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :



1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, diatas tanah kav. No.19 Jalan MT. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta ;
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 M2 diatas tanah kav.20 Jalan MT. Haryono atas nama PT. Indomobil Suzuki International ;
 4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan pihak Penggugat yaitu menerbitkan sertifikat hak guna bangunan diatas tanah milik Penggugat yang sah, diatas tanah kaveling No.19 dan kaveling No.20, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai dengan Surat Permohonan pihak Penggugat tanggal 26 Nopember 2006 No.17/SRM/HS/2006 ;
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 telah mengajukan eksepsi atas dalil-dalil sebagai berikut :
Eksepsi Tergugat :

Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat, karena dalam gugatannya dan untuk membuktikan kebenaran siapa pemilik yang sah atas tanah a quo, Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah a quo, atau setidaknya tidaknya dibuktikan dengan adanya hubungan hukum Penggugat dengan hak atas tanah a quo. Dengan tidak berkualitasnya Penggugat mengajukan gugatan, sudah sepantasnyalah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam dalilnya mengajukan gugatan ini adalah Penggugat mempunyai akta hibah No. 1 yang dibuat dihadapan Tienneke Ivonne Yene Wewengkang, SH., Notaris/PPAT di Tondano ;

Bahwa dari bukti yang diajukan Penggugat ingin membuktikan bahwa Penggugatlah yang berhak atas tanah a quo, karena gugatan Penggugat bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya sepantasnyalah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;



Bahwa obyek gugatan semula berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 212/Tebet Barat atas nama PT. Pesarin Sakti, Berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria tanggal 22 April 1986 No. SK.76/HP/DA/86, oleh karenanya Penggugat mengikut sertakan Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak, sepantasnyalah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi I :

Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 24 April 2007, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, atas nama PT. Indomobil Suzuki International in casu Tergugat II Intervensi yang merupakan salah satu obyek gugatan dalam perkara ini adalah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan adalah pada tanggal 25 Oktober 2005, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, gugatan Penggugat telah lewat waktu (kadaluwarsa), sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, karena Penggugat tidak mempunyai alas hak yang sah atas tanah milik Tergugat II Intervensi a qou, kepemilikan Penggugat hanyalah berdasarkan Akta Hibah No. 1 tanggal 1 September 1996 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tienneke Yane Mawengkang, SH., yang mempunyai wilayah hukum di Tondano, sedangkan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut berada di Wilayah Jakarta Selatan, sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Daerah Kerja Pejabat, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi II :

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi II ;

Bahwa gugatan Penggugat keseluruhan telah melewati tenggang waktu



90 hari, karena :

- a. Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam surat gugatan Penggugat, obyek gugatan adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, di atas tanah Kav 19 Jalan MT. Haryono atas nama PT Bank Mandiri (Persero) ;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 M2, di atas tanah Kav No. 20 Jalan MT. Haryono atas nama PT Indomobil Suzuki International ;
- b. Bahwa Penggugat mengetahui adanya obyek sengketa tersebut setelah terbitnya Surat dari Tergugat tertanggal 15 Februari 2007 perihal kav 19 dan 20 Jalan MT. Haryono Jakarta, yang menyatakan di atas tanah-tanah pada kav 19 dan 20 telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702 atas nama PT Bank Mandiri (Persera) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296 atas nama PT Indomobil Suzuki International ;
- c. Bahwa berdasarkan Surat Tergugat tertanggal 15 Februari 2007 tersebut, Penggugat mendaftarkan surat gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 24 April 2007 sehingga menurut Penggugat masih belum melewati jangka waktu 90 hari ;
- d. Bahwa sesuai Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.9 tahun 2004 menegaskan gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;
- e. Bahwa sesuai surat gugatan obyek gugatan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702 telah diterbitkan sejak tanggal 26 Februari 1998 tercatat atas nama PT. Bank Dagang Negara (Persero) dan karena PT. Bank Dagang Negara (Persero) bergabung (Merger) dengan PT. Bank Mandiri (Persero) sehingga kepemilikan hak atas tanah tersebut beralih kepada PT. Bank Mandiri (Persero) terhitung sejak 22 Januari 2003, sedangkan Penggugat menghitung jangka waktu gugatan adalah sejak terbitnya Surat Tergugat tertanggal 15 Februari 2007 dan bukan dari terbitnya obyek gugatan tertanggal 26 Februari 1998. Oleh karena itu apabila dihitung sejak terbitnya obyek gugatan yakni tanggal 26 Februari 1998, maka gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu 90 hari. Dengan demikian beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat



diterima ;

Bahwa objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena :

- a. Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam posita gugatan, obyek gugatan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702 atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296 atas nama PT Indomobil Suzuki International ;
- b. Bahwa Penggugat menghitung jangka waktu pengajuan gugatan sejak diterbitkannya Surat Tergugat tertanggal 15 Februari 2007 yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 24 April 2007 ;
- c. Bahwa sesuai Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 menegaskan gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena yang menjadi obyek gugatan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296 sedangkan jangka waktu pengajuan gugatan dihitung dari Surat Tergugat tanggal 15 Februari 2007 sehingga obyek gugatan menjadi tidak jelas dan kabur apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296 ataukah Surat Tergugat tanggal 15 Februari 2007. Oleh karenanya beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa gugatan Penggugat sudah kadaluarsa karena :

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa dalam hal bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah dan secara nyata dikuasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan hak tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak atau kepada Kepala Kantor Pertanahan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan ;
- b. Bahwa Tergugat II Intervensi II telah tercatat sebagai pemilik atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702 sejak tahun 1998 yang berasal dari peningkatan Hak Pakai No. 229 yang tercatat atas nama PT. Bank Dagang Negara. PT. Bank Dagang Negara merupakan salah satu peserta Bank yang bergabung/merger ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) sehingga jelas kepemilikan hak atas tanah Kav 19 telah dimiliki oleh PT Bank Dagang Negara sekarang PT Bank Mandiri (Persero) Tbk lebih dari 5



tahun, karenanya gugatan Penggugat yang diajukan pada tahun 2007 telah melewati 5 tahun sehingga atas dasar Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sangat beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa mengenai kualitas Penggugat sebagai pemilik :

