

BAB IV

PENDAPAT HUKUM

A. Tindakan yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di Kompleks KKP untuk permohonan peningkatan HGB menjadi HM

Permasalahan yang terjadi antara penghuni rumah di kompleks KKP sepertinya sederhana akan tetapi rumit untuk dipecahkan karena sejak dari awal pembelian rumah dan ruko tersebut akan mudah untuk memperoleh peningkatan hak, yaitu dari HGB ke HM. Hal ini karena setiap pembelian rumah dari developer pasti mayoritas berbentuk HGB yang disebabkan dari penyelenggara pembangunan hunian rumah adalah berbadan hukum atau berbadan usaha seperti Perseroan Terbatas (selanjutnya disingkat PT) atau berbadan CV.

Para penghuni pada awal pembelian, hanya mengenal dan membeli rumah tersebut dari developer PT.KNS dan tidak mengetahui serta tidak ada urusan dengan PT.Agronesia, dimana nama PT.Agronesia baru diketahui oleh para penghuni KKP pada tahun 2009, yaitu pada saat tuntutan warga terhadap PT.KNS karena tidak kunjung juga membangun fasum dan fasos kompleks perumahan, yang salah satunya dalam penawaran penjualan rumah kompleks di tahun 1989-1991 bahwa di kompleks ini akan di bangun kolam renang bagi penghuni.

Tahun 2009 baru diketahui bahwa PT.KNS berhenti dalam pembangunan kompleks KKP dan muncul PT.Agronesia yang ternyata PT.Agronesia adalah BUMD tingkat Provinsi Jawa Barat, sebagai pemilik HPL atas tanah di kompleks KKP. Dengan demikian warga kompleks baru menyadari bahwa status tanah dari kompleks KKP adalah tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh BUMD.

Perkembangan selanjutnya, PT.Agronesia memberi kesempatan kepada penghuni KKP untuk meningkatkan hak kepemilikannya, yaitu bagi penghuni rumah tinggal dapat meningkatkan dari HGB diatas HPL menjadi HM, dan bagi pemilik Ruko yang berada di depan Jalan Jakarta (bagian depan kompleks) dari HGB diatas HPL menjadi HGB saja atau dikenal dengan sebutan HGB murni.

Tawaran dari PT.Agronesia selaku pemilik HPL ini ternyata disambut dengan berbeda paham dan pendapat oleh para penghuni kompleks, yaitu ada yang mengikuti tawaran itu dengan cara memberikan ganti rugi kepada PT.Agronesia yang dituangkan dalam akta pelepasan hak (APH), ada juga yang tidak mau karena merasa pada saat pembelian rumah pertama kali adalah pembelian yang nantinya menjadi HM melalui cara seperti di BTN atau Perumnas pada umumnya.

Kenyataannya selain terjadi terjadi 2 (dua) pemahaman dan pelaksanaan yang berbeda seperti tersebut diatas, ada juga penghuni rumah dan ruko yang langsung mengajukan HM dan HGB murni ke Kantor Pertanahan Kota Bandung, kemudian Kantor Pertanahan Kota Bandung mengabulkannya dan menerbitkan Sertifikat HM dan Sertifikat HGB.

Penerbitan Sertifikat HM dan Sertifikat HGB ini kemudian diketahui oleh PT.Agronesia, maka PT.Agronesia selaku pemegang HPL mengajukan keberatan dan permohonan pembatalan atas Sertifikat HM dan Sertifikat HBG tersebut, kemudian pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung membatalkan semua Sertifikat HM dan Sertifikat HBG tersebut dikarenakan sertiikat ini tidak melalui peelepasan hak terlebih dahulu dari PT.Agronesia selaku pemegang HPL.

Pembatalan Sertifikat HM dan Sertifikat HGB tersebut mengakibatkan para pemilik sertifikat HM dan Sertifikat HGB mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat PTUN) Kota Bandung dan putusannya mengabulkan permohonan pembatalan atas surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung yang telah membatalkan sertifikat HM dan sertifikat HGB yang tanpa melalui akta pelepasan (APH) tersebut.

