**Analisis Yuridis Putusan MA Nomor 765 K/Pdt/2016 Tentang Peralihan Kepemilikan Rumah dan Tanah Negara dari Daftar Barang Milik Negara Kepada Purnawirawan TNI AL Melalui Jual Beli**

Athia Fadzri Karunia Ramadhani Uno

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

[Athia.17040704077@mhs.unesa.ac.id](mailto:Athia.17040704077@mhs.unesa.ac.id)

Indri Fogar Susilowati

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

[Indrifogarsusilowati@unesa.ac.id](mailto:Indrifogarsusilowati@unesa.ac.id)

**Abstrak**

Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah komersial, swadaya, umum dan khusus pada prinsipnya dapat dihuni oleh warga sipil, terkecuali Rumah Negara, sebab merupakan bagian dari inventaris Barang Milik Negara yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Penelitian ini menganlisis Putusan MA Nomor 765K/Pdt/2016, dimana Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam amar putusannya menolak permohonan kasasi para Pemohon Kasasi serta menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 675/Pdt/PT.Sby dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 18/Pdt.G/2012/PN.Sda, yang memberikan hak kepada para penghuni Rumah Negara Golongan III untuk menguasai bangunan beserta tanahnya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hakim. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apa pertimbangan hakim dalam memutus perkara putusan nomor: 765K/Pdt/2016 dan untuk mengetahui apa akibat hukum yang timbul dengan diputusnya putusan nomor:765K/Pdt/2016 terhadap status kepemilikan rumah dan tanah negara. Metode penelitian adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Penelitian dilakukan dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian pada penelitian ini: *pertama*, terdapat kesalahan penerapan hukum pada putusan *judex facti*. *Kedua*, majelis hakim tidak menilai keabsahan peralihan kepemilikan Rumah Negara berdasarkan PP PP 31/2005 *jis* PP 27/2014 *jo* PP 28/2020*. Ketiga, t*erpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dalam objek jual beli Barang Milik Negara. *Keempat*, tidak sahnya penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 Desa Sawotratap. *Kelima*, ketidakcermatan hakim dalam menganalisis perlunya penggunaan asas preferensi yang berkaitan dengan adanya kesalahan penerapan hukum pada putusan *judex facti*.

**Kata Kunci:** Rumah Negara, Barang Milik Negara, Jual Beli.

**Abstract**

A statehouse is a house that is owned by the state and functions as a residence and a means of fostering family and supporting the implementation of the duties of civil servants and/or officials. In principle, commercial, self-help, general, and special houses can be inhabited by civilians, except for State Houses, because they are part of the inventory of State Property purchased or obtained at the expense of the State Budget or derived from other legitimate acquisitions. This study analyzes the Supreme Court Decision Number 765K/Pdt/2016, where the Panel of Judges of the Supreme Court in their decision rejected the appeal of the Cassation Petitioners and upheld the Surabaya High Court Decision Number: 675/Pdt/PT.Sby and the Sidoarjo District Court Decision Number: 18/ Pdt.G/2012/PN.Sda, which gives the right to the occupants of the Class III State House to control the building and its land-based on the judge's considerations. The purpose of this study was to find out what the judges considered in deciding the case of decision number: 765K/Pdt/2016 and to find out what legal consequences arose from the decision of decision number: 765K/Pdt/2016 on the status of ownership of houses and state land. This research method is normative juridical using a law approach, a conceptual approach, and a case approach. This research was conducted using primary and secondary legal sources. The results of the research in this study: first, there was an error in the application of the law to the judex facti decision. Second, the panel of judges did not assess the validity of the transfer of ownership of the State House based on PP PP 31/2005 *jis* PP 27/2014 in conjunction with PP 28/2020. Third, the fulfillment of elements of unlawful acts (*onrechmatige daad*) in the object of buying and selling State Property. Fourth, the issuance of the Right to Use Land Certificate Number 5 Sawotratap Village is invalid. Fifth, the judge's inaccuracy in analyzing the need to use the principle of preference related to the error in the application of the law to the judex facti decision.

**Keywords:** State House, State Property, Buying, and Selling.

# **PENDAHULUAN**

Rumah mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2011a). Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal tentunya akan meningkat seiring dengan meningkatnya populasi penduduk (Santoso 2014). Hal ini didukung dengan data hasil Proyeksi Penduduk Indonesia 2015 – 2045. Hasil Survei Penduduk Antar Sensus (SUPAS 2015) oleh Badan Pusat Statistik, sebagai berikut:

**Tabel. 1.1**

**Data Jumlah Penduduk Hasil Proyeksi Menurut Provinsi dan Jenis Kelamin (Ribu Jiwa)**

**Tahun 2015-2020**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Provinsi** | **Jumlah Penduduk Hasil Proyeksi Menurut Provinsi dan Jenis Kelamin**  **(Ribu Jiwa)** | | | | | |
| **Jumlah** | | | | | |
| **2020** | **2019** | **2018** | **2017** | **2016** | **2015** |
| Indonesia | 269603.4 | 266911.9 | 264161.6 | 261355.5 | 258496.5 | 255587.9 |

Sumber: Badan Pusat Statistik

Berdasarkan data diatas, diketahui bahwa terdapat peningkatan jumlah penduduk menurut jenis kelamin dan provinsi dari tahun 2015 hingga 2020. Peningkatan jumlah penduduk ini berdampak terhadap kebutuhan akan rumah. Permintaan perumahan dan permukiman berkaitan dengan dinamika kependudukan dan rumah tangga yang mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan rumah tangga (Makarauw 2012). Adapun data Banyaknya Rumah Tangga (Ribu Rumah Tangga) dari Badan Pusat Statistik sebagai berikut:

**Tabel. 1.2**

**Data Banyaknya Rumah Tangga (Ribu Rumah Tangga) Tahun 2010-2016**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Provinsi** | **Data Banyaknya Rumah Tangga (Ribu Rumah Tangga)** | | | | |
| **2016** | **2015** | **2014** | **2013** | **2010** |
| Indonesia | 66385.4 | 65588.4 | 64771.6 | 64041.2 | 61390.3 |

Sumber: Badan Pusat Statistik

Berdasarkan data diatas, diketahui bahwa terdapat peningkatan jumlah rumah tangga dari tahun 2010 hingga 2016. Peningkatan jumlah rumah tangga ini menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk dapat mempengaruhi laju permintaan atas kebutuhan rumah. Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi, tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya (Putra 2015).

