

Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Benda Cagar Budaya (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 515K/PDT/2016)

Rezi Rukdianda, Winanto Wiryomartani, Teddy Anggoro

Abstrak

Permasalahan dari penelitian ini bermula dengan adanya gugatan wanprestasi terhadap Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 oleh Susy Angkawijaya terhadap Muhammad Guruh Sukarno Putra. Walaupun Akta Jual Beli dan Akta Pernyataan dan Pengosongan telah dibuat dihadapan Notaris/PPAT sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan namun Muhammad Guruh Sukarno Putra selaku Tergugat tetap tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan bangunan dan tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong yang terletak di Jalan Sriwijaya III, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai dengan yang diperjanjikan dikarenakan tanah dan bangunan rumah tersebut merupakan “Benda Cagar Budaya”. Penelitian ini membahas mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong dan kontradiksi penetapan ganti kerugian akibat wanprestasi oleh Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 515 K/PDT/2016. Untuk menganalisa permasalahan tersebut, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan analisis kualitatif. Bentuk hasil dari penelitian ini adalah Preskriptif Analitis. Adapun simpulan dari penelitian ini adalah bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong tetap sah oleh karena belum ada penetapan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang menetapkan hak atas tanah maupun bangunan tersebut merupakan Cagar Budaya. Kemudian, meskipun terdapat kontradiksi dalam penetapan ganti kerugian akibat wanprestasi oleh Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi, namun penetapan ganti kerugian dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 515 K/PDT/2016 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Majelis Hakim membenarkan asas *Pacta Sunt Servanda* yang berlaku di antara para pihak, sehingga besaran ganti kerugian yang ditetapkan atas wanprestasi yang terjadi adalah berdasarkan perjanjian yang diadakan oleh para pihak.

Kata Kunci : Wanprestasi, Peralihan Hak Atas Tanah, Cagar Budaya.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Setiap pengalihan hak atas tanah dan bangunan harus dilaksanakan dengan memperhatikan setiap ketentuan hukum yang berlaku, namun pada kenyataannya masih banyak fakta atau kejadian yang tidak selalu berujung pada apa yang “dicita-citakan” atau apa yang menjadi “seharusnya”. Hal ini masih terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 515K/PDT/2016, di mana dengan tidak adanya harmonisasi data antara data pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional dengan data Register Nasional Cagar Budaya pada instansi-instansi terkait menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam risiko membuat akta peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹ Sebagai pejabat umum, Notaris dan PPAT dituntut untuk bertanggungjawab terhadap akta yang telah dibuatnya sehingga seharusnya Notaris dan PPAT memiliki kemampuan dan kecakapan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari mengingat akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Apabila akta yang dibuat ternyata di belakang hari menimbulkan sengketa, maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan Notaris dan PPAT atau kesalahan para pihak yang tidak mau jujur dalam memberikan keterangannya di hadapan pejabat yang berwenang.²

Salah satu akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli.³ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pada prakteknya, ketika para pihak membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT, para pihak juga membuat Akta Pernyataan dan Akta Pengosongan di hadapan Notaris agar penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dapat terlaksana dengan baik. Akta Pengosongan adalah sebuah akta yang mengatur tentang perbuatan yang dilakukan oleh pihak penjual untuk menyerahkan bangunan rumah dalam keadaan kosong berikut kunci-kuncinya kepada pihak pembeli dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan pihak penjual dan pihak pembeli.⁴

Salah satu kasus yang dapat ditinjau mengenai permasalahan ini adalah perkara gugatan wanprestasi yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Register Perkara 67/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel antara Penggugat yang bernama Susy Angkawijaya melawan Tergugat yang bernama Muhammad Guruh Sukarno Putra. Gugatan dalam perkara 67/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tersebut berawal dari adanya wanprestasi terhadap Akta Pernyataan dan Pengosongan yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli dihadapan Notaris Ruli Iskandar, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pernyataan dan Pengosongan tersebut merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* dari Akta Jual Beli yang yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli tersebut. Setelah

¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 angka 1.

² Tiara Pangestika, “Penerapan Sanksi Batal Demi Hukum Terhadap Perbuatan Hukum yang Bukan Kehendak Para Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 262/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2016), hlm. 1.

³ Indonesia, Menteri Negara Agraria, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Perbakan No. 3 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 95 ayat (1) huruf a.

⁴ Sarah Lyndiani Hudioro, “Tanggung Jawab Notaris Terkait Pelanggaran dalam Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang Dibuatnya (Studi Kasus Putusan Nomor 01/Pts/MPW.JKT/V/2009),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2014), hlm 64.

Akta Jual Beli ditandatangani, pihak pembeli telah melakukan balik nama atau mencatatkan peralihan hak atas tanah sesuai jual beli tersebut pada Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Dalam proses persidangan perkara tersebut, Tergugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan, yang harus dikosongkan olehnya berdasarkan Akta Pernyataan dan Pengosongan yang dibuat di hadapan Notaris sebagai perjanjian *accessoir* terhadap Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan Benda Cagar Budaya tingkat Provinsi DKI Jakarta, dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perlu memperoleh izin dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk pengalihannya.

2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah analisis penulis terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong dan kontradiksi penetapan ganti kerugian akibat wanprestasi oleh Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 515 K/PDT/2016.

3. Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam 3 (tiga) bagian untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Adapun bagian pertama berisi tentang pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan, dan sistematika penulisan. Bagian kedua berisi tentang kasus posisi, analisis penulis terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong dan kontradiksi penetapan ganti kerugian akibat wanprestasi oleh Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 515 K/PDT/2016. Sedangkan bagian ketiga terdiri dari simpulan dan saran.

B. Pembahasan

1. Kasus Posisi

Susy Angkawijaya adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36/2011, tanggal 03 Agustus 2011 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Ruli Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris di Jakarta pada tanggal 03 Agustus 2011. Setelah menandatangani akta tersebut, Susy Angkawijaya telah melakukan balik nama atau mencatatkan peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli tersebut pada Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, yang kemudian pada tanggal 28 Februari 2013 Susy Angkawijaya telah mencatatkan peralihan kepemilikan rumah dari pemilik lama yaitu Muhammad Guruh Sukarno Putra menjadi milik Susy Angkawijaya.

Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 36/2011 tersebut, baik Muhammad Guruh Sukarno Putra maupun Susy Angkawijaya juga telah menandatangani Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 03 Agustus 2011 (selanjutnya disebut Akta Pengosongan) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ruli Iskandar, S.H., selaku Notaris dan /atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli Nomor 36/2011 yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong. Akta Pernyataan dan Pengosongan tersebut menyatakan dan mengatur bahwa Penjual atau Penghuni dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Pembeli atas tanah dan bangunan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Akta ini yaitu paling lambat Tanggal 03 Desember 2011. Namun hingga sampai gugatan diajukan, pada tanggal 10 Februari 2014, Muhammad Guruh Sukarno Putra selaku Penjual belum juga mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Susy Angkawijaya selaku Pembeli.

Susy Angkawijaya telah beberapa kali mengingatkan melalui somasi dan somasi terakhir dilakukan melalui kuasa hukumnya *vide* Surat Nomor Ref: 0745/TSBP-Somasi 1/1/2014, tanggal 23 Januari 2014, Surat Undangan Nomor Ref. 0738/TSBP-Undangan/XII/2013 tanggal 20 Desember 2013, dan Surat Undangan Nomor Ref. 0740/TSBP-Undangan II/1/2014, tanggal 08 Januari 2014.

Akta Pengosongan juga memberikan kuasa khusus kepada Susy Angkawijaya untuk melakukan hal-hal dan tindakan antara lain sebagai berikut:

- Mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan/atau barang-barang yang ada di dalamnya;
- Untuk merusak dan mengganti kunci-kunci rumah;
- Untuk menyuruh orang/pihak lain menempati dan menguasai tanah dan bangunan;
- Untuk meminta bantuan kepada pihak yang berwenang.

Meski demikian, hingga saat pendaftaran gugatan oleh Susy Angkawijaya, Muhammad Guruh Sukarno Putra tidak bersedia melakukan pengosongan atas Rumah sehingga dianggap telah melakukan wanprestasi berdasarkan Akta Pengosongan oleh Susy Angkawijaya. Akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra tersebut mengakibatkan Susy Angkawijaya mendalilkan kerugian Material dan Immaterial. Kerugian Material yang didalilkan diantaranya:

- Denda keterlambatan atas pemenuhan prestasi berupa pengosongan dan penyerahan kepada Pembeli atas tanah dan bangunan yang diatur di dalam Akta Pengosongan, yakni sebesar 1‰ (per mil) dari harga jual beli atau sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, dan denda tersebut wajib dibayarkan secara tunai sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak jatuh tempo pengosongan tanah dan bangunan. Hingga saat hari gugatan didaftarkan, jumlah hari keterlambatan Muhammad Guruh Sukarno Putra untuk melakukan prestasinya adalah ± 800 (delapan ratus) hari. Sehingga saat gugatan didaftarkan pada tanggal 10 Februari 2014, jumlah ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra adalah sebesar Rp 32.000.000.000,00 (tiga puluh dua miliar rupiah).
- Kerugian bunga atas harga beli, yaitu biaya yang dikeluarkan oleh Susy Angkawijaya untuk membayar uang pembayaran harga tanah dan bangunan yang dalam hal ditempatkan di bank akan memperoleh bunga sebesar 12% (dua belas persen) per bulan atau sejumlah Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) untuk waktu 2 (dua) tahun keterlambatan pengosongan dan penyerahan.

Jumlah kerugian material yang didalilkan Susy Angkawijaya adalah sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah).

Kerugian Immaterial yang didalilkan oleh Susy Angkawijaya akibat wanprestasi tersebut yaitu sebesar kurang lebih Rp 100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah), karena Susy Angkawijaya telah mengalami depresi berat karena dipersalahkan oleh seluruh anggota keluarga besar akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra.

Gugatan yang diajukan oleh Susy Angkawijaya menuntut Muhammad Guruh Sukarno Putra untuk melakukan sesuatu, sehingga untuk menjamin Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dilaksanakan, Susy Angkawijaya memohon agar Muhammad Guruh Sukarno Putra membayar uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap hari lalai menjalankan putusan terhitung sejak putusan dibacakan oleh Majelis Hakim sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari.

Muhammad Guruh Sukarno Putra sendiri dalam jawabannya mengungkapkan bahwa alasan dirinya tidak melakukan pengosongan sebagaimana disepakati dalam Akta Pengosongan dikarenakan Rumah yang menjadi objek sengketa merupakan “Benda Cagar

Budaya” peringkat Provinsi sesuai Piagam Penghargaan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Nomor 554/PP/05 sebagai penerimaan penghargaan bidang benda cagar budaya tahun 2005 dalam kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan Seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Desember 2005.

2. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong

PPAT diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah.⁵ Pasal 1 ayat (24) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”⁶ Tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menentukan: “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”⁷

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁸ Salah satu perbuatan hukum tertentu sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Perkaban 1/2006 tersebut adalah Jual Beli.⁹ Berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24 Nomor 1997 secara tegas menentukan bahwa PPAT menolak atau dilarang untuk membuat akta jika perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun apabila dikaitkan kembali dengan tugas pokok PPAT yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24 Nomor 1997, maka PPAT hanya dapat diwajibkan untuk memeriksa kebenaran formil dari suatu hak atas tanah, yakni

⁵Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta tanah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 85.

⁶Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 1 ayat (24).

⁷*Ibid*, Ps. 6 ayat (2).

⁸Indonesia, Menteri Negara Agraria, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006, Ps. 2 ayat (1).

⁹*Ibid*, Ps. 2 ayat (2) huruf a.

memeriksa kesesuaian/keabsahan sertipikat dan dokumen lain yang disampaikan oleh para pihak dan yang terdapat pada Kantor Pertanahan setempat.

Adapun data mengenai status Cagar Budaya tanah maupun bangunan, sebagaimana keterangan yang disampaikan oleh saksi dari Pihak Penggugat (Susy Angkawijaya) yaitu Lalu Makbul, S.H., sebagai Pejabat Badan Pertanahan Nasional, bahwa tidak ada daftar/catatan mengenai pemberian piagam penghargaan dari Pemerintah DKI Jakarta Dinas Kebudayaan dan Permuseuman tanggal 28 Desember 2005 maupun catatan mengenai status Benda Cagar Budaya tanah dan bangunan di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Berdasarkan keterangan saksi Lalu Makbul, S.H., data yang ada di BPN hanya terkait pengalihan hak atas tanah tersebut yang telah dilakukan berkali-kali. Saksi Lalu Makbul, S.H., juga menerangkan bahwa walaupun terdapat penghargaan dari Pemerintah DKI Jakarta, pihak BPN tidak akan mengetahui karena penghargaan tersebut pasti diberikan langsung kepada orang yang bersangkutan, dan sepengetahuan saksi tidak ada Surat Keputusan dari Gubernur DKI Jakarta yang menetapkan bahwa tanah dan bangunan tersebut mendapat Penghargaan sebagai Benda Cagar Budaya. Kesimpulan yang kemudian diambil oleh saksi Lalu Makbul, S.H. adalah karena peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong telah dilakukan berkali-kali maka tanah dan bangunan tersebut bukan merupakan Benda Cagar Budaya.¹⁰