- a. Bahwa sebagaimana didalilkan dalam positanya, Penggugat memperoleh hak atas tanah Jalan MT. Haryono Kav 19 dan 20 atas dasar Akta Hibah No. 1 tanggal 2 September 1996 oleh Tienneke Ivonne Yane Mewengkang, SH., Notaris/PPAT di Tondano ;
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Daerah Kerja Pejabat, ditegaskan seorang pejabat hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya ;
- c. Bahwa tanah sengketa berada di wilayah kerja Jakarta Selatan sedangkan Akta Hibah dibuat oleh Tienneke Ivonne Yane Mewengkang, SH. sebagai PPAT yang mempunyai wilayah kerja di Tondano, karenanya dasar pemilikan hak atas tanah sengketa oleh Penggugat yang mengandung cacat hukum, sehingga beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima mengingat Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 55/G/2007/PTUN.JKT. tanggal 2 Oktober 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, diatas tanah kav. No.19 Jalan MT. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta ;
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 M2 diatas tanah kav.20 Jalan MT. Haryono atas nama PT. Indomobil Suzuki International ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :



1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.815 M2, diatas tanah kav. No.19 Jalan MT. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 M2 diatas tanah kav.20 Jalan MT. Haryono atas nama PT. Indomobil Suzuki International ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan pihak Penggugat yaitu menerbitkan sertifikat hak guna bangunan diatas tanah milik Penggugat yang sah, diatas tanah keveling No.19 dan kaveling No.20, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai dengan Surat Permohonan pihak Penggugat tanggal 26 Nopember 2006 No.17/SRM/HS/2006 ;
5. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1.212.000,- (satu juta dua ratus dua belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No. 02/B/2008/PT.TUN.JKT. tanggal 22 Mei 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II/Pembanding pada tanggal 26 Juni 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II Intervensi I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juni 2008 dan Tergugat II Intervensi II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Juli 2008 dan kuasa substitusi tanggal 21 Juli 2008 diajukan permohonan-permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Juli 2008 dan 9 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 55/G/2007/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan-permohonan tersebut diikuti oleh memori-memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 21 Juli 2008 dan 23 Juli 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 21 Juli 2008 dan 23 Juli 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat



II Intervensi I/ Pembanding dan Tergugat II Intervensi II/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 04 Agustus 2008 dan 07 Agustus 2008 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi II dalam memori-memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Alasan Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi I :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Judex Factie dalam putusannya terdapat adanya pelanggaran hukum, karena mengabaikan ketentuan hukum yang sudah dikemukakan dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi I, Tergugat II Intervensi II dan Tergugat, dimana Majelis Hakim mengabaikan adanya ketentuan Pasal 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria No.10 Tahun 1961 tentang daerah kerja Pejabat PPAT ;
 - Bahwa dalam ketentuan tersebut ditegaskan, "seorang Pejabat (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya" ;
 - Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa berada di Jalan MT. Haryono Kaveling 19 dan 20, Kelurahan Tebet, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan demikian seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang adalah PPAT yang wilayah kerjanya di Jakarta Selatan, sedangkan dalam perkara a quo, Akta Hibah Nomor 1 tanggal 2 september 1996 dibuat oleh Notaris Tienneke . Y.J Mewengkang, S.H., di wilayah Tondano yang bila diukur dengan ukuran kilometer mencapai ribuan kilometer dengan melewati lautan dan pulau-pulau ;
 - Bahwa terhadap ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 tentang daerah kerja pejabat PPAT tersebut telah diterbitkan pula Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai berikut :
Pasal 1 ayat 7 : "Daerah Kerja PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seseorang PPAT



untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya" ;

Pasal 5 ayat 2 : "PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu" ;

Pasal 12 ayat 1 : "Daerah kerja PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah suatu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya" ;

- Bahwa dengan demikian, bila dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan tersebut, Judex Factie telah lalai mempertimbangkan dan mengabaikan peraturan-peraturan yang berlaku, oleh karena itu dalam pemeriksaan kasasi ini sudah selayaknya eksepsi yang diajukan dapat diterima ;

2. Bahwa Judex Factie melakukan pelanggaran hukum acara dengan membelokkan eksepsi mengenai tidak berkualitاسnya Penggugat untuk mengajukan gugatan karena tidak mengambil sikap tegas terhadap Akta Hibah No.1 tanggal 2 september 1996 dibuat di Tondano yang di luar lokasi wilayah Jakarta Selatan.

Bahwa dalam perkara a quo, Judex Factie lalai mempertimbangkan mengenai mengapa Akta Notaris di Tondano dapat diterima aktanya di persidangan Pengadilan, padahal aturan yang mengaturnya sudah jelas ada batasan wilayah kerja Notaris/PPAT, bahkan Judex Factie membelokkan arah hukumnya kepada hubungan hukum Penggugat dan alas hak atau kepentingan yang dirugikan (vide putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta halaman 65 alinea terakhir sambung halaman 66). Dengan demikian, Judex Factie telah melakukan pelanggaran hukum acara, sengketa yang menyangkut persoalan perdata telah ditarik kepada masalah peradilan administrasi, karena kalau sudah dikatakan menyangkut alas hak tentang tanah berarti menyangkut adanya kepemilikan, dan jika menyangkut adanya kepemilikan maka yang berwenang memeriksa perkara ini adalah Peradilan Umum ;

Dalam Pokok Perkara :

- A. Bahwa Judex Factie secara nyata dalam putusannya terdapat adanya pelanggaran hukum, karena mendasarkan keputusannya pada surat akta hibah yang harus dikesampingkan.

Bahwa Pemohon Kasasi I ingin menunjukkan kepada Majelis Tingkat Kasasi, bahwa Notaris TIENEKE Y.J. MEWENGGANG pada saat membuat akta hibah belumlah berstatus sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), tetapi masih berstatus sebagai Notaris saja, sehingga yang bersangkutan belum memiliki kewenangan membuat peralihan hak atas tanah.



- Bahwa Judex Factie telah melakukan pelanggaran hukum, dimana Majelis Hakim telah menjadikan akta notaris berlaku sebagai akta PPAT yang tidak layak secara yuridis dijadikan dasar untuk memutus perkara dan mengabulkan gugatan dalam perkara a quo, padahal jika Majelis Hakim Judex Factie teliti dalam mencermati akta hibah maupun Occupatie Vergunning yang dijadikan dasar dikabulkannya gugatan maka tidak akan terjadi putusan yang merugikan Tergugat II Intervensi I, Tergugat II intervensi II dan Tergugat, karena Akta Hibah dan Occupatie Vergunning (Izin Untuk Mempergunakan Tanah) tersebut merupakan surat yang diragukan keabsahannya secara hukum maupun akal sehat sebagai berikut :

(Mohon diteliti oleh majelis kasasi mengenai: Akta Hibah dan Occupatie Vergunning) ;

Mengenai Akta Hibah Nomor 1 tertanggal 2 September 1996 :