Dalam rangka memenuhi kebutuhan terhadap perumahan, pemerintah melahirkan produk hukum berupa Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, selanjutnya disebut UU No. 1/2011. Pembentukan UU No. 1/2011 didasari dengan beberapa pertimbangan, sebagai berikut (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2011a):

1. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
2. Bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
3. Bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
4. Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
5. Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti;
6. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu membentuk Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Selanjutnya, mengacu pada Pasal 1 angka 2 UU No. 1/2011, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2011a). Menurut Pasal 1 angka 7 UU No. 1/2011 rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2011a).

Adapun menurut Pasal 21 UU No. 1/2011 rumah dibedakan menjadi beberapa jenis menurut pelaku pembangunan dan penghunian, diantaranya (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2011a):

1. Rumah komersial, diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan;
2. Rumah swadaya, diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok;
3. Rumah umum, diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
4. Rumah khusus, diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus;
5. Rumah Negara, adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Rumah komersial, swadaya, umum dan khusus pada prinsipnya dapat dihuni oleh warga sipil, terkecuali Rumah Negara. Rumah Negara diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara, selanjutnya disebut sebagai PP 40/1994, dan peraturan perubahannya dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994, selanjutnya disebut sebagai PP 31/2005.

Rumah Negara terdapat di bawah lingkungan Kementerian maupun di lingkungan non-kementerian. Menurut Pasal 1 PP 40/1994, Rumah Negara terbagi menjadi tiga golongan, diantaranya (Pemerintah Negara Republik Indonesia 1994):

1. Rumah Negara Golongan I, dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal dirumah tersebut. Hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut;
2. Rumah Negara Golongan II, tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri. Apabila telah berhenti atau pension, rumah dikembalikan kepada negara; dan
3. Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya.

Pegawai negeri bukanlah satu-satunya jabatan yang mendapatkan fasilitas Rumah Negara, adalah Tentara Nasional Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TNI yang juga mendapatkan fasilitas serupa. Perihal TNI diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Tentara Nasional Indonesia, selanjutnya disebut UU 34/2004. TNI berperan sebagai alat negara di bidang pertahanan yang dalam menjalankan tugasnya berdasarkan kebijakan dan keputusan politik negara. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, TNI berhak atas jaminan kesejahteraannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 50 ayat (2) UU 34/2004, yaitu (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2004b):

“Prajurit dan prajurit siswa memperoleh rawatan dan layanan kedinasan, yang meliputi:

1. Penghasilan yang layak;
2. Tunjangan keluarga;
3. Perumahan/asrama/mess;
4. Rawatan kesehatan;
5. Pembinaan mental dan pelayanan keagamaan;
6. Bantuan hukum;
7. Asuransi kesehatan dan jiwa;
8. Tunjangan hari tua; dan
9. Asuransi penugasan operasi militer.”

Dari uraian diatas, diketahui bahwa salah satu hak yang wajib didapatkan oleh seorang prajurit adalah hak atas rumah. Ketentuan lebih lanjut mengenai Rumah Negara di lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia diatur dalam Peraturan Menteri Pertahanan Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Rumah Negara di lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Permenhan 13/2018.

Menurut Pasal 1 angka 2 Permenhan 13/2018, Rumah Negara di lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, selanjutnya disebut Rumah Negara, adalah bangunan yang dimiliki negara yang pembinaannya dikuasakan kepada Kementerian Pertahanan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat, Prajurit, dan/atau Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2018). Pembinaan Rumah Negara yang dikuasakan kepada Kementerian Pertahanan tersebut merupakan kegiatan penatausahaan Barang Milik Negara berupa Rumah Negara dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pengelolaan Barang Milik Negara. Pengelolaan Barang Milik Negara diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, selanjutnya disebut UU 1/2004.

Mengacu pada Pasal 1 angka 1 UU 1/2004, Perbendaharaan Negara adalah pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan negara, termasuk investasi dan kekayaan yang dipisahkan, yang ditetapkan dalam APBN dan APBD (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2004). Ruang lingkup Perbendaharaan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 menurut Pasal 2 UU 1/2004 diantaranya (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2004):

1. Pelaksanaan pendapatan dan belanja negara;
2. Pelaksanaan pendapatan dan belanja daerah;
3. Pelaksanaan penerimaan dan pengeluaran negara;
4. Pelaksanaan penerimaan dan pengeluaran daerah;
5. Pengelolaan kas;
6. Pengelolaan piutang dan utang negara/daerah;
7. Pengelolaan investasi dan barang milik negara/daerah;
8. Penyelenggaraan akuntansi dan sistem informasi manajemen keuangan negara/daerah;
9. Peyusunan laporan pertanggungjawaban pelaksanaan apbn/apbd;
10. Penyelesaian kerugian negara/daerah;
11. Pengelolaan badan layanan umum;
12. Perumusan standar, kebijakan, serta sistem dan prosedur yang berkaitan dengan pengelolaan keuangan negara dalam rangka pelaksanaan apbn/apbd.

