BAB I

KASUS POSISI DAN PERMASALAHAN HUKUM

A. KASUS POSISI

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur beberapa hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara, dalam hal ini orang atau badan hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara tersebut berguna untuk memberikan wewenang kepada pengguna tanah tersebut agar dapat dipergunakan sesuai dengan batas-batas yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada. BAB II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur beberapa hak atas tanah diantaranya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak atas tanah lainnya yang tidak termasuk akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Kasus ini berawal dari sengketa antara Yayasan Kehidupan Baru yang pada mulanya bernama Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru yang berlokasi di Jalan Martadinata Nomor 61 Sukabumi, dalam hal ini bertindak sebagai Penggugat. Yayasan Kehidupan Baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor 11/SK/2012/PN.Smi Sukabumi dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi bersengketa melawan Pemerintah Kota Sukabumi (Tergugat I), Dinas Pendidikan dan Kebudayaan

Kota Sukabumi dalam hal ini SD Negeri Cikole 1 (Tergugat II), Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Sukabumi menunjuk kepada SD Negeri Cikole 3 (Tergugat III), dan Badan Kepegawaian Pendidikan dan Pelatihan (Turut Tergugat I).

Yayasan Kehidupan Baru yang pada mulanya adalah Perkumpulan Sekolah-sekolah Kehidupan Baru berganti statusnya menjadi Badan Hukum pada tanggal 24 Agustus 1993 adalah pemilik Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah dan gedung seluas 6580 m² yang terletak di Jalan R. Syamsudin SH Nomor 43 Kelurahan / Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi yang dibuktikan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan. Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diperoleh pada tanggal 2 November 1976 dan berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980.

Kasus ini bermula saat berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 604/Desa Kota Wetan pada tanggal 23 September 1980. Pada tanggal 3 Desember 1980 Yayasan Kehidupan Baru mengajukan rekomendasi perpanjangan atas tanah Hak Guna Bangunan kepada Walikota Sukabumi dan mendapat jawaban pada tanggal 13 Maret 1982 yang isinya menerangkan bahwa Walikota tidak berkeberatan. Akan tetapi setelah mendapatkan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan, Yayasan Kehidupan Baru tetap tidak dapat memproses penerbitan hak baru atas tanah dan bangunan tersebut dikarenakan Yayasan Kehidupan Baru tidak mempunyai dana.

Pada tanggal 23 Februari 1994 Yayasan Kehidupan Baru bermaksud untuk mengajukan kembali permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan dan pengosongan lokasi Jalan Syamsudin Nomor 43, namun pada tanggal 9 Maret 1994 Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II memberikan jawaban atas permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan yang isinya menerangkan bahwa masalah perpanjangan Hak Guna Bangunan yang terletak di Jalan Syamsudin SH Nomor 43 Sukabumi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 604 dan luas tanah 6580 m², berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 32 tahun 1979 status tanah tersebut sudah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980 yang artinya status tanah termaksud kembali menjadi tanah negara yang dikuasai oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi sehingga Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi tidak dapat mengabulkan permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah termaksud.

Pada tanggal 1 Juni 2006, Yayasan Kehidupan Baru melalui kuasanya mengajukan surat kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Sukabumi untuk mohon penjelasan status kepemilikan tanah dan bangunan atas nama Perkumpulan Sekolah-Sekolah Kehidupan Baru. Pada tanggal 13 Juni 2006, melalui suratnya Badan Pertanahan Nasional menyatakan pada butir ke-3 bahwa telah berakhir masa berlaku Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 604 Desa Kota Wetan Kecamatan Kota Sukabumi atas nama Perkumpulan Sekolah-Sekolah Kehidupan Baru dan selanjutnya Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi menerbitkan Hak Pakai Nomor 25

Kelurahan Cikole/Kecamatan Cikole di lahan seluas 3620 m² atas nama Pemerintah Kota Sukabumi.

Pada tanggal 8 Juni 1994 Penggugat mengajukan gugatan atas jawaban Penolakan Permohonan Rekomendasi Perpanjangan HGB Nomor 604, seluas 6580 m² yang terletak di Jalan R. Syamsudin Nomor 43 Kota Madya Sukabumi kepada Walikota Kepala Daerah Tingkat II Sukabumi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Bahwa pada tanggal 21 November 1994, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mengeluarkan putusan yang amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan batal surat Tergugat (dalam hal ini Walikotamadya kepala Daerah Tingkat II Sukabumi) tanggal 9 Maret 1994 dengan Nomor: 593/127/Tapem tentang Penolakan Rekomendasi Hak Guna Bangunan kepada Penggugat, mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan surat rekomendasi tersebut kepada Penggugat. Berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, pihak Walikotamadya kepala Daerah Tingkat II Sukabumi mengajukan Banding kepada Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Jakarta, yang mana amar putusannya menerima permohonan Banding dari Walikotamadya kepala Daerah Tingkat II Sukabumi dan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 27/G/PTUN-Bdg/1994 Tanggal 21 November 1994. Pada tanggal 28 Juni 1998 Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan bahwa Permohonan Kasasi Penggugat dengan Putusan Nomor 202 K/TUN/1998 menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

Pasal 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat menyatakan bahwa kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir. Penggugat menyatakan tidak pernah mendapatkan ganti rugi atas penggunaan lahan yang menjadi objek sengketa, namun Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah menerima ganti rugi sebesar Rp 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah). Selain itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat tidak lagi memiliki hak atas tanah objek sengketa dan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 25/ Kelurahan Cikole Surat Ukur tanggal 23 Juli 2002 Nomor 16/Ckl/2002 Luas 3620 m² sah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Pendaftaran Tanah.

Upaya hukum diawali dengan dilakukannya mediasi namun tidak menemui hasil yang diharapkan. Sehingga proses berlanjut ke proses Litigasi. Yayasan Kehidupan Baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Sukabumi dimana, di Pengadilan Negeri Sukabumi diputuskan bahwa Gugatan tidak dapat diterima dikarenakan Penggugat dianggap sudah tidak memiliki hak atas lahan tersebut karena sudah habisnya masa Hak Guna Bangunan. Atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, Yayasan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi yang putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Akhirnya

Yayasan mengajukan Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi tersebut ke Mahkamah Agung dan saat ini Memori Kasasi telah masuk ke Mahkamah Agung dan telah teregistrasi nomor perkaranya.

B. PERMASALAHAN HUKUM

1. Bagaimana kekuatan hukum Sertipikat Hak Pakai Nomor 25/ Kelurahan Cikole atas lahan bekas Hak Guna Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apakah Penggugat berhak mendapatkan Ganti Rugi atas penggunaan lahan bekas Hak Guna Bangunan Penggugat oleh Para Tergugat, serta apakah yang menjadi dasar hukumnya?