- Bahwa didalam ketentuan UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan : "setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria". Artinya segala perpindahan hak atas tanah (jual beli, hibah, hipotek, dll) harus dibuat dengan akta otentik dihadapan PPAT. (mohon dicermati bahwa "seorang pejabat Notaris belum tentu seorang PPAT", karena Menteri yang berwenang menerbitkan Surat Keputusan tersebut adalah 2 orang Menteri yang berbeda, yaitu SK "Notaris diterbitkan oleh Menteri Kehakiman, sedangkan SK PPAT diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) ;
- Bahwa di dalam perkara a quo, Penggugat/Termohon Kasasi mendasarkan kepemilikannya berdasarkan Surat Occupatie Vergunning dari Yayasan Gelora Bung Karno dan Akta Hibah No.1 tanggal 2 September 1996 yang dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT TIENEKE Y.J. MEWENGKANG, SH. ;
- Bahwa kekeliruan Judex Factie dalam putusannya telah mendasarkan adanya Akta Hibah Nomor 1 tertanggal 2 September 1996 yang dilaksanakan dihadapan TIENEKE Y.J. MEWENGKANG, S.H., Notaris di Tondano, padahal bila Judex Factie mau melihat secara teliti "halaman sampul depan akta hibah" tersebut secara jelas dan nyata terlihat bahwa pada saat ditandatangani akta hibah tersebut tanggal 2 September 1996



Notaris TIENEKE Y.J. MEWENGKANG, SH. belum berstatus/belum diangkat sebagai PPAT, karena yang bersangkutan baru mendapatkan Surat Keputusan PPAT dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10-XI-1996 tanggal 25 September 1996, artinya akta hibah tersebut terbitnya sebelum Notaris TIENEKE Y.J. MEWENGKANG, SH., memiliki wewenang untuk bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh karenanya, aktanya tidak sah dan batal demi hukum sebagai akta hibah, bahkan sangat mungkin akta hibah tersebut adalah hasil rekayasa oleh pihak-pihak yang ingin mengambil keuntungan dari terbitnya akta tersebut karena tidaklah logis menurut akal sehat ada sebuah akta otentik diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang belum diangkat oleh Menteri yang berwenang untuk itu. Atau dalam istilah lain tidak mungkin seorang anak lahir lebih dulu sebelum ibu kandungnya dilahirkan (mohon majelis kasasi melihat ketentuan UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk setiap peralihan tanah (jual beli, hibah, hipotek, dll) harus dilakukan di hadapan PPAT "bukan di hadapan Notaris yang belum PPAT" ;

- Bahwa dengan demikian, terbitnya Akta Hibah Nomor 1 tertanggal 2 September 1996 mendahului terbitnya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10-XI-1996 tanggal 25 September 1996 yang mengangkat Notaris TIENEKE Y.J. MEWENGKANG, SH. sebagai PPAT, oleh karenanya akta tersebut bukan akta yang dibenarkan menurut hukum. Batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan yang mengikat dan Judex Factie telah keliru dalam perkara a quo (vide sampul depan Akta Hibah No.1 tanggal 2 September 1996 terlampir bersama dengan memori kasasi) ;

Megenai surat Occupatie Vergunning (izin mempergunakan tanah) yang diragukan dan tidak memiliki kekuatan berlaku :

- Bahwa mengenai surat *Occupatie Vergunning* dari segi bentuknya berupa surat ijin mempergunakan tanah sedangkan dari substansinya merupakan perjanjian bersyarat yang ditandatangani oleh pihak Pemberi Ijin dan pihak pemegang ijin (mohon diteliti secara cermat oleh majelis kasasi bentuk dan isinya,). Artinya, semua syarat-syarat yang termuat dan terkandung di dalam surat tersebut harus disetujui dan dibubuhkannya tanda tangan kedua belah pihak di atas surat tersebut, apabila belum dibubuhkan tanda tangan oleh keduanya dan salah satu



syarat tidak dipenuhi maka kekuatan berlakunya belum mengikat dan tidak berkekuatan hukum ;

- Bahwa dalam perkara a quo perlakuan terhadap surat tersebut (*Occupatie Vergunning*) Judex Factie telah melakukan pelanggaran hukum, karena tidak melakukan tugasnya sebagai Pengadilan yang harus teliti melihat dan meneliti substansi surat yang secara nyata dan jelas telah tidak dilaksanakan/dipenuhi syarat-syarat nomor 1, 2, 3 dan 4 oleh pemegang ijin, bahkan sebagaimana diperlihatkan kepada pihak Tergugat II intervensi I di persidangan di hadapan Majelis surat tersebut ternyata belum ditandatangani oleh pemegang izin. Bahwa dengan demikian seharusnya surat tersebut dikesampingkan oleh Judex Factie, karena surat tersebut mengandung keragu-raguan, bisa jadi surat tersebut belum pernah dikeluarkan oleh pemberi ijin atau belum disetujui oleh kedua belah pihak karena kolom tanda tangan persetujuan belum dibubuhi tanda tangan (terlampir bersama memori kasasi) ;

- B. Bahwa Judex Factie dalam putusannya terdapat adanya kesalahan penerapan hukum, karena telah mencampuradukkan masalah adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan hak kepemilikan tanah yang belum melekat pada diri Penggugat.

Bahwa apakah Penggugat dengan bekal sepucuk surat Vergunning Occupatie dan Akta Hibah No.1 tanggal 2 September 1996 dapat dikatakan, Penggugat sudah memiliki hak? apakah dengan adanya surat-surat tersebut dalam diri Penggugat sudah ada kepentingan menggugat pembatalan sertifikat milik Tergugat II Intervensi I? padahal Tergugat II Intervensi I memiliki surat kepemilikan yang lebih kuat di depan hukum, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat yang berasal dari perolehan yang sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 2108/2004 tanggal 13 Desember 2004, sementara kedua surat yang dipegang Penggugat tersebut patut diragukan keabsahannya sebagaimana telah diuraikan dalam memori kasasi tersebut diatas ("peralihan aktanya dilakukan bukan dihadapan PPAT, dilakukan diluar wilayah lokasi tanah oleh Notaris pada waktu itu yang belum diangkat PPAT), oleh karenanya secara yuridis belum lahir hak kepemilikan atas tanah tersebut pada Penggugat/Termohon Kasasi dan belum melekat hak tanahnya. Di samping itu, dengan telah diterangkan secara nyata tentang kedua surat tersebut yang keabsahannya diragukan dan tidak memiliki dasar hukum yang sah maka seharusnya Judex Factie untuk mempergunakan kewenangannya secara obyektif menurut hukum untuk



mengesampingkan kedua surat tersebut di atas (dalam perkara a quo Judex Factie lalai tidak mengesampingkan kedua surat diatas) oleh karenanya putusan Judex Factie harus dibatalkan ;