Berdasarkan rincian diatas, diketahui bahwa salah satu ruang lingkup perbendaharaan negara adalah pengelolaan investasi dan Barang Milik Negara/Daerah, dalam hal ini termasuk Rumah Negara. Mengacu pada Pasal 1 angka 10 UU 1/2004, Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2004).

Sebagaimana disebutkandalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004, bahwa Barang Milik Negara/Daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah tidak dapat dipindahtangankan. Namun ayat (2) dalam pasal yang sama menyebutkan bahwa Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, atau disertakan sebagai modal Pemerintah setelah mendapat persetujuan DPR/DPRD (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2004). Hal ini menunjukkan bahwa Barang Milik Negara/Daerah dimungkinkan untuk dapat berpindah kepemilikannya.

Pemindahtanganan Barang Milik Negara berupa Rumah Negara dapat dilakukan dengan beberapa mekanisme sesuai Pasal 12 ayat (1) Permenkeu 138/PMK.06/2010, diantaranya melalui penjualan, tukar-menukar, hibah atau penyertaan modal pemerintah pusat (Menteri Keuangan Republik Indonesia 2010). Selanjutnya, Pasal 12 ayat (2) menyebutkan bahwa pemindahtanganan mekanisme penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya dapat dilakukan terhadap Barang Milik Negara berupa Rumah Negara Golongan III. Penyebutan dalam pasal ini cukup menjelaskan bahwa Rumah Negara Golongan III dapat dimiliki oleh penghuni melalui jual beli.

Namun pada kenyataannya, banyak terjadi sengketa kepemilikan Rumah Negara Golongan III yang dimiliki melalui mekanisme penjualan. Salah satunya sengketa kepemilikan Rumah Negara Golongan III pada Putusan MA Nomor 765 K/Pdt/2016. Putusan tersebut mengenai sengketa kepemilikan Rumah Negara beserta tanahnya di komplek Perumahan Harapan Baru Sawotratap, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo. Kronologi kasus tersebut yakni menurut penggugat yang merupakan purnawirawan Tentara Nasional Indonesia (TNI) terdapat kekeliruan Administrasi yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang merupakan Kepala Staff Tentara Nasional Indonesia Angkatan Laut (KASAL) dalam memasukan 190 kapling tanah/rumah masuk dalam Daftar Inventaris Kekayaan. Padahal menurut penggugat sebanyak 190 Kapling rumah tempat tinggal dari sebagian luas seluruhnya yang tertera dalam SHP. 5/Desa Sawotratap seluas 73.030 M2 yang terletak di Desa Sawotratap Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo, adalah milik Para Penggugat/Penghuni. Obyek perkara yang menjadi sengketa adalah Rumah Negara beserta tanahnya yang diklaim telah menjadi milik Para Penggugat karena telah lunas membeli rumah beserta tanah melalui mekanisme pembelian yang dilakukan dengan cara sebagian membayar kontan dan sebagian cara mengangsur selama 10 (Sepuluh) tahun dan terakhir telah dibayar lunas pada tahun 1983/1984 kepada Para Tergugat saat masa jabatan aktif. Para Penggugat meminta alas hak kepemilikan rumah dan tanah yang telah dibeli kepada Para Tergugat namun tak kunjung didapat. Para Tergugat menilai bahwa Rumah Negara merupakan asset negara yang terdaftar sebagai Barang Milik Negara dan diperuntukkan hanya bagi pejabat/prajurit TNI aktif. Berangkat dari uraian diatas, dalam penelitian ini menimbulkan pertanyaan yang bertujuan untuk mengetahui Apa pertimbangan hakim dalam memutus perkara putusan MA nomor 765 K/Pdt/2016? Serta apa akibat hukum yang timbul dengan diputusnya putusan MA nomor 765 K/Pdt/2016 terhadap status kepemilikan rumah dan tanah negara?

**METODE**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum normatif dengan isu hukum konflik norma. Konflik norma yang dimaksud adalah antara Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Pada Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 disebutkan bahwa Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya, Rumah negara yang dapat dialihkan haknya adalah Rumah Negara Golongan III. Sementara, Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 menyebutkan bahwa Barang Milik Negara/Daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah tidak dapat dipindahtangankan, dimana salah satu Barang Milik Negara/Daerah adalah Rumah Negara. Penelitian hukum bertujuan untuk menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum (Marzuki 2016).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum dengan harapan dapat menajwab isu hukum pada penelitian ini. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) digunakan untuk mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum dalam rangka memecahkan isu hukum pada penelitian ini. Dalam penelitian ini, konsep yang digunakan adalah konsep tentang Rumah Negara, konsep tentang Putusan Hakim, konsep tentang Mahkamah Agung, konsep tentang Barang Milik Negara, dan konsep tentang Jual Beli. Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan untuk mencari dan memahami *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya (Marzuki 2016). Dalam penelitian ini, putusan yang digunakan antara lain putusan nomor: 18/Pdt.G/2012/PN.Sda, putusan nomor: 675/Pdt/2014/PT.Sby dan putusan nomor: 765 K/Pdt/2016.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Tentara Nasional Indonesia;
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Aparatur Sipil Negara;
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara;
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara;
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor: 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara;
13. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara berupa Rumah Negara;
14. Peraturan Menteri Pertahanan Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Kementerian Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 17/PRT/M/2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis, Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
16. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 18/Pdt.G/2012/PN.Sda.
17. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 675/PDT/PT.Sby.
18. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 765 K/Pdt/2016.