Hal-hal tersebut menunjukkan bahwa meski PPAT berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf e PP 24 Nomor 1997 diwajibkan untuk menolak membuat akta apabila perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, namun fakta persidangan menunjukkan bahwa untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang berstatus Cagar Budaya sebagaimana didalilkan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 515 K/PDT/2016 sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya yang mewajibkan adanya izin Pejabat atau instansi berwenang sesuai dengan tingkatannya saat ini tidak dapat ditemukan datanya di BPN atau Kantor Pertanahan.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya memberikan pertimbangan berdasarkan bukti yang diajukan Susy Angkawijaya berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 475 Tahun 1993 tentang Penetapan Bangunan Bersejarah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Benda Cagar Budaya dan Surat Keputusan Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Provinsi DKI Jakarta Nomor 230 Tahun 2005 tentang Pedoman Pemberian Penghargaan Budaya di Provinsi DKI Jakarta yang dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat bernama Lalu Makbul, S.H. di persidangan yang menerangkan tidak adanya catatan di BPN mengenai tanah yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan termasuk dalam Benda Cagar Budaya dan berdasarkan pencatatan di BPN peralihan hak dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut telah dilakukan beberapa kali. Majelis Hakim juga memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Benda Cagar Budaya menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Cagar Budaya dimana Undang-Undang tersebut sudah tidak berlaku dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.¹¹ Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menggunakan ketentuan Undang-Undang Cagar

¹⁰Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Putusan No. 67/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel, hlm. 22.

¹¹Indonesia, *Undang-Undang tentang Cagar Budaya*, UU No. 11 Tahun 2010, LN No. 130 Tahun 2010, TLN No. 5168, Ps. 119.

Budaya yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, dikarenakan Akta Jual Beli Nomor 36/2011 ditandatangani pada tanggal 3 Agustus 2011 sehingga tunduk pada Undang-Undang Cagar Budaya yang baru.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyimpulkan bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan bukan merupakan Benda Cagar Budaya, dikarenakan kepemilikan terhadap tanah tersebut telah terjadi beberapa kali kepada pihak lain yang berbeda-beda yaitu Muhammad Guruh Sukarno Putra mendapatkan tanah tersebut dari pemilik sebelumnya yaitu Sinar Soeleman dan Ratna Dewi pada tanggal 2 September 2002 dan kemudian beralih dari Muhammad Guruh Sukarno Putra kepada Susy Angkawijaya.

Dengan tidak dipertimbangkannya Undang-Undang Cagar Budaya yang baru oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah terjadi pelanggaran terhadap asas Fiksi Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 81 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Asas Fiksi Hukum beranggapan bahwa ketika suatu peraturan perundang-undangan telah diundangkan maka pada saat itu setiap orang dianggap tahu (*presumption iures de iure*).¹² Penjelasan Pasal 81 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyatakan bahwa dengan diundangkannya Peraturan Perundang-undangan dalam lembaran resmi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini, setiap orang dianggap telah mengetahuinya.

Bukti yang diajukan Muhammad Guruh Sukarno Putra untuk mendukung dalilnya mengenai status Benda Cagar Budaya tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yaitu berupa Piagam Penghargaan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Nomor 554/PP/05 sebagai Penerimaan Penghargaan di Bidang Benda Cagar Budaya Tahun 2005 dalam Kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan Seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta, tanggal 28 Desember 2005 masih menggunakan istilah dalam Undang-Undang Cagar Budaya yang lama sehingga tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan disebut sebagai “Benda Cagar Budaya”. Hal tersebut dikarenakan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya, hanya diatur mengenai Benda Cagar Budaya saja. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, tanah dan bangunan termasuk ke dalam jenis Bangunan Cagar Budaya. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdingding dan/atau tidak berdingding, dan beratap.¹³ Sedangkan Benda Cagar Budaya adalah benda alam dan/atau benda buatan manusia, baik bergerak maupun tidak bergerak, berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang memiliki hubungan erat dengan kebudayaan dan sejarah perkembangan manusia.¹⁴

12 Riki Perdana Raya Waruwu,
https://jdih.mahkamahagung.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=139:penerapan-asas-fiksi-hukum-dalam-perma&catid=9:kegiatan&Itemid=24, diakses 18 Oktober 2019.

¹³Indonesia, *Undang-Undang tentang Cagar Budaya*, Ps. 1 angka 3

¹⁴*Ibid*, Ps. 1 angka 2.

Pasal 96 ayat (1) huruf 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai dengan tingkatannya mempunyai wewenang untuk memberikan penghargaan kepada setiap orang yang telah melakukan Pelestarian Cagar Budaya. Pengertian Pelestarian terdapat dalam Pasal 1 angka 22 huruf 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, pelestarian adalah upaya dinamis untuk mempertahankan keberadaan Cagar Budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkannya.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan Bapak Iyan Iskandar, Kepala Seksi Cagar Budaya, Bidang Nilai Budaya dan Sejarah di Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta, Piagam Penghargaan dapat diberikan kepada bangunan yang berpotensi Cagar Budaya, artinya bangunan tersebut termasuk ke dalam kriteria Cagar Budaya namun belum ditetapkan sebagai Cagar Budaya. Piagam Penghargaan diberikan kepada pemilik Cagar Budaya yang telah melestarikan, merawat, tidak membongkar, tidak melakukan perubahan, serta tetap melestarikan keaslian bangunannya baik atap, lantai dan bagian-bagian ornamen-ornamen lainnya. Setiap tahun Dinas Pariwisata dan Kebudayaan memiliki program yang memberikan penghargaan sebagaimana dimaksud. Dahulu program tersebut dinamakan Sadar Pemugaran dan Sadar Pelestarian, jadi untuk bangunan-bangunan baik yang sudah ditetapkan maupun belum ditetapkan sebagai Cagar Budaya mendapatkan penghargaan dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan. Dinas Pariwisata dan Kebudayaan memiliki Tim Ahli Cagar Budaya serta menganggarkan biaya untuk memberikan Penghargaan. Di antara tugas Tim Ahli Cagar Budaya tersebut adalah melakukan survei bangunan-bangunan yang termasuk ke dalam kriteria Cagar Budaya, yakni memiliki nilai sejarah, keaslian, memiliki nilai arsitektur, berusia lebih dari 50 tahun.