- C. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara a quo karena sengketa murni sengketa kepemilikan :

Bahwa Judex Factie keliru dalam mengadili perkara a quo. Perkara a quo merupakan sengketa kepemilikan, hal ini bisa dicermati dengan adanya dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dan dalil-dalil dalam jawaban Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa kepemilikan Penggugat dalam memperoleh bidang tanah tersebut berasal dari adanya Akta Hibah No.1 tanggal 2 september 1996 dari Ny. Annatje Magdalena Rombot kepada Penggugat. Sedangkan, pihak Tergugat II intervensi I memperoleh bidang tanah tersebut dengan itikad baik dengan cara jual beli dihadapan PPAT Bray Mahyastoeti Notonagoro antara PT. Satria Dian Kencana dengan Tergugat II intervensi I (PT. Indomobil Suzuki International) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2108/2004 tanggal 13 Desember 2004 dan telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2702/Tebet Barat. Dengan demikian diantara kedua belah pihak masih terdapat adanya hak-hak keperdataan yang melekat yang harus ditentukan terlebih dahulu siapa-siapa yang paling berhak, apakah dengan adanya akta hibah tersebut Penggugat/Termohon Kasasi secara otomatis menjadi pihak yang paling berhak atas tanah tersebut ? apakah akta hibah tersebut merupakan akta yang sah menurut hukum sehingga kepemilikannya kuat ? sementara itu, di atas bidang tanah tersebut telah terbit kepemilikan yang sah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat II intervensi I. Oleh karena menyangkut sengketa kepemilikan maka seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta maupun Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang mengadili sengketa a quo ;

- D. Bahwa Judex Factie melampaui batas wewenangnya, yaitu sebagai Peradilan Adrnistrasi telah bertindak sebagai Peradilan Perdata dimana tidak seharusnya menentukan asal usul terhadap status tanah antara pihak-pihak berperkara :

- Bahwa dalam perkara a quo, Judex Factie secara jelas, nyata, dan terang telah menempatkan Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Peradilan Umum, karena secara jelas Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menguraikan dan memberikan kesimpulan hukum



terhadap status tanah/asal usul tanah yang dimiliki Penggugat maupun tanah milik Tergugat II Intervensi I dan II sebagaimana dikemukakan dalam putusan Nomor : 55/GI2007/PTUN.JKT., tanggal 2 oktober 2007 halaman 82 sebagai berikut : .. dengan demikian permasalahan pertama terhadap atas tanah obyek sengketa statusnya adalah Tanah Negara bukan berasal dari tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 6104 Seb atas nama Loa Sok Tjoe dapat dibuktikan ;

- Dengan demikian Judex Factie telah melampaui batas wewenangnya sebagai peradilan administrasi, padahal peradilan yang paling berwenang menentukan status tanah/asal-usul tanah adalah Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara ;
 - Bahwa terlebih-lebih lagi Judex Factie telah mengabaikan adanya tumpang tindih kepemilikan sebagaimana terungkap dalam sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 3 Agustus 2007, yang dihadiri kedua belah pihak yang bersengketa yang pada pokoknya kesemuanya sama-sama menunjuk lokasi yang sama dan batas-batas yang sama, oleh karenanya sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan tidak berwenang mengadilinya karena menyangkut adanya sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri ;
 - Bahwa dengan demikian, putusan Majelis Tingkat Banding dan Pertama telah salah dalam memberikan putusannya, dimana dalam perkara a quo titik beratnya tentang sengketa kepemilikan tanah bukan masalah prosedural administrasi tentang pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang berlaku pada saat sertifikat a quo dikeluarkan, dimana sekarang diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, oleh karena itu, seharusnya Termohon Kasasi terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri di tempat obyek sengketa, untuk membuktikan kepentingan dari Termohon Kasasi, kemudian mengajukan pembatalan sertifikatnya melalui Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu gugatan yang diajukan Termohon Kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- E. Bahwa Judex Factie lalai dalam memberikan dasar hukum dan pasal-pasal dari undang-undang yang dilanggar oleh Tergugat, padahal hal tersebut menjadi kewajiban Judex Factie, oleh karenanya putusannya harus dibatalkan :
- Bahwa Judex Factie salah menerapkan hukum karena tidak menelaaskan



dalam pertimbangannya pada pasal berapa yang dilanggar oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa, sehingga menyebabkan sertifikat-sertifikat milik Tergugat II intervensi I dan Tergugat II Intervensi II dinyatakan cacat hukum dan harus dibatalkan (vide putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta halaman 86), padahal bila Majelis Kasasi bersedia meneliti dasar pertimbangan yang dipakai Majelis Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh putusan Tingkat Banding menggunakan pasal yang tidak tepat yaitu Pasal 4 ayat (2) huruf b jo Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (mohon dicermati putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta halaman 85) ;

- Bahwa untuk jelasnya Pemohon Kasasi I kutipkan bunyi pasal-pasal tersebut sebagai berikut : Pasal 4 ayat 2: (Note : "Pasal 4 arat 2 huruf b tidak ada dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960") : "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi".

Pasal 27 : hak milik hapus karena : a. Tanahnya jatuh kepada Negara b. Tanahnya musnah ;

- Bahwa dengan demikian, Judex Factie telah salah menerapkan hukum dan lalai dalam menentukan peraturan mana yang dilanggar oleh pihak Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan), bahkan secara tidak tepat meletakkan dasar-dasar dalam pembatalan sertifikat yang telah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang berlaku baik dalam pemberian haknya maupun tata cara pendaftarannya telah sesuai prosedur hukum, oleh karenanya Majelis Kasasi harus membatalkan putusan Judex Factie tersebut ;

F. Bahwa terlepas dari alasan kasasi tersebut diatas Pemohon Kasasi I mohon kepada Majelis Tingkat Kasasi dan demi hukum untuk mempergunakan ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang perubahan atas undang-undang 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung :

- Bahwa didalam ketentuan Pasal 50 ayat (2) disebutkan sebagai berikut : Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan pengadilan dan H Agung mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian



yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama ;

- Bahwa dari bunyi ketentuan undang-undang tersebut Pemohon Kasasi I mohon kepada Majelis Kasasi untuk meneliti kembali dan memberikan pertimbangan hukum secara cermat dan seksama bukti-bukti penting untuk membatalkan putusan Judex Factie yaitu :

1) Bukti Occupatie Vergunning (vide Bukti P-1) :