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan Rumah Negara, yang dapat mendukung penelitian ini dengan judul Analisis Yuridis Putusan MA Nomor 765 K/Pdt/2016 Tentang Peralihan Kepemilikan Rumah dan Tanah Negara dari Daftar Barang Milik Negara Kepada Purnawirawan TNI AL Melalui Jual beli. Selain sumber-sumber penelitian berbahan hukum, peneliti juga dapat menggunakan bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan-bahan non hukum berupa bahan diluar hukum sepanjang memiliki relevansi dengan topik penelitian, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Data dari Badan Pusat Statistik.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder akan diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara menghimpun seluruh peraturan perundang-undangan, dokumen, buku-buku serta jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian (Marzuki 2016). Teknik pengolahan bahan hukum dan non hukum pada penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, mencari, mengkaji dan melakukan penelusuran studi kepustakaan secara sistematis yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan kepemilikan rumah dan tanah negara dari daftar Barang Milik Negara melalui jual beli untuk kemudian dianalisis.

Teknik analisis bahan hukum dan non hukum yang digunakan adalah metode preskriptif yaitu memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau yang seyogyanya sesuai dengan isu hukum yang diteliti. Metode preskriptif ini digunakan untuk mengumpulkan argumentasi-argumentasi yang relevan dari sumber hukum yang telah disebutkan pada bagian sebelumnya, kemudian menganalisis bahan hukum tersebut dengan tujuan guna menghasilkan saran dan/atau kesimpulan. Saran dan/atau kesimpulan yang didapatkan melalui proses menganalisis tersebut akan digunakan untuk memecahkan masalah dalam penelitian ini, yaitu apa pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 765 K/Pdt/2016 dan apa akibat hukum yang ditimbulkan dari diputusnya Putusan Nomor 765 K/Pdt/2016 terhadap status kepemilikan rumah dan tanah negara.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. **Kesalahan Penerapan Hukum Pada Putusan *Judex facti***

Penerapan *judex facti* di lingkungan pengadilan sejatinya berfokus pada kewenangan untuk memeriksa fakta dan bukti dari suatu perkara yang dilimpahkan ke pengadilan. Penerapan *judex facti* dimaksudkan bahwa hakim berfokus untuk memeriksa bukti dan fakta dari suatu perkara untuk kemudian melakukan kualifisir dan mengkonstantir suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum berdasarkan bukti dan fakta yang ada. Mengkualifisir sebagaimana ditegaskan oleh Sudikno Mertokusumo merupakan suatu upaya hakim untuk menilai terkait suatu perkara berdasarkan bukti dan fakta dikaitkan dengan perbuatan, peristiwa, maupun hubungan hukum tertentu (Mertokusumo 2019). Lebih lanjut, mengkonstantir merupakan upaya hakim untuk memilih dan memilah bahwa telah terjadinya suatu perbuatan dan peristiwa hukum berdasarkan atas bukti dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan (Mertokusumo 2019). Dalam hal ini, esensi *judex facti* menjadi hal penting bagi hakim dalam melakukan kualifisir maupun mengkonstantir suatu perkara di pengadilan. Hal ini mempertegas bahwa istilah *judex facti* secara sederhana mengacu pada istilah berbahasa Latin yang berarti bahwa hakim diharuskan untuk memerika fakta dan bukti sebelum menjatuhkan putusan.

*Judex facti* di Indonesia dilaksanakan oleh Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan di Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi). Demikian, maka Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi berorientasi pada *judex facti* sehingga berfokus pada upaya untuk memeriksa fakta dan bukti di persidangan. Kebalikan dari *judex facti* adalah *judex juris* yang di Indonesia dilaksanakan oleh Pengadilan di Tingkat Kasasi yaitu Mahkamah Agung. *Judex juris* berorientasi pada pemeriksaan atas penerapan hukum. Dalam hal ini, *judex juris* tidak mempermasalahkan fakta sebagaimana yang dilakukan dalam *judex facti* (Muhammad Ansori Lubis 2019). Oleh karena itu, di Indonesia lembaga peradilan *judex juris* di Indonesia adalah Mahkamah Agung. Kasasi yang merupakan kompetensi dari Mahkamah Agung merupakan ranah *judex juris* yang berorientasi pada pembatalan putusan oleh Mahkamah Agung terhadap putusan pengadilan di bawahnya dengan fokus utamanya pada kesalahan dalam menerapkan hukum.

Pengadilan Negeri adalah pengadilan pertama yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara, dan dengan demikian bertindak sebagai *judex facti*. Pengadilan Tinggi adalah pengadilan banding terhadap perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri. Artinya, Pengadilan Tinggi memeriksa ulang bukti-bukti dan fakta yang ada. Dengan demikian, Pengadilan Tinggi juga termasuk *judex facti* serta memiliki kewenangan untuk melakukan kontrol dan mengecek kembali (*check dan recheck*) atas bukti-bukti dan fakta yang telah diputukan oleh pengadilan di bawahnya (Pengadilan Negeri). *Ratio decidendi* dalam Putusan Nomor 765 K/Pdt/2016, Majelis Hakim Mahkamah Agung menegaskan bahwa: Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

“Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex facti* ternyata putusan *Judex facti* tidak salah menerapkan hukum…….”

Berdasarkan pada *ratio decidendi* dalam putusan di atas, Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa putusan *judex facti* telah benar dalam menerapkan hukum sehingga Majelis Hakim Mahkamah Agung memperkuat Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 67 5 / PDT/20 14 /PT.SBY. Hal ini dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim memperkuat eksistensi Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 yang memperbolehkan Rumah Negara Golongan III untuk diperjualbelikan kepada penghuninya. Padahal, dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 telah ditegaskan bahwa “Barang Milik Negara/Daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah tidak dapat dipindahtangankan”. Berdasarkan interpretasi sistematis, maka Pasal 98 ayat (1) PP No. 27 Tahun 2014 mempertegas bahwa: “**Rumah Negara merupakan Barang Milik Negara/Daerah** yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat negara dan/atau pegawai negeri”. Adanya penegasan dalam Pasal 98 ayat (1) PP No. 27 Tahun 2014 tersebut maka sejatinya telah memperkuat kedudukan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Terlebih lagi, terdapat konflik norma atau konflik aturan hukum antara Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 yang memperbolehkan Rumah Negara Golongan III untuk diperjualbelikan kepada penghuninya sedangkan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 menegaskan pelarangan pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah yang diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah. Pada kondisi konflik norma hukum, solusinya adalah mendasarkan pada asas preferensi yaitu *lex superior derogat legi inferior* yang berarti bahwa jika terdapat pertentangan antara norma hukum yang lebih tinggi dengan norma hukum yang lebih rendah, maka norma hukum yang lebih tinggi mengesampingkan norma hukum yang lebih rendah; dengan demikian, norma hukum yang lebih rendah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*null and void*).