Hal yang kemudian perlu diperhatikan terkait penelitian ini adalah penerbitan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. D.IV – 6099/d/33/1975 tentang Penetapan Daerah Kebayoran sebagai Lingkungan Pemugaran (selanjutnya disebut SK Gubernur tentang Penetapan Daerah Kebayoran sebagai Lingkungan Pemugaran), di mana dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 maka lingkungan pemugaran yang dimaksud dalam SK Gubernur tentang Penetapan Daerah Kebayoran sebagai Lingkungan Pemugaran tersebut menjadi kawasan Cagar Budaya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Meski demikian, penetapan kawasan Cagar Budaya di Kebayoran Baru tersebut tidak serta merta berarti bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan berstatus Cagar Budaya. Tanah dan Bangunan yang dimaksud memerlukan adanya penetapan tersendiri, baik sebagai Situs Cagar Budaya maupun sebagai Bangunan Cagar Budaya. Sesuai fakta persidangan, Dinas Pariwisata dan Permuseuman (kini Dinas Pariwisata dan Kebudayaan) pun hanya memberikan Penghargaan dan bukan penetapan Tanah dan Bangunan yang dimaksud sebagai Situs Cagar Budaya maupun Bangunan Cagar Budaya. Keterangan dari staf Dinas Pariwisata dan Kebudayaan dalam wawancara dengan penulis pun memperjelas bahwa Penghargaan yang dimaksud diberikan karena Tanah dan Bangunan tersebut telah memiliki kriteria Bangunan Cagar Budaya namun belum ada penetapan yang dipersyaratkan oleh dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya agar bangunan tersebut memperoleh status Bangunan Cagar Budaya.

Undang-Undang Cagar Budaya sendiri tidak memberikan definisi khusus mengenai penghargaan, namun hanya menentukan bahwa Pemerintah dan Pemerintah Daerah

berwenang untuk memberikan penghargaan kepada setiap orang yang telah melakukan Pelestarian Cagar Budaya.¹⁵ Adapun Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Cagar Budaya secara tegas mendefinisikan Penetapan sebagai pemberian status Cagar Budaya terhadap benda, bangunan, struktur, lokasi atau satuan ruang geografis yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota berdasarkan rekomendasi Tim Ahli Cagar Budaya.¹⁶

Bukti yang diajukan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra berupa Piagam Penghargaan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Nomor 554/PP/05 sebagai Penerimaan Penghargaan di Bidang Benda Cagar Budaya Tahun 2005 dalam Kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan Seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta, tanggal 28 Desember 2005 tidak dapat dijadikan dasar bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan berstatus sebagai Cagar Budaya, baik sebagai Situs Cagar Budaya maupun Bangunan Cagar Budaya. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Piagam Penghargaan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Nomor 554/PP/05 sebagai Penerimaan Penghargaan di Bidang Benda Cagar Budaya Tahun 2005 dalam Kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan Seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta, tanggal 28 Desember 2005 tidak cukup dijadikan dasar bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan berstatus sebagai suatu Cagar Budaya yaitu lebih tepatnya Bangunan Cagar Budaya karena pemberian status Cagar Budaya harus berdasarkan Penetapan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan tingkatannya terlebih dahulu.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya pun mengenal adanya Register Nasional Cagar Budaya. Berdasarkan Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, Register Nasional Cagar Budaya adalah daftar resmi kekayaan budaya bangsa berupa Cagar Budaya yang berada di dalam dan di luar negeri. Setiap orang yang memiliki dan/atau menguasai Cagar Budaya wajib mendaftarkannya kepada pemerintah kabupaten/kota tanpa dipungut biaya.¹⁷ Setiap orang dapat berpartisipasi dalam melakukan pendaftaran terhadap benda, bangunan, struktur, dan lokasi yang diduga sebagai Cagar Budaya meskipun tidak memiliki atau menguasainya.¹⁸

Berdasarkan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, hasil pendaftaran diserahkan kepada Tim Ahli Cagar Budaya untuk dikaji kelayakannya sebagai Cagar Budaya atau bukan Cagar Budaya. Lebih lanjut, Pasal 31 ayat (5) menyatakan bahwa selama proses pengkajian, benda, bangunan, struktur, atau lokasi hasil penemuan atau yang didaftarkan, dilindungi dan diperlakukan sebagai Cagar Budaya. Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya kemudian mengatur bahwa Bupati/Walikota mengeluarkan penetapan status Cagar Budaya paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah rekomendasi diterima dari Tim Ahli Cagar Budaya yang menyatakan benda, bangunan, struktur, lokasi dan/atau satuan ruang geografis yang didaftarkan layak sebagai Cagar Budaya. Selengkapnya Pasal 33 ayat (2) menyatakan

¹⁵Indonesia, *Undang-Undang tentang Cagar Budaya*, Ps. 96 ayat (1) huruf l.

¹⁶*Ibid*, Ps. 1 angka 17.

¹⁷*Ibid*, Ps. 29 ayat (1).

¹⁸*Ibid*, Ps. 29 ayat (2).

bahwa setelah tercatat dalam Register Nasional Cagar Budaya, pemilik Cagar Budaya berhak memperoleh jaminan hukum berupa:

- a. Surat keterangan status Cagar Budaya; dan
- b. Surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah. Contoh bukti yang sah antara lain, Sertipikat hak milik atas tanah, kuitansi pembelian, dan surat wasiat yang disahkan oleh Notaris.¹⁹

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Piagam Penghargaan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Nomor 554/PP/05 sebagai Penerimaan Penghargaan di Bidang Benda Cagar Budaya Tahun 2005 dalam Kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan Seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta, tanggal 28 Desember 2005 tidak cukup dijadikan dasar bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan berstatus sebagai suatu Cagar Budaya yaitu lebih tepatnya Bangunan Cagar Budaya karena pemberian status Cagar Budaya harus berdasarkan Penetapan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan tingkatannya terlebih dahulu.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Iyan Iskandar, Kepala Seksi Cagar Budaya, Bidang Nilai Budaya dan Sejarah di Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta, meskipun belum ada penetapan sebagai Situs Cagar Budaya maupun Bangunan Cagar Budaya terhadap suatu tanah dan bangunan, tanah dan bangunan tersebut tetap harus dijaga kelestariannya apabila tanah dan bangunan tersebut telah mendapatkan Piagam Penghargaan sebagaimana dimaksud dalam bukti persidangan yang diajukan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra. Tanah dan bangunan tersebut dapat dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dalam hal pembongkaran bangunan, karena berdasarkan Pasal 31 ayat (5) bagi Cagar Budaya yang masih di dalam proses pengkajian sudah dilindungi dan diperlakukan sebagai Cagar Budaya. Proses pengkajian tersebut dapat terlihat dari penerbitan SK Gubernur tentang Penetapan Daerah Kebayoran sebagai Lingkungan Pemugaran, di mana meski bukan merupakan Penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Cagar Budaya, namun Gubernur DKI Jakarta telah memutuskan untuk menugaskan Direktorat, Dinas, dan Walikota terkait untuk mengadakan pengkajian atas kawasan Cagar Budaya Kebayoran Baru, yang meliputi Tanah dan Bangunan di di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Pemberian Piagam Penghargaan dalam Kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Desember 2005 hanya membuktikan lebih lanjut bahwa proses pengkajian tersebut masih berlangsung hingga sekarang.