Kejaksanaan Negeri Bandung yang kedudukannya selaku Pengacara Negara atas kuasa khusus dari PT.Agronesia selaku BUMD Provinsi Jawa Barat mengajukan permohonan upaya banding ke Pengadilan Tinggi TUN Bandung, dimana banding tersebut dikabulkan oleh PT.TUN Bandung yang memutuskan bahwa surat pembatalan atas sertifikat HM dan sertifikat HGB dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung yang tanpa melalui akta pelepasan hak (APH) adalah sah menurut hukum.

Persidangan di Pengadilan Tinggi TUN Bandung terungkap bahwa dalam memori banding yang dibuat Kantor Pertanahan Kota Bandung disebutkan bahwa bagi penghuni rumah yang tidak melakukan APH, maka keberadaan sertifikat HM dan sertifikat HGB adalah tidak sah dan melawan hukum, karena pemilik APH masih di tangan PT.Agronesia, kecuali bagi mereka yang telah memiliki APH, Kantor Pertanahan Kota Bandung akan menerbitkan sertifikat HM dan sertifikat HGBnya, hal ini terungkap dalam pakta persidangan, yaitu adanya penggugat TUN yang ternyata memiliki APH namun tidak mengajukan permohonan pensertifikatan untuk peningkatan hak ke Kantor Pertanahan Kota Bandung, namun justru ikut menggugat di pengadilan TUN.

Pihak terbanding di Pengadilan Tinggi TUN mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung (selanjutnya disingkat MA) dan hasilnya pemohon kasasi tersebut ternyata menguatkan keputusan Pengadilan Tinggi TUN, maka Sertifikat HM dan Sertifikat HGB yang tanpa melalui pelepasan hak atas tanah menjadi batal demi hukum atau gugur.

Hal yang menarik dari para penggugat di PTUN ini ternyata tidak saja para pemilik SHM dan SHGB yang dibatalkan, juga beberapa penghuni lainnya yang telah memiliki akta pelepasan hak namun belum mengajukan permohonan pemilikan SHM dan SHGB ke kantor Pertanahan Kota Bandung, turut serta selaku penggugat di Pengadilan TUN ini, dengan demikian persoalannya menjadi tidak jelas dan berbeda-beda sebagaimana tersebut diatas, ditambah lagi ada penghuni rumah yang telah memiliki akta pelepasan hak dari HGB rumah dan ruko yang mengikuti prosedur, yaitu akan mengajukan peningkatan haknya sesuai ketentuan yang berlaku, namun akhirnya terdampak pada rumitnya persoalan baik secara internal seperti tersebut diatas.

Secara eksternal, karena persoalan ini terus berlarut-larut dengan jalan yang berbeda-beda sebagaimana tersebut di atas, pimpinan atau direksi PT.Agronesia terus berganti-ganti, bahkan yang terakhir sekarang ini tidak mau tunduk atas isi akta pelepasan hak yang telah dilaksanakan oleh direktur utama terdahulu, yaitu tidak mau memberikan surat rekomendasi atas surat permohonan para pemilik rumah yang telah memiliki akta pelepasan hak dari PT.Agronesia sendiri dengan alasan akan berkonsultasi dahulu dengan bagian arsip daerah Jawa Barat (selanjutnya disingkat Arsda Jabar).

Pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung sendiri pada tahun 2017 telah menjawab surat permohonan peningkatan hak dari HGB menjadi HM dengan salah satu syaratnya (syarat nomor 9) adalah mewajibkan adanya surat rekomendasi dari Perumnas.

Selama tahun 2017 sampai dengan tahun 2019, para penghuni rumah telah berusaha untuk mendapatkan surat rekomendasi tersebut dari Perumas Jawa Barat, namun secara lisan diperoleh keterangan bahwa pihak Perumas Jabar mengungkapkan bahwa Perumas tidak tahu menahu dan tidak ada urusannya dengan program pembangunan kompleks perumahan KKP yang diseleenggarakan oleh PT.Agronesia selaku BUMD Provinsi Jawa Barat, sehingga tidak memungkinkan dan tidak pantas untuk memberikan rekomendasi kepada para pemilik rumah di kompleks KKP.