Mengacu pada Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, hierarki peraturan perundang-undangan meliputi (Pemerintah Negara Republik Indonesia 2011b):

1. UUD NRI 1945
2. Ketetapan MPR
3. UU/Perpu
4. Peraturan Pemerintah
5. Peraturan Presiden
6. Perda Provinsi; dan
7. Perda Kabupaten

Berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana dalam Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan di atas, maka kedudukan UU lebih tinggi dari PP. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dalam kasus pertentangan antara Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004, maka berdasarkan asas lex superior derogat legi inferior maka yang dinyatakan berlaku adalah Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Dalam hal ini Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dinyatakan tidak berlaku karena bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004.

Mengacu pada tidak berlakunya Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 karena bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004, maka *ratio decidendi* dalam Putusan Mahkmah Agung yang menegaskan bahwa putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum adalah keliru. Hal ini karena menurut hemat penulis, putusan *judex facti* telah salah menerapkan hukum karena memperbolehkan Rumah Negara Golongan III untuk diperjualbelikan kepada penghuninya, padahal hal ini bertentangan dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 yang melarang pemindahtanganan Barang Milik Negara termasuk Rumah Negara Golongan III. Menurut hemat penulis, seyogyanya Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa putusan *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan telah terjadi perbuatan melawan hukum. Dalam konsepnya, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh termohon kasasi adalah perbuatan melawan hukum *malfeasance*, yaitu perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya (Sari 2020). Seyogyanya, termohon kasasi lebih bersikap teliti serta melihat ketentuan hukum yang berlaku bahwa terdapat larangan pemindahtanganan Barang Milik Negara.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berkesimpulan bahwa seyogyanya Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa putusan *Judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh termohon kasasi sehingga seyogyanya Majelis Hakim Mahkamah Agung mengabulkan permohonan dari pemohon kasasi karena terdapat kesalahan penerapan hukum dalam putusan *judex facti*.

1. **Majelis Hakim Tidak Menilai Keabsahan Peralihan Kepemilikan Rumah Negara Berdasarkan PP 31/2005 *jis*** **PP 27/2014 *jo* PP 28/2020**

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 765 K/Pdt/2016, dipertegas bahwa:

“Bahwa Para Penggugat dalam Konvensi telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar lunas harga pembelian obyek sengketa secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun, sebaliknya Para Tergugat in casu Tergugat IV sebagai pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu memproses pelepasan hak…”

“Bahwa Para Penggugat dalam Konvensi telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar lunas harga pembelian obyek sengketa secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun, sebaliknya Para Tergugat in casu Tergugat IV sebagai pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu memproses pelepasan hak, kemudian menyerahkan obyek jual beli in casu obyek sengketa kepada Para penggugat”.

Mengacu pada *ratio decidendi* tersebut, sejatinya fokus dari *ratio decidendi* Majelis hakim adalah pada telah terpenuhinya kewajiban yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dalam membayar pelepasan hak berupa tanah negara melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun. Berdasarkan pemahaman tersebut, maka kewajiban yang telah dilaksanakan bagi Majelis Hakim tidak dapat menghalangi terpenuhinya hak. Dalam hal ini, Majelis Hakim dalam *ratio decidendi*-nya berpegang pada pemahaman bahwa hak dan kewajiban memiliki kaitan erat dalam hukum. Setiap subjek hukum yang memiliki hak tentu juga dibebani dengan suatu kewajiban hukum. Hal ini tentu berkaitan dengan pemahaman yang sebaliknya, bahwa jika suatu pihak telah melaksanakan kewajiban hukum maka sejatinya demi hukum harus mendapatkan hukum yang seharusnya diterima. Hal ini dipertegas dalam *ratio decidendi* Majelis Hakim yang menyatakan bahwa:

“….Para Penggugat/Para Termohon Kasasi menguasai dan membayar lunas obyek sengketa sehingga adalah adil bahwa Para Penggugat/Para Termohon Kasasi untuk dapat memiliki obyek jual beli….”.

*Ratio decidendi* Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 jelas menekankan pada dua aspek, yaitu: *pertama*, *ratio decidendi* Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 berfokus pada aspek kewajiban hukum yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan melakukan pembayaran secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun. Dengan demikian, menurut hemat penulis, Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 berpegang pada postulat hukum latin yaitu: “..*Juris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* yang artinya kurang lebih bahwa dasar dari hukum adalah hidup dengan patut, tidak merugikan orang lain, memberikan kepada orang lain apa yang menjadi bagiannya. Hal ini terutama pada aspek *suum cuique tribuere* yaitu memberikan kepada orang lain apa yang menjadi bagiannya. Dalam hal ini, *ratio decidendi* Majelis hakim berupaya untuk menerapkan pemahaman tersebut dengan dasar bahwa Termohon Kasasi telah melakukan kewajiban hukum dengan melakukan pembayaran secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun dengan demikian maka demi hukum seyogyanya berhak mendapatkan haknya (hak kepemilikan atas rumah negara).