Pelindungan dan pelestarian Cagar Budaya pun diatur antara lain dalam Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa setiap orang dilarang merusak Cagar Budaya, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, dari kesatuan, kelompok, dan/atau dari letak asal. Pasal 66 ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya mengatur mengenai pelarangan pencurian Cagar Budaya, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, dari kesatuan, kelompok, dan atau dari letak asal. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut diancam dengan pidana, yakni dalam Pasal 105 Undang-Undang Cagar Budaya menyatakan bahwa Setiap orang yang dengan sengaja merusak Cagar Budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun

¹⁹ *Ibid*, Penjelasan Ps. 33 ayat (2) huruf b.

dan/atau denda paling sedikit Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 38 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung *juncto* Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut PP Nomor 36 Tahun 2005), bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai Cagar Budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yakni yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, harus dilindungi dan dilestarikan. Perlindungan dan pelestarian atas Bangunan Cagar Budaya yang dimaksud meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Pasal 88 ayat (1) yang menyatakan bahwa pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 73-80 PP Nomor 36 Tahun 2005 dan Pasal 24 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/Prt/M/2015 Tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan (selanjutnya disebut Permen PUPR 01/Prt/M/2015). Meski demikian, Permen PUPR 01/Prt/M/2015 mengatur dengan lebih terperinci bahwa bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan harus memenuhi persyaratan administratif maupun teknis, di mana persyaratan administratif yang dimaksud meliputi:

- a. status bangunan gedung sebagai bangunan gedung cagar budaya berdasarkan keputusan penetapan sesuai peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya;
- b. status kepemilikan tanah dan status kepemilikan bangunan gedung cagar budaya; dan
- c. perizinan berupa Izin Mendirikan Bangunan atau perubahan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh pemerintah kabupaten/kota, atau pemerintah provinsi untuk DKI Jakarta, atau Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum untuk bangunan gedung cagar budaya dengan fungsi khusus. (Pasal 5 ayat (5) Permen PUPR 01/Prt/M/2015)

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu *juncto* Pasal 3 dan Lampiran Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 57 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018, Izin Mendirikan Bangunan dan Persetujuan Rencana Teknis Bongkar di Provinsi DKI Jakarta termasuk dalam perizinan yang kewenangan penandatanganannya dilimpahkan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta kepada Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta.

Berdasarkan penjabaran tersebut, dapat disimpulkan jika akan membongkar tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan harus mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan melalui Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta.

Selanjutnya, penulis akan mengkritisi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyimpulkan bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan bukan merupakan Benda Cagar Budaya, dikarenakan kepemilikan terhadap tanah tersebut telah terjadi beberapa kali kepada pihak lain yang berbeda-beda.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya memberikan pengertian mengenai pengalihan Cagar Budaya. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, Pengalihan adalah proses pemindahan hak kepemilikan dan/atau penguasaan Cagar Budaya dari setiap orang kepada setiap orang lain atau kepada negara. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa Cagar Budaya yang dimiliki setiap orang dapat dialihkan kepemilikannya kepada negara atau setiap orang lain. Selengkapnya Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara diwariskan, dihibahkan, ditukarkan, dihadiahkan, dijual, diganti rugi, dan/atau penetapan atau putusan pengadilan. Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya menegaskan bahwa setiap orang dilarang mengalihkan kepemilikan Cagar Budaya peringkat nasional, peringkat provinsi, atau peringkat kabupaten/kota, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, kecuali dengan izin Menteri, gubernur, atau bupati/wali kota sesuai dengan tingkatannya.

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak kepemilikan Cagar Budaya tidak dilarang untuk dialihkan, baik dialihkan sekali maupun berkali-kali. Sehingga meskipun kepemilikan terhadap tanah tersebut telah terjadi beberapa kali kepada pihak lain yang berbeda-beda hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menentukan bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan bukan merupakan Benda Cagar Budaya. Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra berupa Piagam Penghargaan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan Dan Permuseuman Nomor 554/PP/05 sebagai Penerimaan Penghargaan Bidang Benda Cagar Budaya Tahun 2005 Dalam Kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Desember 2005.

Majelis Hakim dalam mengadili seharusnya mengingat Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dengan memasukkan pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Dalam membuat kesimpulan mengenai status Cagar Budaya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan juga tidak memberikan dasar hukum yang pasti. Mengenai peraturan yang menyebutkan bahwa pengalihan hak atas tanah beberapa kali menentukan bahwa suatu tanah dan bangunan bukan merupakan Cagar Budaya.

Berdasarkan uraian di atas, Piagam Penghargaan dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan Dan Permuseuman Nomor 554/PP/05 sebagai Penerimaan Penghargaan Bidang Benda Cagar Budaya Tahun 2005 Dalam Kegiatan Pembinaan, Pelestarian dan Pengembangan seni Budaya dan Permuseuman di Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Desember 2005 tidak cukup dijadikan dasar untuk menentukan status Cagar Budaya, karena belum ada penetapan sebagaimana disyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi

Jakarta Selatan tidak memerlukan izin sebagaimana disebutkan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Berdasarkan keterangan saksi Ruli Iskandar, S.H. sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 36/2011 tanggal 3 Agustus 2011 yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, akta jual beli tersebut dibuat atas dasar kesepakatan dari Muhammad Guruh Sukarno Putra dan Susy Angkawijaya. Akta Jual Beli tersebut ditandatangani atas kesepakatan kedua pihak di rumah penjual yakni Muhammad Guruh Sukarno Putra. Pada saat saksi Ruli Iskandar, S.H. datang ke rumah Muhammad Guruh Sukarno Putra, Muhammad Guruh Sukarno Putra dan Susy Angkawijaya sudah ada di rumah tersebut.²⁰ Maka ketentuan Pasal 101 ayat (1) Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 yang mengharuskan kehadiran kedua belah pihak yang akan melakukan perbuatan hukum telah terpenuhi.