Muncul pendapat yang berbeda-beda terhadap persoalan di kompleks KKP ini, ada yang berpendapat bahwa tidak dimungkinkan diajukan HM dan HGB murni ke Kantor Pertanahan Kota Bandung, karena PT.Agronesia selaku pemegang HPL, jika akan melepaskan HPL tersebut, maka tanah HPL yang dikuasai oleh PT.Agronesia ini menjadi tanah negara lagi (selanjutnya disingkat TN), sehingga status tanah TN tidak dapat diajukan untuk menjadi HM atau di HGB murni, kemudian pendapat yang berbeda juga menyebutkan bahwa TN itu ada 2 jenis, yaitu TN yang dikelola menjadi Hak Pakai dan TN yang menjadi HPL, dimana HGB diatas HPL dapat diajukan ke HM atau HGB murni jika telah dibayar uang ganti ruginya, sedangkan untuk hak pakai tidak dapat diajukan untuk maksud tersebut.

Pendapat lain juga mengatakan bahwa HGB diatas HPL dapat diajukan menjadi HM dan HGB murni, jika developer dan penyelenggara pembangunan tersebut adalah PT atau CV, dimana PT persero (PT pemerintah biasanya berbentuk BUMN atau BUMD) dapat melakukan pelepasan HPL tersebut karena keberadaan PT Persero adalah aset negara atau pemerintah yang telah dikeluarkan dari aset negara atau aset pemerintah termasuk aset pemerintah di daerah, baik di provinsi maupun di kabupaten atau kota, sehingga BUMN atau BUMD tersebut dapat dengan leluasa menentukan keputusannya sendiri dalam menjalankan roda perusahaannya. Kendali pemerintah ada pada posisi Komisaris di BUMN dan BUMD tersebut, sehingga keputusan dalam RUPS adalah keputusan tertinggi.

PT.persero merupakan PT pemerintah baik untuk pusat maupun di daerah, termasuk dalam hal ini PT.Agronesia selalu PT persero Provinsi Jawa Barat, yang modalnya sudah sebagian besar atau seluruhnya sudah dipisahkan dari aset daerah provinsi Jawa Barat, jadi kewenangan penuh menjadi hak dan tanggung jawab direksi PT.persero untuk pengelolaannya, termasuk untuk menjual aset demi kepentingan perusahaan persero. Hanya saja untuk posisi komusaris utama tetap dipegang oleh Gubernur dalam hal ini Gubernur Jawa Barat sebagai pengawas perusahaan yang mewakili pemerintah daerah Jawa Barat. Artinya jika pelepasan hak atas tanah dalam hal ini HPL di KKP secara mutasi dan mutandis telah disetujui oleh Gubernur Jawa Barat, sehingga seharusnya tidak diperlukan lagi persetujuan dari Gubernur dan/atau bagian arsip daerah karena telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Saham atau Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (selanjutnya disingkat RUPS/RUPS-LB).

Penghuni rumah di kompleks KKP selaku pembeli tanah dan bangunan untuk dapat memperoleh haknya sebagai pembeli, yaitu agar mendapatkan status HM atau HGB murni atas tanah dan bangunan yang telah dibeli dari PT.Agronesia, dapat melakukan tindakan hukum berupa :

1. Mempertanyakan kembali kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (baik secara lisan maupun tertulis) terkait dengan persyaratan Nomor 9 atas suratnya Nomor : 385/5.32.73/III/2017, tanggal 3 Maret 2017, perihal Persyaratan Pengajuan Permohonan Peningkatan hak, yaitu mengenai point 9 tentang keharusan adanya surat rekomendari dari Perumnas, apakah memang diperlukan surat tekomendasi dari Perumnas, kemudian apa dasar hukumnya sehingga diperlukan adanya surat rekomendasi dari Perumnas, karena para penghuni rumah tidak membeli rumah tersebut dari Perumnas melainkan dari PT.Agronesia, atau mungkin juga memang benar bahwa Perumnas ditunjuk sebagai lembaga pemberi rekomendasi terhadap persyaratan dalam permohonan peningkatan hak di atas tanah HPL, kemudian apa dasar-dasar hukumnya yang mengaturnya.
2. Apabila memang terjadi kesalahan dalam surat jawaban dari pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam surat tersebut, khususnya terhadap persyaratan nomor 9, maka dengan demikian itu berarti tidak diperlukan surat rekomendari dari Perumnas, sehingga permohonan peningkatan hak dari ex.HGB menjadi HM seharusnya dapat diterima untuk diproses peningkatan haknya oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