*Kedua*, *ratio decidendi* Majelis hakim dalam Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 terlalu fokus pada aspek perbuatan hukum melalui jual-beli tanpa melihat objek jual belinya. Padahal, dalam Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 tersebut, objek jual-belinya adalah rumah negara yang tentunya memiliki karakteristik serta syarat-syarat tertentu yang diatur dalam PP 27/2014 sebagaimana diubah dalam PP 28/2020. Bahkan, ketentuan dalam PP 27/2014 tidak disinggung sama sekali dalam Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 tersebut. Dalam hal ini, menurut hemat penulis Majelis Hakim dalam *ratio decidendi* Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 terdapat kehilafan karena tidak membahas atau menganalisis keabsahan jual-beli berdasarkan PP 27/2014. Pasal 61 ayat (2) PP 27/2014 sebagaimana diubah dalam PP 28/2020 menegaskan bahwa, “Pengecualian dalam hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:…….a. Barang Milik Negara/Daerah yang bersifat khusus…..”. Berdasarkan penafsiran otentik terhadap Pasal 61 ayat (2) PP 27/2014 sebagaimana diubah dalam PP 28/2020, penjelasan Pasal 61 ayat (2) memberikan penegasan bahwa, “Yang termasuk "Barang Milik Negara/Daerah yang bersifat khusus" adalah barang-barang yang diatur secara khusus sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan misalnya Rumah Negara golongan III yang dijual kepada penghuni”.

Lebih lanjut, dalam Pasal 98 ayat (2) PP 27/2014 menegaskan bahwa, “Pengelolaan Barang Milik Negara berupa Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pengelola Barang, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang, atau Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang rumah negara golongan III dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Rumah Negara”. Lebih lanjut, sebagaimana yang tercantum dalam Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 ditegaskan bahwa, “Bahwa objek sengketa merupakan Barang Milik Negara atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan RI yang dikelola oleh TNI AL telah sah menjadi milik Penggugat Rekonpensi dan telah tercatat dalam IKN 44415066 dan telah bersertifikat Hak Pakai Nomor 5 tahun 1995”. Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa objek sengketa merupakan Barang Milik Negara yang termasuk dalam golongan III.

Dapat disimpulkan bahwa langkah peralihan hak Rumah Negara Golongan III meliputi: pertama, Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta atau tidak beserta tanahnya hanya dapat **dialihkan haknya kepada penghuni atas permohonan penghuni**. Hal ini menegaskan bahwa tahap pertama peralihan hak Rumah Negara Golongan III adalah adanya permohonan dari penghuni. Terkait dengan langkah pertama ini, sejatinya terdapat kekeliruan dari kesatuan TNI AL pada saat pembuatan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Sawotratap Tahun 1995 atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL. Hal ini dipertegas dalam fakta Putusan Mahkamah AgungNomor: 765 K/Pdt/2016 yang menegaskan bahwa:

(….b. Bapak Edy Kuncoro mewakili Tergugat I/Kemenhan selaku dan mewakili Tergugat I mengeluarkan pernyataan “terdapat kekeliruan administrasi, terdapat kekeliruan kesatuan TNI AL pada saat pembuatan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Sawotratap Tahun 1995 atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL yang memasukkan tanah yang diperuntukkan bagi Perumahan Harapan Baru seluas 49.371,2 m² kedalam SHP dimaksud, kekeliruan tersebut baru disadari setelah ada permohonan pemutihan atas hak penghuni (Para Penggugat) terhadap rumah dan tanahnya yang terlanjur didaftar sebagai IKN oleh TNI AL…).

Kekeliruan tersebut pada intinya menegaskan bahwa terdapat kesalahan dalam memasukkan tanah yang diperuntukkan bagi Perumahan Harapan Baru seluas 49.371,2 m². Kesalahan tersebut sejatinya berdampak dalam penentuan status tanah yang seyogyanya menjadi fokus Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk melakukan pembatalan status sehingga *ratio decidendi* Majelis Hakim Mahkamah Agung seyogyanya membatalkan putusan Pengadilan Banding. Kedua, Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berada dalam sengketa tidak dapat dialihkan haknya. Hal ini dipertegas dengan adanya kekeliruan yang diakui oleh pihak kesatuan TNI AL pada saat pembuatan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Sawotratap Tahun 1995 atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL. Hal ini menunjukkan terjadinya kesalahan status penetapan tanah sehingga berpotensi adanya sengketa dalam penetapan statusnya. Hal ini seyogyanya yang menjadi perhatian dari Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk mempertegas substansi Pasal 16 ayat (3) PP 31/2005 bahwa Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berada dalam sengketa tidak dapat dialihkan haknya. Terkait adanya sengketa sebagaimana dipertegas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 765 K/Pdt/2016 yaitu:

“..Bahwa Penggugat mendalilkan memperoleh tanah dan rumah sengketa pada tahun 1973. Sebaliknya TNI AL/Tergugat IV memperoleh tanah sengketa tahun 1983 dari Siti Rohana/R Setiowati berdasarkan pelepasan hak dituangkan dengan surat Pelepasan Hak Pakai bekas Tanah Gogolan di Desa Sawotratap Kecamatan Gedangan Nomor 63/Kec/Ged/VII/83 tanggal 23 Juli 1983. Seharusnya Siti Rohana/R. Setiowati dimasukkan sebagai Tergugat..”.