Berdasarkan keterangan saksi Ruli Iskandar, S.H. sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 36/2011 tanggal 3 Agustus 2011 yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, akta jual beli tersebut dibuat atas dasar kesepakatan dari Muhammad Guruh Sukarno Putra dan Susy Angkawijaya. Akta Jual Beli tersebut ditandatangani atas kesepakatan kedua pihak di rumah penjual yakni Muhammad Guruh Sukarno Putra. Pada saat saksi Ruli Iskandar, S.H. datang ke rumah Muhammad Guruh Sukarno Putra, Muhammad Guruh Sukarno Putra dan Susy Angkawijaya sudah ada di rumah tersebut.²¹ Maka ketentuan Pasal 101 ayat (1) Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 yang mengharuskan kehadiran kedua belah pihak yang akan melakukan perbuatan hukum telah terpenuhi. Berdasarkan keterangan saksi Ruli Iskandar, S.H, Akta Jual Beli tersebut juga telah dibacakan terlebih dahulu baru kemudian ditandatangani kedua belah pihak. Maka ketentuan Pasal 101 ayat (2) Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 tentang kewajiban PPAT untuk membacakan akta juga telah terpenuhi. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah yang akan digunakan sebagai dasar peralihan hak telah melakukan prosedur sebagaimana ditentukan, oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor III, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan Nomor Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong melalui jual beli tersebut adalah sah.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan fakta bahwa PPAT telah melakukan prosedur yang seharusnya, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa antara Muhammad Guruh Sukarno Putra dengan Susy Angkawijaya telah terjadi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru dan Muhammad Guruh Sukarno Putra telah menerima sepenuhnya uang dari Susy Angkawijaya sehingga jual beli tersebut sudah sah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong Surat Ukur Nomor 388/1956, seluas 1.474 M2 telah tercatat atas nama Susy Angkawijaya dan dikuatkan dengan keterangan Saksi Penggugat bernama Lalu Makbul, S.H. selaku pejabat BPN telah melakukan pengecekan terlebih dahulu dan dikarenakan tidak ada larangan atau hambatan untuk dicatatkan di BPN, BPN pun membuatkan balik nama dari Muhammad Guruh Sukarno Putra menjadi Susy Angkawijaya.

²⁰Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Putusan No. 67/Pdt.G/2014/ PN. Jkt Sel, hlm. 23.

²¹*Ibid.*

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT, berdasarkan bukti formal dan keterangan para pihak. Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702K/PDT/1973 tanggal 05 September 1973 yang mengatakan bahwa akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Akta Autentik berdasarkan bukti formal dan keterangan dari para pihak yang dituangkan dalam akta autentik jika terjadi suatu masalah hukum maka semua menjadi tanggung jawab para pihak.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.²² Adapun pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.²³ Kemudian, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dengan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.²⁴

Diketahui bahwa Susy Angkawijaya mencatatkan peralihan kepemilikan rumah dari pemilik lama Muhammad Guruh Sukarno Putra kepada pemilik baru pada tanggal 28 Februari 2013. Meskipun Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 103 ayat (1) Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 menentukan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, berdasarkan Pasal 103 ayat (7) Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Tahap paling akhir dari peralihan hak atas tanah adalah sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.²⁵ Berdasarkan Bukti P-3 yang diajukan oleh Susy Angkawijaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong telah tercatat atas nama Susy Angkawijaya setelah sebelumnya tercatat atas nama Muhammad Guruh Sukarno Putra. Hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi perpindahan hak atas tanah melalui jual beli dari Muhammad Guruh Sukarno Putra kepada Susy Angkawijaya.

3. Kontradiksi Penetapan Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi oleh Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 515K/PDT/2016

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang disepakati antara dua orang atau lebih mengenai suatu hal tertentu, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing orang tersebut, dimana satu pihak berhak atas prestasi dan pihak lainnya berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya tersebut serta harus memenuhi syarat-syarat tertentu dan dibuat dalam bentuk tertentu. Perjanjian pengosongan dan penyerahan atas tanah dan bangunan adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak penjual untuk menyerahkan bangunan rumah dalam keadaan kosong

²²Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah...*, Ps. 37 ayat (1).

²³*Ibid.*, Ps. 38 ayat (1).

²⁴*Ibid.*, Ps. 40 ayat (1).

²⁵*Ibid.*, Ps. 105 ayat (4).

berikut kunci-kuncinya kepada pihak pembeli dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan pihak penjual dan pihak pembeli.²⁶

Perjanjian pengosongan dan penyerahan atas tanah dan bangunan, lazimnya dibuat sebagai perjanjian *accessoir* atau perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok, di mana perjanjian pokok dari perjanjian pengosongan dan penyerahan atas tanah dan bangunan antara lain adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan, pihak penjual berkewajiban untuk mengosongkan tanah dan bangunan dalam rangka penyerahan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada pihak pembeli.

Perjanjian Pengosongan dan Penyerahan Atas Tanah dan Bangunan dibuat antara Susy Angkawijaya sebagai Pihak Pembeli dan kedudukannya sebagai pihak yang berhak atas prestasi dengan Muhammad Guruh Sukarno Putra sebagai Pihak Penjual serta kedudukannya sebagai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi. Muhammad Guruh Sukarno Putra berkewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Susy Angkawijaya. Perjanjian tersebut dibuat berdasarkan perjanjian pokok yaitu Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdota maka bentuk perjanjian ada 2, yaitu perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis mempunyai 3 bentuk, diantaranya perjanjian di bawah tangan, perjanjian dengan saksi Notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak dan perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris dalam bentuk Akta Notaril.²⁷ Dalam kasus ini, perjanjian antara Muhammad Guruh Sukarno Putra dan Susy Angkawijaya dituangkan dalam bentuk Akta Notaril yang bersifat Akta Para Pihak (*partij akta*). Akta pihak merupakan akta yang berisikan mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan-keterangan dari penghadap yang kemudian di konstantir oleh Notaris di dalam suatu akta dan para penghadap tersebut menandatangani akta itu.²⁸ Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok, yaitu Akta Jual Beli Nomor 36/2011 Tanggal 3 Agustus 2011 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Ruli Iskandar, S.H., Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta pada tanggal 3 Agustus 2011. Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 memuat perikatan untuk memberikan sesuatu.

