

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan bahwa *”bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat’*. Berdasarkan hal tersebut, maka Pemerintah berkewajiban untuk mengatur segala kekayaan alam yang ada di Indonesia termasuk tanah untuk kepentingan masyarakat. Untuk itu diperlukan adanya hukum nasional yang mampu mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan, dan keadilan Sosial.<sup>1</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundang dan memberlakukan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan lahirnya UUPA, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah menurut hukum barat di samping hak atas tanah menurut hukum

---

<sup>1</sup> Yudhi Setiawan, 2009, *Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 5.

adat.<sup>2</sup> Atau dapat dikatakan pula bahwa telah terciptanya suatu pluralisme hukum di bidang pertanahan.<sup>3</sup>

Tanah telah memang sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.<sup>4</sup> Terdapat beberapa perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh sesama yang berkaitan dengan tanah, perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian wasiat, dan tindakan hukum lainnya. Bilamana telah dilakukan perbuatan hukum tersebut, maka terjadi pula pemindahan hak atas tanah yang menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain.<sup>5</sup> Pihak yang dapat mengalihkan hak milik atas suatu bidang tanah, hanyalah pihak yang berhak dan memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut.

Ada 2 jenis hubungan hukum orang dengan tanah, yaitu hubungan hukum orang dengan tanah yang terdaftar (*registered land*) dan hubungan hukum orang dengan tanah belum terdaftar (*unregistered land*). Hubungan hukum orang dengan tanah yang sudah terdaftar dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang memuat batas tanah (obyek), pemilik (subyek) dan jenis hak atas tanah. Sedangkan hubungan hukum orang dengan *unregistered land* adalah hak yang masih dalam bentuk penggarapan atau penguasaan

---

<sup>2</sup> C.S.T.Kansil, 1995, *Modul Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 178.

<sup>3</sup> Maria Sumarjono, 2009, *Tanah*, Kompas, Jakarta, hlm 56.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.3

<sup>5</sup> Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 1.

dengan bukti bermacam-macam surat yang menggambarkan letak tanah dan pemilik dan belum dijamin pemerintah.<sup>6</sup>

Sertifikat hak atas tanah adalah suatu surat tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atau suatu bidang tanah tertentu. Surat tanda bukti hak itu, jika tanahnya sudah dibukukan. Buku tanah tersebut merupakan lembaran-lembaran daftar isian, dalam mana diisikan, dan dengan demikian merupakan surat-surat bukti, mengenai macam-macam hak atau tanah yang dibukukan, subyek yang mempunyainya, tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya), dan hak-hak lain yang membebani, Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul.<sup>7</sup>

Pihak yang memiliki hak atas tanah khususnya bisa dalam bentuk perorangan maupun badan hukum. Badan hukum dimaksud bisa berbentuk perusahaan Perseroan Terbatas milik swasta atau Badan Usaha Milik Negara, Yayasan ataupun Koperasi.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena mekanisme jual beli, pewarisan, hibah, wasiat, tukar menukar, pembagian hak bersama, lelang, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), merger perusahaan.<sup>8</sup>

Peralihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam pasal 29 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.

---

<sup>6</sup> Gunanegara, 2017, *Hukum Pidana Agraria, Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, Tatanusa, Jakarta, 2017, hlm 21.

<sup>7</sup> Soetomo, 1984, *Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1984, hlm 90.

<sup>8</sup> Gunanegara, 2017, *Hukum Pidana Agraria, Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, Tatanusa, Jakarta, 2017, hlm 211.

Dalam peralihan hak atas tanah, harus dipastikan bahwa pihak penjual adalah benar-benar sebagai pemilik tanah dan memiliki kewenangan untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga. Bagi tanah-tanah yang dimiliki oleh badan hukum perusahaan milik Negara, maka sebelum dilakukan penjualan atau pelepasan hak terdapat prosedur yang harus dipenuhi.

Prosedur-prosedur peralihan hak atas tanah telah diatur sedemikian oleh pemerintah untuk menghindari timbulnya sengketa pertanahan dikemudian hari. Hal ini juga dimaksudkan agar dapat memberikan kepastian hukum bagi yang terkait dengan transaksi peralihan tanah tersebut.