3. Langkah antisipasi terkait dengan ketidakjelasan mengenai persyaratan butir point nomor 9 surat Kepala kantor Pertanahan Kota Bandung ini, para pemohon peningkatan hak ini dapat melakukan juga tindakan berupa menghadap ke Direktur Utama PT.Agronesia selaku pihak yang telah melepaskan hak dan menerima ganti rugi untuk akta pelepasan tersebut dan apabila tidak diperoleh kepastian tentang persyaratan ini, para pemohon hak dapat meminta surat rekomendasi tersebut secara tertulis. Hal ini sesuai ketentuan hukum perdata yaitu bahwa sebelum melaksanakan tindakan lain diperlukan adanya *ingebrekestelling* (lembaga lalai) yang berupa somasi lisan hingga somasi secara tertulis sebagai tahapan-tahapan yang harus dilalui agar jika PT.Agronesia tetap tidak mau memberikan rekomendasi, ia telah lalai dan tetap melalaikannya terhadap kewajiban yang harus ia lakukan sesuai perjanjian yang tertulis dalam akta pelepasan hak, khususnya yang diatur dalam Pasal 4.
4. Apabila persyaratan No.9 tersebut yang mengharusnya adanya rekomendasi dari Perumnas dimaksudkan adalah dari PT.Agronesia dan bukan dari Perumnas selaku pemegang HPL, karena yang sebenarnya pemilik atau pemegang HPL di tanah kompleks KKP adalah PT.Agronesia sebagai salah satu BUMD Provinsi Jawa Barat, maka dimohon Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dapat melakukan koreksi atau ralat terhadap isi persyaratan nomor 9 tersebut. Adapun caranya harus melalui permohonan ralat yang dilakukan oleh para pemohon, yaitu para pemilik rrumah dan bangunan di kompleks KKP tersebut.

5. Para pemohon peningkatan hak dari ex HGB diatas tanah HPL telah melakukan upaya terlebih dahulu terhadap permasalahan ini dengan cara melakukan permohonan lisan dan tertulis kepada PT.Agronesia untuk memberikan surat rekomendari dalam rangka pemenuhan persyaratan no.9 tersebut, namun cukup lama PT.Agronesia tidak memberikan rekomendasi tersebut, dan terakhir sekarang telah membalas surat dari para pemohon dengan Nomor : 103/AG/IX/2019, tanggal 10 September 2019 tentang Tanggapan Atas Permohonan Surat Saudara dengan menyebutkan bahwa secara resmi PT.Agronesia belum dapat memberikan surat rekomendasi dimaksud, sehubungan PT.Agronesia berpendapat bahwa untuk keperluan dimaksud, PT.Agronesia akan meminta pendapat dari lembaga Arsip Daerah Provinsi Jawa Barat.
6. Jawaban PT.Agronesia ini tentu telah mengingkari kata-katanya sendiri yang telah tertuang dalam APH, dimana disana PT.Agronesia selaku pelepas hak atas tanah HPL, atau kekuasaan RUPS-LB menjamin bahwa APH ini sah menurut hukum, tetapi sekarang dalam suratnya tersebut justru mengingkarinya.
7. Langkah tindak lanjut kemudian, sebaiknya para pemohon rekomendasi ini turut serta mempertanyakan dan mengadakan nasibnya serta memohon perlindungan hukum, baik kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertanahan Nasional, yang dilakukan secara berjenjang.

B. Upaya yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di Kompleks KKP untuk memperoleh HM atas tanah dan bangunannya

Penghuni rumah di Kompleks KKP menurut hukum perdata (KUHPperdata) adalah pembeli yang beritikad yang baik, maka secara hukum pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum. Hal ini terbukti bahwa sejak dari awal para penghuni ini membeli tanah dan rumahnya di tempat yang telah disediakan oleh penjualnya. Para penghuni ini telah membayar sejumlah uang sesuai ketentuan yang telah ditetapkan oleh penjual dan membayar seluruh pajak-pajak-pajak yang ditimbulkan dari transaksi jual beli tersebut secara baik.