Bukti ini meragukan, mohon Majelis Kasasi dapat menyikapi dan menyimak huruf demi huruf yang ditulis dalam akta tersebut sangat meragukan keasliannya menurut ejaan yang berlaku saat itu tahun 1947 s/d 1972 adalah Ejaan Suwandi, sebagai berikut :

Ditulis dengan ejaan baru : DJAKARTA RAYA

Seharusnya ejaan Suwandi : DJAKARTA RAJA

2) Bukti Akta Hibah No.1 tanggal 2 september 1996 (vide Bukti P-4) :

Dalam bukti ini mohon disikapi dengan arif dan bijaksana oleh Majelis Kasasi tentang kekuatan hukum masalah peralihan tanah dengan cara hibah yang melanggar dan bertentangan dengan :

- UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan : "setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria". Artinya segala perpindahan hak atas tanah (jual beli, hibah, hipotek dll) harus dibuat dengan akta otentik dihadapan PPAT ;
- Pasal 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria No 10 tahun 1961 (vide Engelbrecht, Jakarta 1989, halaman 1668,1669) ;

3) Bukti Daftar Persil Besar (B.Z.) Jalan Gatot Soebroto Phase IV, yang merupakan Lampiran dari Surat Penyerahan Berkas Pengurusan Tanah Kupag kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta (vide Bukti T.II.1.3).

Bukti ini sangat meragukan, mohon Majelis Tingkat Kasasi mencermati adanya timpaan huruf mesin ketik elektronik nama Annatje Magdalena Rombot di atas, ketikan mesin ketik manual dan konvensional, dalam pengertian pada tahun 1964 tersebut, belum lazim digunakan mesin ketik elektronik ;

4) Bukti Izin Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) Nomor : 51/Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964 untuk Kaveling atas nama Annatje Magdalena Rombot.



Dalam bukti ini, terdapat beberapa hal yang Majelis Tingkat Kasasi perlu untuk mencermati, yang diantaranya, yaitu :

- Penggunaan jenis huruf dalam penulisan Annatje Magdalena Rombot, Kantor bertingkat Service Station dan bengkel, 19 dan 20, 7.500 m², Usaha, Villa/BZ, I/V, dan Kampung Dalem, yang mana jenis huruf kalimat-kalimat tersebut, berbeda dengan jenis huruf yang lain yang terdapat dalam Izin Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) Nomor : 51/Dir/64 tersebut ;
- Penulisan kata "yang", dimana penulisan kata "yang" tersebut, ditulis dengan singkatan "jg". Sesuatu yang tidak lazim dalam penulisan surat-surat resmi yang dikeluarkan oleh suatu lembaga ;
- Dalam Izin Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) Nomor : 51/Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964, tidak ada tandatangan Annatje Magdalena Rombot sebagai pemegang Izin Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) Nomor : 51/Dir/64, tanggal 20 Oktober 1964 ;

Alasan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi II :

1. Bahwa Judex Factie telah melanggar hukum yang berlaku dalam bidang pendaftaran tanah :

- a. Bahwa Pasal 1963 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, menyatakan sebagai berikut : "Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan penguasaan selama dua puluh tahun".

Bahwa terhadap tanah seluas 3.815 M², yang terletak di atas tanah kavling No.19, Jalan MT. Haryono, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2702/Tebet Barat (selanjutnya disebut "tanah Tebet Barat I"), atas nama PT. Bank Mandiri (Persero), dalam perkara a quo selaku Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi II, dan tanah seluas 3.880 M², yang terletak di atas tanah kavling No.20, Jalan MT. Haryono, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat (selanjutnya disebut tanah Tebet Barat II"), atas nama PT. Indomobil Suzuki International (Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi I, semula berasal dari tanah Hak Pakai, Sertifikat Hak Pakai No. 212/Tebet Barat, atas nama PT. Pesarin Sakti, berkedudukan di



Jakarta, sesuai dengan Gambar Situasi No. tanggal 15 Oktober 1984 No. 3781 I 1984, seluas 7.695 M2, yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria tanggal 22 April 1986 No. SK.76/HP/DA/86.

Bahwa atas tanah hak pakai seluas 7.695 M2 tersebut kemudian dipecah menjadi 2 (dua) bagian, masing - masing seluas 3.815 M2 , Gambar Situasi No. 1054/1986, Sertifikat Hak Pakai No. 229 I Tebet Barat, diterbitkan tanggal 5 Juli 1991, atas nama PT. Bank Dagang Negara, dan seluas 3.880 M2, Gambar Situasi No. 1055/1986, Sertifikat Hak Pakai No. 230 I Tebet Barat atas nama PT. Pesarin Sakti.

Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 646/HGH/BPN/1997 Tanggal 12 September 1997, terhadap tanah bekas Hak Pakai No. 229I Tebet Barat, atas nama PT. Bank Dagang Negara tersebut ditingkatkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan, yang kemudian pada tanggal 26 Februari 1998, berdasarkan Surat Keputusan tersebut, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702 / Tebet Barat atas nama PT. Bank Dagang Negara. Oleh karena pada tanggal 24 Juli 1999 PT. Bank Dagang Negara merger dengan PT. Bank Mandiri (Pemohon Kasasi II/ Tergugat II Intervensi II), maka semua aset PT. Bank Dagang Negara (termasuk tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat tersebut) beralih kepada PT. Bank Mandiri (Pemohon Kasasi II/ Tergugat II intervensi II).

Bahwa mengingat atas tanah Tebet Barat I dan tanah Tebet Barat II tersebut senyatanya sejak Tahun 1986 telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah, yaitu Sertifikat Hak Pakai No. 212/Tebet Barat, yaitu Sertifikat Hak Pakai No. 212/Tebet Barat, sedangkan gugatan a quo diajukan pada tanggal 24 April 2007, sehingga telah lebih dari 20 tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak pakai tersebut tidak ada yang mengajukan tuntutan atau menggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1963 KUHPerdara tersebut, Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat mengajukan tuntutan/gugatan atas kepemilikan tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut, karena gugatan a quo telah kadaluwarsa ;

- b. Bahwa Judex Factie telah melanggar Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "Peraturan Pendaftaran Tanah") ;



1. Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pendaftaran Tanah, menyatakan sebagai berikut :

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" ;

2. Bahwa mengingat sebagaimana telah dijelaskan, atas tanah Tebet Barat I dan tanah Tebet Barat II, senyatanya sejak Tahun 1986 telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah selama lebih dari 5 (lima) tahun, dan tidak ada yang mengajukan keberatan atau tuntutan, maka siapapun juga, termasuk Penggugat, tidak dapat lagi mengajukan gugatan. Dan oleh karena gugatan a quo diajukan pada tanggal 24 April 2007, sehingga telah lebih dari 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut, maka dengan membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi II/Pemohon Kasasi II, serta kemudian memerintahkan Tergugat/Turut Termohon Kasasi untuk memproses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat/Termohon Kasasi, Judex Factie telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku dalam bidang pendaftaran tanah, yaitu ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pendaftaran Tanah.