Hal ini sekaligus mempertegas bahwa ketentuan Pasal 16 ayat (3) PP 31/2005 bahwa Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berada dalam sengketa tidak dapat dialihkan haknya berdasarkan sepatutnya berlaku dan seyogyanya Majelis Hakim Mahkamah Agung mempertimbangkan ini dalam putusannya sehingga mengubah Putusan Banding. Berdasarkan kedua fakta dan kesesuaiannya dengan Pasal 16 ayat (3) PP 31/2005 tersebut, sejatinya dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor: 765 K/Pdt/2016 kurang berhati-hati serta hanya berfokus pada fakta adanya jual-beli serta telah terpenuhinya kewajiban dari Tergugat Kasasi tanpa melihat dan menganalisis secara presisi status Rumah Negara Golongan III sebagaimana dalam PP 31/2005. Jika melihat dan menganalisis secara saksama ketentuan dalam PP 31/2005 maka tentu Majelis Hakim Mahkamah Agung akan merevisi putusan banding serta menerima Pemohon Kasasi dalam Putusan Kasasi Nomor: 765 K/Pdt/2016 tersebut.

1. **Terpenuhinya Unsur Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam Objek Jual Beli Barang Milik Negara**

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Bahwa Para Penggugat dalam Konvensi telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar lunas harga pembelian obyek sengketa secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun, sebaliknya Para Tergugat in casu Tergugat IV sebagai pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu memproses pelepasan hak, kemudian menyerahkan obyek jual beli in casu obyek sengketa kepada Para penggugat”.

Berdasarkan *ratio decidendi* di atas, menurut hemat penulis, karena penggugat dalam hal ini pembeli tanah telah memiliki iktikad baik untuk membayar lunas harga pembelian obyek sengketa secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun maka pembeli seyogyanya telah berhak atas benda yang menjadi miliknya. Hal ini didasarkan pada prinsip pembeli beritikad baik yang pada intinya menegaskan bahwa prinsip pembeli beriktikad baik merupakan pengejawentahan pemenuhan perjanjian jual beli sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dan salah satu implementasinya adalah pelunasan pembayaran.

Meski begitu, yang perlu juga diperhatikan adalah keabsahan jual beli tersebut. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPer. Pasal 1457 KUHPer mendefinisikan perjanjian jual beli yaitu: “Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Dengan melihat konstruksi Pasal 1457 KUHPer maka perjanjian jual beli merupakan perjanjian sehingga keabsahan perjanjian jual beli mutatis mutandis dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer. Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPer, yaitu: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

* + - 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
      2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
      3. suatu pokok persoalan tertentu;
      4. suatu sebab yang tidak terlarang (kausa halal)”.

Suatu perjanjian termasuk perjanjian jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat tersebut. Dikaitkan dengan jual beli yang yang dilakukan oleh termohon kasasi maka perlu dianalisis dengan empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer.

Syarat yang pertama yaitu adanya kesepakatan. Mengacu pada *ratio decidendi* di atas yang menegaskan bahwa “…Penggugat dalam Konvensi telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar lunas harga pembelian obyek sengketa secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun sebaliknya Para Tergugat *in casu* Tergugat IV sebagai pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu memproses pelepasan hak…”. Berdasarkan putusan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara implisit terdapat hubungan hukum jual beli antara Penggugat (Termohon Kasasi) dengan Tergugat IV (Pemohon Kasasi) dengan demikian dapat disimpulkan bahwa syarat sepakat telah terpenuhi.

Syarat kedua adalah cakap untuk melakukan hubungan hukum. Dalam hal ini, mengacu pada para pihak dalam Putusan Mahkamah Agung *a quo* dapat disimpulkan bahwa para pihak telah cakap dalam melakukan hubungan hukum. Syarat yang ketiga adalah terkait dengan suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian. Dalam hal ini perjanjian jual beli memiliki objek berupa Rumah Negara Golongan III. Syarat keempat adalah terkait dengan sesuatu yang diperbolehkan (kausa halal).

Dalam syarat keempat ini, meskipun Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 memperbolehkan Rumah Negara Golongan III untuk dipindahtangankan, namun ketentuan dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 secara *expressive verbis* justru melarang pemindahtanganan Barang Milik Negara termasuk Rumah Negara Golongan III, maka berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferior* Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 masih berlaku sedangkan Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dinyatakan tidak berlaku karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Rumah Negara Golongan III sebagaimana Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 tidak dapat dipindahtangankan dalam hal ini tentu juga dilarang untuk diperjualbelikan.

Dapat disimpulkan bahwa syarat keempat perjanjian yang terkait dengan sesuatu yang diperbolehkan adalah tidak terpenuhi karena jual beli dengan objek Rumah Negara Golongan III tidak diperbolehkan sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Tidak terpenuhinya syarat keempat perjanjian tersebut maka perjanjian jual beli dengan objek Rumah Negara Golongan III adalah batal demi hukum. Akibat hukum dari suatu perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Selain itu, terkait dengan terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dijelaskan mengenai jenis perbuatan hukum yang meliputi (Fuady 2002):

1. *Nonfeasance*, yaitu perbuatan tidak berbuat terhadap sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
2. *Misfeasance*, yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
3. *Malfeasance*, yaitu perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.

Mengacu pada jenis perbuatan melawan hukum di atas, maka dalam perjanjian jual beli dengan objek Rumah Negara Golongan III merupakan *malfeasance* karena jual-beli dengan objek Rumah Negara Golongan III adalah dilarang sebagaimana Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Jika mengacu pada perbuatan hukum jual-beli dengan objek berupa Rumah Negara Golongan III di atas, maka sejatinya telah bertentangan dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 secara *expressive verbis* melarang pemindahtanganan Barang Milik Negara termasuk Rumah Negara Golongan III salah satunya melalui jual beli. Dengan adanya larangan sebagaimana dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 tersebut, maka unsur perbuatan melawan hukum sejatinya telah terpenuhi dalam jual beli dengan objek pemindahtanganan Barang Milik Negara termasuk Rumah Negara Golongan III.