Upaya yang dapat dilakukan oleh para penghuni rumah di Kompleks KKP ini setelah melakukan tindakan terlebih dahulu sebagaimana telah diuraikan pada pada butir A tersebut diatas adalah berupa :

1. Mengajukan permohonan perlindungan hukum secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, terkait dengan ketidakpastian dan ketidakkonsistenan PT.Agronesia selaku pihak penjual tanah dan bangunan di Kompleks KKP, yaitu dengan cara tidak mau mematuhi kesepakatan yang telah ia janjikan dalam APH. Kemudian jika Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung juga tidak mau memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik ini, maka secara berjenjang, permohonan perlindungan hukum secara tertulis ini juga diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat yang akan berakhir nanti jika tidak ada tanggapan berakhir di Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta.

Upaya ini merupakan upaya awal jika tahapan-tahapan berupa tindakan hukum yang dilakukan pada butir A seper tersebut di atas tidak tercapai atau tidak berhasil.

2. Mengajukan permohonan penyelesaian ke Seksi Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk dilakukan proses mediasi antara para penghuni kompleks KKP yang telah memiliki APH. Upaya ini dipersyaratkan untuk dihadiri oleh semua pihak yang terkait, artinya jika pihak PT.Agronesia tidak mau hadir, maka upaya ini akan terhenti karena proses mediasi di seksi sengketa menghendaki kesepatan bersama, yang selanjutnya kesepakatan ini akan dikuatkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai solusi dan menjadi jalan keluar atas kemelut permasalahan di kompleks KKP
3. Apabila langkah pengajuan mediasi di seksi sengketa Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak tercapai dan tidak berhasil, maka para penghuni di Kompleks KKP dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung dalam rangka mencari kepastian hukum, dimana gugatan tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, agar majelis hakim dapat memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Bandung selaku calon Tergugat-1 untuk menerima dan memproses permohonan peningkatan ex.HGB menjadi HM, kemudian pihak PT.Agronesia selaku calon tergugat-2 untuk tunduk pada isi akta pelepasan HPL dan mengeluarkan surat rekomendasi untuk para pemilik rumah yang telah melakukan pembayaran ganti rugi yang diwujudkan dalam akta HPL.

Antisipasi agar jangan sampai gugatan diputusan tidak diterima atau *Niet Onvankelijke* (selanjutnya disingkat NO) karena gugatan tidak lengkap, yaitu dengan menyelusuri tentang keberadaan Perumas terait dengan permohonan peningkatan ex.HGB diatas tanah HPL. Kalau ternyata dalam prakteknya diharuskan ada rekomendasi dari Perumnas, maka Perumnas harus dimasukkan dalam gugatan, yaitu sebagai calon Tergugat-3, dengan permohonan agar majelis hakim dapat memerintahkan agar Perumnas dapat mengeluarkan surat rekomendasi sesuai persyaratan yang diberukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Ketentuan adanya ingebrekesteling sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung berdasarkan analisa pada butir A diatas berarti telah dilaksanakan, sehingga jika diajukan gugatannya, dapat diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung.

Materi gugatan ini harus cerdas dan cermat, karena jika tidak cermat, kemungkinan perkaranya bisa menjadi mentah kembali dan berujung tidak tercapainya kepastian hukum bagi semua pihak, tidak saja bagi para penghuni rumah KKP juga bagi PT.Agronesia dan kantor Pertanahan Kota Bandung itu sendiri. Maksudnya bagi PT.Agronesia ddan Kantor Pertanahan Kota bandung mendapatkan kejelasan dan kepastian untuk menindaklanjuti proses peningkatan ex.HGB menjadi HM, atau sebaliknya, memang ex HGB tersebut yang berdiri diatas tanah HPL tidak dapat diajukan ke HM, kemudian pihak penghuni rumah KKP mendapat ganti rugi dari PT.Agronesia selaku BUMD Provinsi Jawa Barat dengan harga pasaran

dengan dasar harga HM sesuai hasil perhitungan lembaga independen atau sering dikenal dengan harga taksiran atas appraisal. Sehingga para penghuni rumah KKP tidak dirugikan dan negara pun juga sama tidak dirugikan.