Meskipun sudah dilakukan dengan sebaik-baiknya dan mematuhi ketentuan-ketentuan yang terkait pelepasan tanah bagi perusahaan milik negara dan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah, sengketa pertanahan tetap dapat terjadi.

Salah satunya adalah dalam proses peralihan hak atas tanah milik PT Pertamina (Persero) (“Pertamina”) yang dialihkan kepada Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina. Permasalahan terjadi ketika pada tahun 1992, Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (“YKPP”) membeli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6588/Pegadungan seluas ±14,6 Ha milik PT Pertamina.

Permasalahan berawal ketika pada tahun 1971, Pertamina melakukan pembelian tanah di Jakarta Barat. Dalam melakukan pembelian tanah tersebut, Pertamina menggunakan jasa pihak ketiga yaitu PT Sussam dimana PT Sussam menginventarisir

semua warga pemilik tanah dan membeli tanah-tanah milik warga dan selanjutnya menjual tanah tersebut kepada Pertamina.

Pembelian tanah PT Sussam kepada warga dilakukan dalam beberapa Akta Pelepasan Hak yaitu Akta No.40 tanggal 20 Juni 1972, Akta No.25 tanggal 8 Juli 1972, Akta No.54 tanggal 19 Agustus 1972 dan Akta No.10 tanggal 6 Mei 1972. Akta-akta pelepasan hak dari warga ke PT Sussam kesemuanya dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Mochtar Affandi, SH. Notaris/PPAT Mochtar Affandi, SH juga yang kemudian bertindak sebagai Notaris/PPAT untuk pelepasan hak dari PT Sussam ke PT Pertamina (Persero).

Selanjutnya PT Sussam mengalihkan tanah-tanah tersebut kepada Pertamina berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.46 tanggal 27 Mei 1972 yang diubah Akta Perubahan Pelepasan Hak Atas Tanah No.114 tanggal 31 Agustus 1972 dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.21 tanggal 6 September 1972 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH. Semua Akta pelepasan tersebut kemudian diperbaharui dengan Akta No.45 tanggal 17 September 1973.

Setelah Pertamina membeli tanah tersebut, maka Pertamina kemudian memperoleh 2 (dua) sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu SHGB No.1658/Pegadungan seluas 146,845 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh enam ribu delapan ratus empat puluh lima meetr persegi) atau 14,6 Ha berdasarkan SK No.473/HGB/DA/73 tanggal 25 Oktober 1972, SHGB No.1658/Pegadungan dan SHGB No.2360/Kalideres seluas 619.670 m<sup>2</sup> (enam ratus Sembilan belas ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) berdasarkan SK No.268/HGB/DA/72.

Pada tahun 1992, Pertamina menjual tanah SHGB No.1658/Pegadungan ke Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (YKPP) berdasarkan Akta No.100 tanggal 7 September 1992 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Liliana Ari, SH di Jakarta. Adapun tanah SHGB No.2360/Kalideres seluas 619.670 m<sup>2</sup> juga telah dialihkan ke pihak lain dan tidak ada sengketa, namun tidak menjadi pembahasan dalam tesis ini.

Setelah tanah SHGB No.1658/Pegadungan dibeli oleh YKPP, maka YKPP kemudian melakukan perubahan nama pemilik sekaligus memperpanjang masa berlaku SHGB 1658/Pegadungan sekaligus merubah status kepemilikan yang sebelumnya tercatat atas nama PT Pertamina menjadi tercatat atas nama Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina.

Permasalahan muncul ketika pada tahun 2016, PT Sussam menggugat Pertamina, YKPP dan Nukman Muhasjim di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terkait status kepemilikan tanah SHGB No.1658/Pegadungan seluas 14,6 Ha sesuai register perkara No.288/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt.