Bahwa Judex Factie telah keliru dengan mendasarkan pada penggunaan system publikasi negatif dalam mengambil pertimbangan putusan (halaman 71), karena penggunaan dasar sistem publikasi negatif hanya dapat diterapkan selama waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, dan setelah lewat lima tahun tidak ada yang keberatan atau mengajukan tuntutan maka pemegang sertifikat hak atas tanah merupakan pemilik sah atas tanah tersebut. Sedangkan sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, terhadap tanah yang terletak di Jalan MT. Haryono kaveling 19 dan 20 telah diterbitkan Sertifikat Hak pakai sejak Tahun 1986, sehingga telah



lebih dari lima tahun ;

c. Bahwa *Judex Factie* Melanggar Pasal 23, huruf a, angka 1, Peraturan Pendaftaran Tanah :

1. Bahwa dalam Peraturan Pendaftaran Tanah, Pasal 1, butir 23, dinyatakan sebagai berikut :

"Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah".

Bahwa salah satu aspek kegiatan pendaftaran tanah, menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Pendaftaran Tanah, adalah penerbitan sertifikat.

2. Bahwa objek pendaftaran tanah, menurut ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pendaftaran Tanah, adalah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, serta tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

Dan sebagaimana telah dijelaskan pula, dalam Peraturan Pendaftaran Tanah, Pasal 23, huruf a, angka 1 telah ditegaskan, bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku ;

3. Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah Tebet Barat I dan tanah Tebet Barat II, yang dianggap miliknya, kepada Tergugat/Turut Termohon Kasasi, hanya dengan mendasarkan pada Akta Hibah No. 1 (bukti P-4) atas izin mempergunakan tanah negara (*occupatie vergunning*), yang dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno, sebagaimana dinyatakan dalam bukti P-1, tanpa disertai dengan bukti penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 23, huruf a, angka 1, Peraturan Pendaftaran Tanah tersebut.

Bahwa *Judex Factie* telah memerintahkan kepada Tergugat/Turut Termohon Kasasi untuk memproses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dimohon Penggugat/Termohon Kasasi, sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan butir 4, meskipun



Penggugat/Termohon Kasasi mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah Tebet Barat I dan II tanpa disertai dengan bukti penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan. Dengan demikian nyata dan terang bahwa Judex Factie telah melanggar hukum yang berlaku dalam bidang pendaftaran tanah, Pasal 23, huruf a, angka 1, Peraturan Pendaftaran Tanah ;

- d. Bahwa gugatan a quo telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari :

Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut :

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2702 / Tebet Barat atas nama PT. Bank Dagang Negara yang kemudian beralih kepada PT. Bank Mandiri, diterbitkan pada Tanggal 26 Februari 1998, sehingga pada saat gugatan a quo didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yaitu tanggal 24 April 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat tersebut telah terbit selama hampir sepuluh (10) tahun. Dengan demikian nyata dan terang bahwa gugatan a quo telah melewati batas waktu sebagaimana ditentukan oleh undang undang, yaitu Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa mengingat Judex Factie telah mengabulkan gugatan yang pengajuannya telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Judex Factie telah melanggar ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

2. Bahwa Judex Factie tidak berwenang mengadili, karena sengketa perkara a quo merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum.

Bahwa dalam pemeriksaan perkara a quo di Tingkat Pertama yang diputus melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 55/G/2007/PTUN., tanggal 2 Oktober 2007 yang kemudian putusan tersebut telah dikuatkan dalam putusan Tingkat Banding di Pengadilan Tingkat Atas Tata Usaha Negara Jakarta, melalui putusan No. 02/B/2008/PTUN.JKT.,



tanggal 22 Mei 2008, Judex Factie telah memeriksa dan mengadili sengketa kepemilikan atas tanah, yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam sengketa a quo. Hal itu ditunjukkan Judex Factie dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam amar putusan butir 2 dan 3, yang isi pokoknya adalah membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2702/Tebet Barat atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta (Pemohon Kasasi II/ Tergugat II Intervensi II), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3296/Tebet Barat, atas nama PT. Indomobil Suzuki International/Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi I) serta amar putusan butir 4 yang isi pokoknya adalah memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Turut Termohon Kasasi/Tergugat untuk memproses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah-tanah tersebut untuk atau atas nama Termohon Kasasi/Penggugat. Amar putusan butir 2, 3 dan 4 tersebut membuktikan bahwa Judex Factie telah memutuskan bahwa pemilik Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah-tanah tersebut adalah bukan Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi II, melainkan Termohon Kasasi/Penggugat.

Bahwa oleh karena dalam memeriksa dan mengadili sengketa a quo, Judex Factie telah memeriksa dan mengadili, serta memutus siapa diantara pihak-pihak yang bersengketa dalam gugatan yang merupakan pemilik hak atas tanah Tebet Barat I dan II, maka pemeriksaan dalam sengketa a quo merupakan pemeriksaan sengketa kepemilikan hak atas tanah, yang merupakan wilayah keperdataan, sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

- b. Bahwa sebelum sertifikat hak atas tanah yang dimohon Penggugat/Termohon Kasasi tersebut diterbitkan, harus terlebih dahulu diperiksa dan dibuktikan bahwa Penggugat/Termohon Kasasi benar-benar merupakan pemilik sah atas tanah yang dimohonkan sertifikat tersebut, dan apakah penerbitan sertifikat atas tanah untuk Penggugat/Termohon Kasasi tersebut tidak melanggar ketentuan yang berlaku dalam bidang pendaftaran tanah (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah), mengingat telah diterbitkan sertifikat, yaitu Hak Guna Bangunan No.2702/Tebet Barat atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi I dan Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi II,



sedangkan Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat tersebut telah diterbitkan selama lebih dari 5 (lima) tahun. Pemeriksaan dan pembuktian hal-hal itu masuk dalam wilayah keperdataan.