Dengan ditandatanganinya Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011, maka para pihak yang menandatangani akta tersebut telah sepakat untuk mengikatkan diri terhadap hal-hal yang diatur di dalam perjanjian. Hal ini diperkuat dengan dibuatnya perjanjian dalam bentuk akta di hadapan Notaris, dengan adanya dua orang saksi, sehingga tanda tangan para pihak dalam akta tersebut pun memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Terkait kecakapan para pihak, oleh karena para pihak membuat akta dihadapan Notaris maka harus memenuhi ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 KUHPerdota menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian

²⁶Sarah Lyndiani Hudioro, "Tanggung Jawab...", hlm 64.

²⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 43.

²⁸G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 15

diantaranya adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan. Usia dewasa yang ditentukan oleh Pasal 330 KUHPerdara adalah mereka yang sudah berusia dua puluh satu tahun atau sudah menikah. Diketahui dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 67/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel bahwa Susy Angkawijaya lahir di Jember, tanggal 30 April Tahun 1973 sehingga umur Susy Angkawijaya saat menghadap ke Notaris adalah 37 tahun. Sedangkan Muhammad Guruh Sukarno Putra lahir di Jakarta, tanggal 13 Januari Tahun 1953 sehingga umur Muhammad Guruh Sukarno Putra saat menghadap ke Notaris adalah 57 tahun. Dari penjabaran di atas dapat disimpulkan bahwa baik Muhammad Guruh Sukarno Putra maupun Susy Angkawijaya tidak termasuk kepada ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara tentang orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Untuk itu, syarat-syarat subyektif telah terpenuhi.

Syarat sah perjanjian mengenai suatu hal tertentu, berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan. Sedangkan syarat terakhir yaitu suatu sebab yang halal, perjanjian pengosongan yang dibuat merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian jual beli agar memudahkan dilaksanakannya pengosongan atas tanah dan bangunan, sehingga perlu dipastikan keabsahan peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut. Berdasarkan analisis sebelumnya, bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek perjanjian belum ditetapkan menjadi Obyek Cagar Budaya, sehingga untuk mengalihkan kepemilikannya tidak memerlukan izin sebagaimana dimaksud oleh Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara bahwa suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Untuk itu, syarat-syarat obyektif juga terpenuhi sehingga perjanjian pengosongan yang dituangkan dalam Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Berdasarkan penjabaran di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengosongan antara Muhammad Guruh Sukarno Putra dengan Susy Angkawiya yang telah dituangkan ke dalam akta notaril berupa Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 dihadapan Notaris Ruli Iskandar, S.H., Notaris di Jakarta telah memenuhi syarat sah perjanjian, sehingga telah menimbulkan hak dan kewajiban diantara mereka.

Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 mengatur klausul mengenai jangka waktu pemenuhan prestasi atau jangka waktu bagi Muhammad Guruh Sukarno Putra untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan. Klausul tersebut menyatakan dan mengatur sebagai berikut: Penjual atau Penghuni dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Pembeli atas tanah dan bangunan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini. Dengan demikian seharusnya Muhammad Guruh Sukarno Putra sudah menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 3 Desember 2011.²⁹ Sampai dengan gugatan didaftarkan pada tanggal 10 Februari 2014 oleh Susy Angkawijaya, Muhammad Guruh Sukarno Putra belum juga menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perjanjian sehingga dapat disimpulkan bahwa Muhammad Guruh Sukarno Putra wanprestasi karena tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya hingga batas waktu yang ditentukan di dalam perjanjian.

²⁹Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 515 K/PDT/2016, hlm. 2.

Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 telah menentukan tenggang waktu pelaksanaan prestasi. Susy Angkawijaya juga telah mengingatkan Muhammad Guruh Sukarno Putra melalui kuasa hukumnya terakhir kali melalui vide Surat No. Ref.: 0745/TSBP-Somasi I/I/2014, tanggal 23 Januari 2014, Surat Undangan No. Ref.: 0738/TSBP-Undangan/XII/2013, tanggal 20 Desember 2013, dan Surat Undangan No. Ref.: 0740/TBSP- Undangan II/I/2014, tanggal 08 Januari 2014.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 67/Pdt.G/2014/PN Jkt Sel sebagai Pengadilan Tingkat Pertama, Majelis Hakim memutuskan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat sejumlah Rp 32.000.000.000,00 (tiga puluh dua miliar rupiah) sejak putusan berkekuatan hukum tetap dengan pertimbangan bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama Tergugat cukup beralasan untuk membayar kerugian materiil sesuai dengan perincian yang termuat dalam gugatan Penggugat. Penggugat mendalilkan besaran denda keterlambatan sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan selama \pm 800 (delapan ratus) hari terhitung dari tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal gugatan didaftarkan sehingga berjumlah kurang lebih Rp 32.000.000.000,00 (tiga puluh dua miliar rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 294/PDT/2015/PT DKI penetapan besarnya ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra sebagai Pihak Tergugat akibat wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 03 Agustus 2011 berupa kerugian materiil yang dialami Susy Angkawijaya sebagai Pihak Penggugat sejumlah Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) per tahun, terhitung sejak 3 November 2011, sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap. Pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam menjatuhkan putusan mengenai besarnya penetapan ganti kerugian tersebut adalah karena Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan jumlah pembayaran kerugian materiil yang dibebankan kepada Pihak Pembanding (sebelumnya Tergugat) yaitu sebesar Rp32.000.000.000,00 (tiga puluh dua miliar rupiah) dengan alasan: tidak memenuhi rasa keadilan masyarakat, walaupun telah dituangkan dalam akta notaris yang ditetapkan denda sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan. Majelis Hakim Tingkat Banding beranggapan bahwa jumlah tersebut terlalu besar, dan menurut Majelis Hakim tersebut yang pantas dan patut adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) per tahun sejak tanggal 3 November 2011 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap.

Penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 294/PDT/2015/PT DKI yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 67/Pdt.G/2015/PN Jkt Sel tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung. Hakim Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum karena telah mengubah kesepakatan para pihak yang dibuat di hadapan Notaris tentang denda keterlambatan sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per hari keterlambatan menjadi Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) per tahun. Kesepakatan para pihak mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya. Putusan Mahkamah Agung Nomor 515 K/PDT/2016 menetapkan besarnya ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra sejumlah Rp 32.000.000.000,00 (tiga puluh dua miliar rupiah) sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

Sebagaimana telah diuraikan di atas, terdapat kontradiksi dari penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi dalam Putusan Mahkamah

Agung Nomor 515 K/PDT/2016. Hukum Perjanjian mengenal adanya asas *Pacta Sunt Servanda*. Asas *Pacta Sunt Servanda* dikenal juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *Pacta Sunt Servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *Pacta Sunt Servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.³⁰

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ini memberi dasar bahwa setiap subyek hukum dan sesama subyek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang melalui kontrak. Pasal 1338 (1) KUHPerdara secara tegas menetapkan suatu kontrak mempunyai daya kekuatan mengikat sebagai undang-undang, bahkan berlaku sebagai *lex specialis* terhadap ketentuan umum yang berlaku dan mengikat para pihak yang menandatangani kontrak tersebut.³¹ Berdasarkan hal tersebut kontrak dianggap sebagai sumber hukum perikatan selain undang-undang yang berarti setiap subyek hukum dapat membentuk hukum (hukum kontrak) sama halnya dengan pembentuk undang-undang.