Dalam gugatannya PT Sussam menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 14,6 Ha yang telah disertifikatkan oleh PT Pertamina (Persero) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1658/Pegadungan dan dijual ke YKPP. Menurut PT Sussam, peralihan hak atas tanah antara Pertamina dan PT Sussam yang dilakukan berdasarkan Akta No.46 tanggal 27 Mei 1972 yang dibuat dihadapan Notaris Mochtar Affandi, SH cacat yuridis dan tidak sah, akta tersebut masih bersifat draft dan Pertamina belum

melakukan pelunasan melainkan hanya membayar Uang Muka (DP). PT Sussam sudah mengembalikan uang DP secara bertahap ke Pertamina sejak tahun 1972 sampai tahun 1975 namun demikian, meskipun DP sudah dikembalikan, ternyata Pertamina mensertifikatkan tanah tersebut dengan SHGB No.1658/Pegadungan dan kemudian Pertamina menjual tanah tersebut pada tahun 1992 kepada YKPP.

Gugatan PT Sussam tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara No.288/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, tanah SHGB No.1658/Pegadungan milik YKPP dinyatakan cacat yuridis dan tidak berkekuatan hukum ketika digugat.

Atas putusan tersebut, PT Pertamina (Persero) dan Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, namun demikian putusan Pengadilan Tinggi No.188/Pdt/2018/PT.DKI menolak banding tersebut. Saat ini para pihak sudah mengajukan kasasi dan berkas kasasi dalam proses pemeriksaan di Mahkamah Agung.

Permasalahannya kedudukan YKPP bukanlah pembeli yang langsung membeli dari PT Sussam, melainkan membeli dari Pertamina dimana tanah yang dibeli adalah tanah yang sudah bersertifikat. Selain itu, sebelum melakukan jual beli, YKPP dengan bantuan Notaris juga telah berupaya melakukan penelitian keabsahan status tanah yang dijual oleh Pertamina dan juga memastikan tahapan-tahapan yang harus dilalui bagi suatu Badan Usaha Milik Negara yang akan melepaskan assetnya kepada pihak ketiga.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk menganalisis secara mendalam, yang hasilnya dituangkan dalam bentuk penelitian dengan judul **ANALISIS YURIDIS PELEPASAN TANAH MILIK PT PERTAMINA (PERSERO) KEPADA PIHAK KETIGA DITINJAU DARI KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN NO.89/KMK/031/1991 DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 245 TAHUN 1997**

## **2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana jual beli aset perusahaan milik Negara (PT Pertamina) berupa SHGB No.1658/Pegadungan) yang dijual kepada Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.89/KMK.031/1991 tentang Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina selaku pembeli tanah yang beritikad baik dari gugatan pihak ketiga ?.

## **3. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penyusunan tesis ini adalah:

1. Untuk menganalisis jual beli aset perusahaan milik Negara khususnya SHGB No.1658/Pegadungan milik PT Pertamina (Persero) yang dijual kepada Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina menurut Keputusan Menteri Keuangan No.89/KMK.031/1991.

2. Untuk menganalisis bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik seperti Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina selaku pembeli tanah yang beritikad baik dari gugatan pihak ketiga.

#### **4. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya dan mengenai pengalihan atau penjualan aset milik perusahaan Negara serta perlindungan terhadap pembeli aset tersebut pada khususnya.

2. Manfaat Praktis.

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi pembaca pada umumnya dan lembaga peradilan pada khususnya dalam rangka penyempurnaan hukum terhadap perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, khususnya bagi pihak ketiga yang membeli tanah atau aset milik perusahaan Negara.

#### **5. Sistematika Penulisan.**

Penulisan Tesis ini akan diuraikan dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I. Pendahuluan**

Pada bab ini, Penulis akan menyampaikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini, Penulis akan menyampaikan teori yang digunakan untuk membahas permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Teori-teori tersebut berupa teori mengenai badan usaha / perusahaan milik Negara, bentuk-bentuk pemindahan aset milik perusahaan milik Negara, pembeli beritikad baik dan bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

## **BAB III Metode Penelitian**

Pada bab ini, Penulis akan menjelaskan mengenai jenis penelitian, lokasi penelitian, sumber data dan bahan hukum, teknik pengumpulan data, dan analisa hasil penelitian.

## **BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini, Penulis akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan tentang pelepasan atau pemindahtanganan aset perusahaan milik Negara kepada pihak ketiga dan bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli aset milik perusahaan milik Negara tersebut.

## **BAB V Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini, Penulis akan menguraikan tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian dan saran.