Disamping itu, pemeriksaan dan pembuktian hal-hal berikut ini di bawah ini, yang sangat melekat pada sengketa a quo merupakan wilayah keperdataan, dan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa Surat Izin mempergunakan tanah (occupatie vergunning) bukan merupakan hak atas tanah yang dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah, sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pendaftaran Tanah. Dan menurut ketentuan Pasal 23, huruf a, angka 1 Peraturan Pendaftaran Tanah tersebut, telah diatur bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku ;
- Demikian pula dengan Akta Hibah No. 1 (bukti P-4), yang menjadi dasar kepemilikan atas occupatie vergunning oleh Penggugat/ Termohon Kasasi, selain harus dibuktikan terlebih dahulu keabsahannya, sebelum dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, maka untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah negara juga harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 23, huruf a, angka 1 Peraturan Pendaftaran Tanah ;
- Dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah adanya bukti kepemilikan atas tanah tersebut (dalam gugatan a quo seharusnya adalah penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan). Mengingat ada 2 (dua) pihak yang masing-masing merasa sebagai pemilik atas tanah yang sama (Penggugat dan para Tergugat II Intervensi), maka timbulah sengketa kepemilikan, dan pemeriksaan untuk sengketa kepemilikan itu merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, halaman 19, sengketa Tata Usaha Negara yang didasarkan pada sengketa kepemilikan, harus terlebih



dahulu diajukan gugatan ke pengadilan perdata untuk menentukan siapa yang paling berhak atas tanah sengketa. Untuk lebih jelasnya, di sini dikutip bunyi pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan tersebut : Menimbang, bahwa memang benar yang ditampilkan sebagai objek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional) No.24/HPL/DA/87 tentang pemberian hak Pengelolaan atas nama Tergugat II Intervensi 2 dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Gunung Sahara atas nama Tergugat II Intervensi. Akan tetapi Fundamentum Petendi-nya adalah sengketa kepemilikan tanah bekas hak Eigendom Verponding Nomor 13886 antara Penggugat dengan Pihak Tergugat II Intervensi, dengan demikian untuk menentukan siapa yang paling berhak atas tanah sengketa harus diajukan gugatan ke pengadilan perdata terlebih dahulu" (Bukti Tergugat II Intervensi 2-7). Dalam pemeriksaan peninjauan kembali, Mahkamah Agung membenarkan pertimbangan tersebut (putusan Peninjauan Kembali No. 33/PK/TUN/2004 tanggal 14 Februari 2005).

Berdasarkan uraian tersebut nyata dan terang bahwa Judex Factie tidak berwenang mengadili sengketa perkara a quo, karena pemeriksaan perkara sengketa kepemilikan merupakan kewenangan absolut peradilan umum ;

3. Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum pembuktian.

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan, dalam memeriksa dan mengadili gugatan a quo Judex Factie telah menentukan siapa pemilik tanah yang terletak di Jalan MT. Haryono kaveling 19 dan 20. Apabila hal itu benar, maka semua pihak yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut seharusnya juga dijadikan pihak dalam gugatan a quo, termasuk PT. Pesarin Sakti, karena sebelum beralih kepada Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II (Tergugat II Intervensi I dan II), PT. Pesarin Sakti merupakan pemegang hak guna bangunan atas tanah yang terletak di Jalan MT. Haryono kaveling 19 dan 20, Jakarta Selatan tersebut.

Bahwa senyatanya dengan menentukan siapa pemilik tanah dalam gugatan a quo Judex Factie telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena dalam pemeriksaan gugatan a quo seharusnya hanya dibuktikan bahwa apakah proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, yaitu SHGB No. 2702/Tebet Barat dan SHGB No. 3296/Tebet Barat telah sesuai dengan yang ditur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan menentukan siapa pemilik tanah SHGB No. 2702/Tebet Barat dan SHGB No. 3296/Tebet Barat tersebut.



Dengan demikian nyata dan terang bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum pembuktian ;

4. Bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan secara cukup dan seksama.
- a. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah (occupatie vergunning), yang dinyatakan dalam bukti P-1, pemberian ijin Penggunaan tanah tersebut disertai dengan syarat-syarat, sebagai berikut :

- Selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ijin dikeluarkan, pembangunan harus sudah dimulai, apabila tidak dimulai maka surat ijin tersebut menjadi batal.

Bahwa sampai saat ini, sudah selama 44 (empat puluh empat) tahun, pembangunan gedung di atas tanah yang diberikan ijin tersebut tidak pernah dimulai oleh Pemberi Hibah (Ny. Annatje Magdalena Rombot) maupun Penerima Hibah (Termohon Kasasi/Penggugat) atas hibah Occupatie Vergunning tersebut ;

- Surat ijin penggunaan tanah tersebut tidak dapat dialihkan kepada siapapun juga tanpa persetujuan Yayasan Gelora Bung Karno.

Bahwa penerima ijin pengguna tanah (Ny. Annatje Magdalena Rombot) telah mengalihkan haknya kepada Penggugat tanpa persetujuan Yayasan Gelora Bung Karno.

Bahwa dari bukti P-1, berupa Surat Ijin Mempergunakan Tanah (occupatie vergunning) tersebut, nyata dan terang bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan secara cukup dan seksama ;

- b. Bahwa berdasarkan bukti Tergugat II Intervensi 2 - 16, berupa Gambar Situasi/Surat Ukur No. 3781/1984 yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, menunjukkan bahwa senyatanya Tanah Tebet Barat I dan II berasal dari tanah bekas Eigendom Verponding No. 6104 yang terdaftar atas nama Loa Sek Tjoa.

Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam pertimbangannya, putusan halaman 85 alinea pertama, menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa baik bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi I maupun Tergugat II Intervensi II, menurut Majelis Hakim, tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa alas hak pakai tersebut statusnya merupakan tanah negara bekas Eigendom Verponding 6104".

Bahwa dari bukti Tergugat II Intervensi 2 - 16 tersebut nyata dan terang bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan secara cukup dan



seksama.

Bahwa disamping itu, dari bukti P-13, berupa surat keterangan dari Saksi H. Abdul Chaer AT., yang dijadikan pertimbangan putusan *Judex Factie*, putusan halaman 81, alinea pertama, nyata dan terang bahwa tanah yang terletak di atas kaveling No. 19 dan 20 dahulu merupakan tanah eigendom.