Berdasarkan Asas *Pacta Sunt Servanda*, perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi orang yang membuatnya. Sehingga hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Di dalam Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 2 Tanggal 3 Agustus 2011 telah diatur mengenai klausul denda keterlambatan sebesar 1‰ (per mil) dari harga jual beli atau sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, dan denda tersebut wajib dibayarkan secara tunai sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak jatuh tempo pengosongan tanah dan bangunan. Dikarenakan keterlambatan Muhammad Guruh Sukarno Putra untuk melakukan prestasinya adalah ± 800 (delapan ratus) hari maka jumlah ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh Muhammad Guruh Sukarno Putra adalah sebesar Rp 32.000.000.000,00 (tiga puluh dua miliar rupiah).

Salah satu akibat hukum wanprestasi yang lainnya adalah membayar biaya perkara. Pasal 181 ayat (1) HIR menyatakan bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara. Muhammad Guruh Sukarno Putra sebagai Pihak yang wanprestasi sehingga menjadi pihak yang kalah di depan Hakim diwajibkan untuk membayar biaya perkara dan hal tersebut juga sudah dihukumkan kepadanya baik di dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Banding maupun Kasasi.

Pada saat terjadi wanprestasi, pihak kreditur masih dapat menuntut pemenuhan perjanjian terhadap pihak debitur. Pemenuhan perjanjian tersebut bukanlah sebagai suatu sanksi dari wanprestasi, sebab hal tersebut memang sudah semula menjadi kesanggupan debitur.³² Sehingga Putusan Mahkamah Agung Nomor 515K/PDT.2016 yang menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah yang terletak di Jalan Sriwijaya III Nomor 1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah tepat.

³⁰ Salim, Abdulah dan Wiwik Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 2-3.

³¹ Ricardo Simanjuntak, “Akibat Dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang Bertentangan Dengan Pasal 18 Undang-Undang No. 8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Artikel, Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 22, No. 2, Tahun 2003, hlm. 56

³² Zefanya Siahaan, “Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006)”, (Skripsi Sarjana Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 36.

C. Penutup

1. Simpulan

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36 tanggal 3 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Muhammad Guruh Sukarno Putra selaku penjual dengan Susy Angkawijaya selaku pembeli adalah sah. Keabsahan ini dapat ditentukan antara lain dari pemenuhan tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli antara para pihak, serta dipenuhinya kewajiban-kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat diwajibkan untuk memastikan kebenaran formil dalam suatu perbuatan hukum yang aktanya dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan mengecek ke Kantor Pertanahan setempat, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah.

Adapun mengenai status Cagar Budaya atas hak atas tanah berikut bangunan yang terdapat dalam dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong, belum ada penetapan dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang menetapkan hak atas tanah maupun bangunan yang terdapat dalam dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 92/Selong sebagai Situs Cagar Budaya maupun Bangunan Cagar Budaya, sehingga tidak diperlukan izin Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36 tanggal 3 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Terdapat kontradiksi dalam penetapan ganti kerugian Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 515 K/PDT/2016. Akan tetapi penetapan ganti kerugian dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 515 K/PDT/2016, yang isinya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 294/PDT/2015/PT.DKI yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 67/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena Majelis Hakim membenarkan asas *Pacta Sunt Servanda* yang berlaku di antara para pihak, sehingga besaran ganti kerugian yang ditetapkan atas wanprestasi yang terjadi adalah berdasarkan perjanjian yang diadakan oleh para pihak.

2. Saran

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu menyempurnakan sistem pendaftaran tanah yang ada dengan mengintegrasikan data Register Nasional Cagar Budaya, yang dapat dilakukan melalui koordinasi yang lebih erat dengan Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan serta Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia, khususnya Provinsi DKI Jakarta. Kedua, Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu mendapatkan perlindungan hukum sepanjang telah memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam pembuatan akta maupun dalam hal pendaftaran tanah. Ketiga, Hakim harus senantiasa memperhatikan dan melaksanakan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dengan memasukkan pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili, dan untuk itu perlu menerapkan asas fiksi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 81 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Perundang-undangan dengan mendalami setiap peraturan perundang-undangan maupun sumber hukum yang tak tertulis mengenai perkara yang disidangkannya, khususnya yang terkait Cagar Budaya. Keempat, Peneliti yang akan mengadakan penelitian lebih lanjut terkait permasalahan ini perlu menggunakan data yang lebih luas, yakni data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional maupun Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan

serta Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota di daerah lain, dan referensi Putusan Pengadilan yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan

Indonesia, *Undang-Undang tentang Cagar Budaya*, UU No. 11 Tahun 2010, LN No. 130 Tahun 2010, TLN No. 5168.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

_____, Menteri Negara Agraria, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Perkaban No. 3 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____, Menteri Negara Agraria, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 515 K/PDT/2016.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Putusan No. 67/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Putusan Nomor 294/PDT/2015/PT DKI.

II. Buku

HS, Salim. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

_____. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1983.

Abdulah, Salim dan Wiwik Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

III. Skripsi dan Tesis

Siahaan, Zefanya. "Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 280 K/PDT/2006)." Skripsi Sarjana Universitas Indonesia. Depok, 2012.

Pangestika, Tiara. "Penerapan Sanksi Batal Demi Hukum Terhadap Perbuatan Hukum yang Bukan Kehendak Para Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 262/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.)." Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2016.

Hudioro, Sarah Lyndiani. "Tanggung Jawab Notaris Terkait Pelanggaran dalam Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang Dibuatnya (Studi Kasus Putusan Nomor 01/Pts/MPW.JKT/V/2009)." Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2014.

IV. Internet

Waruwu, Riki Perdana Raya. https://jdih.mahkamahagung.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=139:penerapan-asas-fiksi-hukum-dalamperma&catid=9:kegiatan&Itemid=24, diakses 18 Oktober 2019.