

BAB I

KASUS POSISI DAN PERMASALAHAN HUKUM

A. Kasus Posisi.

Kompleks Kota Kembang Permai (selanjutnya disingkat KKP) berada di Jalan Jakarta No.20 dan 22 kota Bandung. Dibangun di atas Tanah Hak Pengelolaan (selanjutnya disingkat HPL) sejak tahun 1988 dengan total kavling (selanjutnya disingkat Kav) 105 buah, terdiri dari 40 rumah toko (selanjutnya disingkat Ruko) dan 65 rumah tinggal, dengan pemberian hak tanahnya adalah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat HGB) selama 20 tahun.

Para pembeli rumah sejak awal membeli tanah tersebut menduga dan berharap bahwa tanah dan bangunan yang dibelinya dapat dinaikan status kepemilikannya menjadi Hak Milik (selanjutnya disingkat HM) seperti halnya yang terjadi pada pembelian rumah Perumnas dan rumah BTN yang semuanya adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN), karena pemegang HPL ini adalah PT.Agronesia yang merupakan Badan Usaha Milik Daerah (selanjutnya disingkat BUMD) Provinsi Jawa Barat.

Kebijakan pemerintah di jaman orde baru memungkinkan HPL dapat ditingkatkan menjadi HM oleh rakyat, bahkan hingga sekarangpun masih terjadi peningkatan HBG diatas HPL menjadi HM, melalui pelepasan hak dari pengelola HPL, disisi lain, pemerintah sekarang gencar untuk menyelamatkan asetnya, khususnya terhadap HPL yang berdiri HGB.

Pembangunan kompleks KKP ini dilaksanakan oleh pengembang perumahan PT.Kreasi Nusa Sakti (selanjutnya disingkat PT.KNS) berdasarkan Perjanjian Kerja Sama (selanjutnya disingkat PKS) dibawah tangan dengan PT.Agronesia dengan No : 02/PKL/VIII/1988, oleh karenanya para penghuni membelinya dari PT.KNS, namun karena ada beberapa fasilitas umum (selanjutnya disingkat fasum) dan fasilitas sosial (selanjutnya disingkat fasos) tidak di bangun oleh PT.KNS maka tahun 2009 PT.KNS, PKS ini dibatalkan oleh PT.Agronesia berdasarkan surat Nomor : 55a/AG/III/2009 tanggal 2 Maret 2009.

Riwayat keberadaan tanah ini berasal dari Perusahaan Daerah Kerta Karet dan Kimia (selanjutnya disingkat PD.KKK) yaitu BUMD Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disingkat Prov.Jabar) berbentuk Perusahaan Daerah (selanjutnya disingkat PD) sesuai Peraturan Daerah (selanjutnya disingkat Perda) Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1998 tentang Bentuk Hukum BUMD, kemudian berdasarkan Perda Prov.Tk,I Jabar No.1 Tahun 1999 tentang Peleburan Perusahaan-perusahaan Daerah Prov.Daerah Tk.I Jabar, ayat (1) sampai ayat (3), PD.KKK berdasarkan Perda Prov.Tk.I Jabar No.3 Tahun 1999 tentang PD. Industri Prov.Tk.I Jabar, dilebur menjadi PD.Industri Prov.Daerah Tk.I Jabar yaitu PD yang usahanya bergerak di bidang industri perkaretan, makanan dan minuman serta industri lainnya, kemudian berdasarkan Perda Prov.Jabar No.4 Tahun 2002 tentang Perubahan Bentuk Hukum Perusahaan Industri Daerah Tk.1 Jabar, menjadi Perseroan Terbatas (selanjutnya disingkat PT), yaitu Bab II Pasal 2 ayat (1) sampai dengan ayat (3) yaitu menjadi PT.Agronesia.

PT.Agronesia mengadakan PKS dengan PT.KNS tahun 1988 dalam membangun perumahan KKP dan berhubungan dengan sesuatu hal PKS ini dibatalkan tahun 2009. PT.Agronesia kemudian secara bertahap sejak tahun 1999 melepaskan HPL kepada para pemilik rumah KKP (lampiran-1).

Dasar akta pelepasan ini adalah dari Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (selanjutnya disingkat RUPS-LB) No.17 tanggal 2 Juli 2004, dibuat dihadapan Popy Kuntari S., notaris di Bandung dan telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan (*ex-officio* Gubernur Jabar) No.: 32/DKAG/ XII/2009 tanggal 24 Desember 2009.

Pihak PT.Agronesia bersedia melepaskan segala haknya atas tanah dan bangunan sesuai dengan Notulen Pertemuan antara PT.Agronesia dengan warga kompleks KKP hari Sabtu tanggal 6 Mei 2006, Notulen Kesepakatan hari Sabtu, tanggal 30 Desember 2006, Notulen Kesepakatan hari Senin tanggal 3 Desember 2007, Notulen Pertemuan pada hari Kamis tanggal 3 Juli 2008 dan terakhir Notulen Pertemuan pada hari Sabtu tanggal 9 Januari 2010, guna memberi kesempatan kepada pihak pemilik rumah untuk memohon dan memperoleh hak milik atau suatu hak lainnya.