- c. Bahwa *Judex Factie* tidak mempertimbangkan secara cukup dan seksama tentang Akta Hibah No.1 tanggal 2 September 1996 (bukti P-4).
- Bahwa Akta Hibah No. 1 tanggal 2 September 1986 dibuat oleh dan dihadapan Tienneke Ivonne Mewengkang, SH., Notaris/PPAT di Tondano, Sulawesi Utara. Hal itu melanggar ketentuan yang berlaku pada saat pembuatan Akta Hibah No.1 tanggal 2 September 1996 tersebut, yaitu ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya, karena tanah objek hibah terletak di luar wilayah kerjanya, yaitu terletak di Jakarta Selatan ;
 - Bahwa Akta Hibah No. 1 tersebut dibuat oleh Tienneke Ivonne Mewengkang, SH. pada tanggal 2 September 1986, sebelum Tienneke Ivonne Mewengkang, SH. diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu tanggal 25 September 1986, sehingga Akta Hibah tersebut dibuat oleh Tienneke Ivonne Mewengkang, SH. sebelum Tienneke Ivonne Mewengkang, SH. berwenang membuat akta hibah dimaksud, oleh karenanya akta hibah tersebut batal demi hukum ;

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni Putusan Mahkamah Agung No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 dan Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, Mahkamah Agung membatalkan putusan yang tidak mempertimbangkan secara cukup dan seksama ;

5. Bahwa *Judex Factie* telah melanggar hukum yang berlaku dalam pemeriksaan di Tingkat Banding.
- a. Bahwa menurut hukum yang berlaku, seharusnya Pengadilan di Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi memeriksa ulang secara keseluruhan.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan No. 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 (M. Yahya Harahap, SH., Kekuasaan Pengadilan



Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding, Sinar Grafika, Jakarta, cetakan kedua 2006, halaman 8), menyatakan sebagai berikut :

- Cara pemeriksaan dalam tingkat banding, tidak hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding saja, cara yang demikian adalah salah ;
 - Seharusnya dalam tingkat banding, hakim mesti memeriksa ulang kembali perkara dalam keseluruhan, baik yang mengenai fakta-fakta maupun penerapan hukum ;
- b. Bahwa dalam pertimbangan putusannya, halaman 9 alinea terakhir, yang merupakan satu-satunya pertimbangan dalam putusan banding, Judex Factie menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa sengketa a quo secara seksama, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak, keterangan saksi-saksi dari Penggugat, salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 55/G/2007/PTUN-JKT., tanggal 2 Oktober 2007 dan dihubungkan dengan memori banding dan bukti tambahan dari para Pembanding serta kontra memori banding dari Terbanding ternyata tidak memuat hal-hal baru yang dapat dipertimbangkan untuk membatalkan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya adalah sudah tepat dan benar, bahwa segala apa yang menjadi dasar dan alasan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dapat disetujui dan dijadikan pula sebagai dasar pertimbangannya dalam memeriksa dan memutus sengketa ini dalam peradilan tingkat banding".

Bahwa pertimbangan hukum tersebut merupakan satu-satunya pertimbangan dalam putusan Judex Factie di tingkat banding.

Bahwa dari frase "ternyata tidak memuat hal-hal baru" dalam pertimbangan tersebut, menunjukkan bahwa Judex Factie tidak memeriksa ulang secara keseluruhan atas pemeriksaan perkara yang telah dilakukan dalam Pengadilan Tingkat Pertama, melainkan mencari hal-hal baru. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, nyata dan terang



bahwa pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi merupakan pemeriksaan ulang secara keseluruhan atas pemeriksaan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena Judex Factie di tingkat banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam melakukan pemeriksaan di tingkat banding tidak memeriksa ulang, melainkan mencari hal-hal baru, maka Judex Factie telah melanggar hukum yang berlaku dalam melakukan pemeriksaan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I Dalam Eksepsi ad. 2 dan alasan-alasan Pemohon Kasasi II kedua :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Factie telah salah menerapkan hukum, putusan Judex Factie harus dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mengaku mempunyai hak atas tanah objek sengketa atas dasar Hibah dari pemegang izin penggunaan tanah berupa Akta Hibah No.1 tanggal 2 September 1996 dan surat Occupatie Vergunning ;
- Bahwa senyatanya Akta Hibah tersebut dibuat pada tanggal 2 September 1996 oleh Notaris di Tondano yang belum diangkat sebagai PPAT, sebagaimana tercantum dalam Akta Hibah No.1 tercantum SK pengangkatan sebagai PPAT adalah tanggal 25 September 1996 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.10-XI-1996 untuk wilayah Kabupaten Minahasa ;
- Bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam objek sengketa terletak di Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
- Bahwa Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II sudah memiliki SHGB Nomor 2702/Tebet Barat dan Nomor 3296/Tebet Barat, hak atas tanahnya berdasarkan Jual Beli PPAT dan adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri/Direktur Jenderal Agraria tanggal 22 April 1986 No. SK 76/HP/DA/86 serta adanya Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.646/HGB/PBN 1997 tanggal 12 September 1997 ;
- Bahwa disamping itu berdasarkan sidang pemeriksaan setempat tanggal 3 Agustus 2007, kedua belah pihak yang bersengketa menunjuk lokasi yang sama dan batas-batas yang sama, sehingga menurut Mahkamah Agung masih terdapat adanya kepemilikan yang tumpang tindih antara kepemilikan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II, oleh



karenanya masalah kepemilikan tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum ;

- Bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya ;
- Bahwa dengan demikian menurut Mahkamah Agung alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dalam Eksepsi ad. 2 tentang adanya kepemilikan dan alasan Pemohon Kasasi II kedua tentang kewenangan absolut dapat dibenarkan, sehingga secara yuridis dapat diterima eksepsi Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II yang mendalilkan bahwa adanya sengketa kepemilikan dan kewenangan absolut Pengadilan, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
- Bahwa dengan diterima eksepsi Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II tersebut maka dalam pokok perkara gugatan yang diajukan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dengan tidak mempertimbangkan alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan II selebihnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : PT. INDOMOBIL SUZUKI INTERNATIONAL dan Pemohon Kasasi II : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk. tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No. 02/B/2008/PT.TUN.JKT. tanggal 22 Mei 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 55/G/2007/PTUN.JKT. tanggal 2 Oktober 2007 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-



Undang No.3 Tahun 2009, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : PT. INDOMOBIL SUZUKI INTERNATIONAL dan Pemohon Kasasi II : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk. tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya No. 02/B/2008/PT.TUN.JKT. tanggal 22 Mei 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 55/G/2007/PTUN.JKT. tanggal 2 Oktober 2007 ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 21 Januari 2009 oleh Marina Sidabutar, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Widayatno Sastrohardjono, SH.,MSc. dan Prof.Dr. H. Ahmad Sukardja, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh A.K. Setiyono, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis :

ttd./- Widayatno Sastrohardjono, SH.,MSc.- ttd./- Marina Sidabutar, SH.,MH.-

ttd./- Prof.Dr. H. Ahmad Sukardja, SH.-



Panitera-Pengganti :

ttd./- A.K. Setiyono, SH.-

Biaya-biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Adm. Kasasi	Rp.489.000,-
Jumlah	Rp.500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.

.....n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