Para pemilik tanah dan bangunan (selanjutnya disebut pihak kedua) yang telah memiliki akta pelepasan berdasarkan Pasal 7 dari akta pelepasan hak tersebut mendapat kuasa dari Direktur Utama PT.Agronesia (selanjutnya disebut pihak pertama) untuk :

- Pihak pertama menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dengan hak memindahkan kekuasaan itu kepada pihak lain (dengan hak substitusi) dan menarik kembali pemindahan kekuasaan itu untuk :

- a. Atas nama pihak pertama melakukan segala sesuatu yang perlu atau dipandang baik mengenai penyelesaian urusan pelepasan hak atas tanah dan bangunan tersebut.
- b. Melakukan segala sesuatu yang dapat dilakukan oleh pihak pertama atas tanah-tanah dan bangunan tersebut dan segala sesuatu selanjutnya, agar supaya pihak kedua dapat memperoleh hak milik atau hak lainnya dari yang berwajib atas tanah dan bangunan tersebut dan menerimanya, selanjutnya melakukan tindakan apapun yang diperlukan mengenai urusan-urusan tersebut.
 - Untuk keperluan tersebut di atas menghadap dihadapan pembesar-pembesar yang berwajib dan dimana saja diperlukan mengajukan permohonan-permohonan, memberikan keeterangan-keterangan, membuat, menyuruh membuat dan menandatangani akta-akta dan surat-surat lainnya yang diperlukan, memilih tempat tinggal dan selanjutnya melakukan apapun juga yang dipandang perlu dan baik untuk mencapai maksud tersebut di atas tidak ada yang dikecualikan.
 - Kuasa tersebut di atas tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa tersebut tidak akan di buat dan kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam undang-undang yang mengatur segala dasar dan sebab yang mengakhiri suatu kuasa.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, para pemilik rumah telah mengajukan permohonan peningkatan HGB ke HM ke Kantor Pertanahan Kota Bandung dan mendapat surat jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor : 385/5.32.73/III/2017, tanggal 3 Maret 2017, perihal Persyaratan Pengajuan Permohonan Peningkatan hak, para pemohon harus memenuhi 10 persyaratan, yaitu :

1. Harus dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan Kota Bandung terlebih dahulu, hingga didapat bukti ukur berupa Peta Bidang Tanah dan foto copy nya ;
2. Mengisi lembar permohonan peningkatan hak yang ditandatangani diatas Materai cukup ;
3. Asli Sertifikat HGB berikut foto copy nya ;
4. Foto Copy Identitas (KTP) dan kartu Keluarga yang telah dilegalisir ;
5. Foto Copy SPPT-PBB tahun berjalan yang telah dilegalisir ;
6. Akta Pelepasan Hak berikut foto copy nya yang telah dilegalisir ;
7. Asli Akta Jual Beli berikut foto copy nya yang telah dilegalisir ;
8. Asli Bukti Pelepasan berikut foto copy nya yang telah dilegalisir ;

9. Asli rekomendasi dari pihak Perum Perumnas terkait dengan peningkatan hak tanah dan foto copy nya yang telah dilegalisir ;
10. Membayar biaya pendaftaran Peningkatan Hak sesuai dengan ketentuan.

Sejak tahun 2017, para pemohon HM telah berusaha untuk melengkapi, yang belum terpenuhi hingga sekarang tahun 2019 adalah persyaratan nomor 9, para pemilik rumah telah mengajukan permohonan bantuan rekomendasi dari PT.Agronesia untuk keperluan dimaksud, namun hingga sekarang dari pihak PT. Agronesia tidak pernah mau untuk memberikan rekomendasi dan seakan mengingkari janjinya sesuai Pasal 2 akta pelepasan, yaitu:

Pelepasan hak atas tanah dan bangunan tersebut dalam pasal 1 diatas dilakukan oleh Pihak Pertama semata-mata untuk memberi kesempatan kepada Pihak Kedua untuk memohon dan memperoleh suatu hak yang sesuai menurut Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atas tanah dan bangunan tersebut dari yang berwajib. Adapun tanah dan bangunan tersebut akan digunakan oleh Pihak Kedua untuk tempat tinggal.

Selain janji pada Pasal 2 tersebut, Pihak Pertama menjamin sesuai Pasal 4 akta pelepasan tersebut bahwa :

Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua :

- a. Bahwa hak atas tanah dan bangunan tersebut benar kepunyaan pihak pertama dan ia berhak sepenuhnya melakukan pelepasan hak tersebut, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dari siapapun juga, yang bersangkutan dengan hak yang dilepaskan tersebut ;
- b. Bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak disewakan kepada atau digarap oleh pihak lain ;
- c. Bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak dalam sengketa.

Janji dan jaminan PT.Agronesia kepada para pemilik rumah ternyata tidak terbukti hingga sekarang, hal ini terlihat dari para pemilik rumah yang telah berulang kali mendatangi secara langsung ke PT.Agronesia untuk meminta surat rekomendasi tersebut, bahkan telah dilakukan secara tertulis, namun tetap

PT.Agronesia belum juga memberikannya, bahkan secara lisan dijawabnya akan berkonsultasi terlebih dahulu dengan pihak Arsip Daerah Prov.Jabar (selanjutnya disingkat Arsda Prov.Jabar).

Keengganan PT.Agronesia sekarang barangkali terkait dengan direksi sekarang tidak memahami akan riwayat status tanah tersebut dari mulai awal hingga terjadinya akta pelepasan, disamping itu muncul kekhawatiran bahwa HPL ini adalah tanah negara (selanjutnya disingkat TN) yang sebetulnya tidak boleh diperjualbelikan. Atas hal tersebut penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dalam bentuk *legal memorandum* (karena masalahnya khusus, yaitu antara rakyat dengan pemerintah dalam bidang hukum perdata dan belum ada penyelesaian yang pasti), dimana judulnya adalah “TINDAKAN HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMILIK RUMAH DI KOMPLEKS KOTA KEMBANG PERMAI TERHADAP PT.AGRONESIA DALAM AKTA PELEPASAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.”

B. Permasalahan Hukum

1. Tindakan hukum apa yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di kompleks KKP untuk permohonan peningkatan HGB menjadi HM ?
2. Upaya apa yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di kompleks KKP untuk memperoleh hak milik atas tanah dan bangunannya ?