Pasal 1365 KUHPerdata sejatinya menegaskan bahwa dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan yaitu: *Pertama*, perbuatan melawan hukum (termasuk pelanggaran atas Undang-Undang, kesusilaan, dan kepatutan). *Kedua*, yaitu kesalahan, *Ketiga*, Kerugian dan, *Keempat*, hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami. Terkait dengan unsur yang pertama yaitu melawan hukum telah jelas bahwa termohon kasasi telah melanggar Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 yaitu larangan pemindahtanganan Barang Milik Negara termasuk Rumah Negara Golongan III salah satunya melalui jual beli. Terkait dengan unsur kedua yaitu kesalahan maka kesalahan dalam hal ini yaitu ketidaktelitian dari termohon kasasi dalam proses pemindahtanganan Barang Milik Negara. Seyogyanya, termohon kasasi lebih bersikap teliti serta melihat ketentuan hukum yang berlaku bahwa terdapat larangan pemindahtanganan Barang Milik Negara. Terkait dengan unsur ketiga yaitu adanya kerugian dalam hal ini negara telah mengalami kerugian karena Rumah Negara Golongan III yang merupakan Barang Milik Negara seharusnya tidak dapat dipindahtangankan justru dipindahtangankan melalui jual-beli kepada penghuninya. Terkait dengan unsur keempat terkait hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian maka kerugian negara terjadi karena Rumah Negara Golongan III yang merupakan Barang Milik Negara justru dipindahtangankan kepada penghuninya. Padahal seyogyanya hal tersebut menjadi milik negara yang tidak dapat dipindahtangankan sebagaimana dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004.

Berdasarkan uraian di atas, menurut hemat penulis dengan mendasarkan pada *ratio decidendi* yang menegaskan:

“Bahwa Para Penggugat dalam Konvensi telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar lunas harga pembelian obyek sengketa secara mencicil melalui pemotongan gaji bulanan selama 10 (sepuluh) tahun, sebaliknya Para Tergugat *in casu* Tergugat IV sebagai pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu memproses pelepasan hak…”

Seyogyanya *ratio decidendi* menegaskan bahwa status hubungan hukum jual beli antara Penggugat (Termohon Kasasi) dengan Tergugat IV (Pemohon Kasasi) adalah batal demi hukum karena tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian berupa suatu sebab yang diperbolehkan (kausa halal) karena perjanjian jual beli memiliki objek berupa Rumah Negara Golongan III yang tidak boleh dipindahtangankan sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 serta telah terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum.

1. **Tidak Sahnya Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 Desa Sawotratap**

Terkait tidak sahnya penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 Desa Sawotratap Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Bahwa selain itu telah terbukti pula bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa baru terbit setelah Para Penggugat/Para Termohon Kasasi menguasai dan membayar lunas obyek sengketa sehingga adalah adil bahwa Para Penggugat/Para Termohon Kasasi untuk dapat memiliki obyek jual beli dalam perkara a quo;”.

Berkaitan dengan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 Desa Sawotratap maka perlu dilihat eksistensi hak pakai secara hukum. Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang (UU) No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa, “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”. Lebih lanjut, berdasarkan interpretasi sistematis sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang (UU) No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditegaskan bahwa, “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan”. Ketentuan terkait hak pakai diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan maksudnya bahwa ketentuan terkait hak pakai juga tunduk pada Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004.

Dalam hal ini, sertifikat hak milik adalah tanda bukti kepemilikan atas suatu hak milik yang sah. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 maka penerbitan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL adalah hal yang tepat dan sesuai dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Oleh karena itu, seyogyanya *ratio decidendi* Majelis Hakim Mahkamah Agung menegaskan eksistensi Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL dan menyatakan tidak sah objek kepemilikan jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi.

1. **Ketidakcermatan Hakim dan Perlunya Penggunaan Asas Preferensi yang Berkaitan dengan Adanya Kesalahan Penerapan Hukum Pada Putusan *Judex facti***

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Bahwa alasan-alasan kasasi selebihnya bersifat pengulangan dari apa yang telah disampaikan dalam persidangan *Judex Facti* dan telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.”

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat: Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti ternyata putusan Judex Facti tidak salah menerapkan hukum.

Mengacu pada putusan di atas, diketahui bahwa salah satu *ratio decidendi* dalam putusan tersebut adalah terkait dengan penolakan Majelis Hakim Mahkamah Agung atas penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan dan bersifat *redundant* (pengulangan) sebagaimana yang didalikan oleh Pemohon Kasasi dan juga telah diperiksa dan diputus secara judex facti di Pengadilan Tinggi Surabaya. Menurut hemat penulis, *ratio decidendi* di atas adalah tidak tepat dan justru menciderai konsep *judex jurist* dan *judex facti*. Hal ini dikarenakan kasasi berada pada ranah *judex jurist* yang diadili oleh Mahkamah Agung yang berorientasi dan berfokus pada penerapan hukum dan bukan pengujian atas fakta dan bukti yang berada pada ranah *judex facti*.

Mengacu pada Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 yang melarang pemindahtanganan Bangunan Milik Negara termasuk Rumah Negara Golongan III seharusnya dengan orientasi pada *judex jurist*, Mahkamah Agung wajib melihat penerapan hukum yang dilakukan oleh pengadilan di bawahnya. Menurut hemat penulis, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 675/Pdt/2014/PT.SBY dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 18/Pdt.G/2012/PN.Sda telah salah menerapkan hukum karena dalam hubungan hukum jual beli Rumah Negara Golongan III terpenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantumm dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 yang melarang pemindahtanganan Barang Milik Negara termasuk Rumah Negara Golongan III. Salah satu asas yang wajib dipenuhi dalam suatu putusan hakim adalah asas memuat dasar alasan yang jelas dan rinci yang sering disebut sebagai asas kecermatan hakim. Dalam hal ini, ketidakcermatan hakim terlihat dari tidak diperhatikannya asas preferensi berupa *lex superior derogat legi inferior*. Mengacu pada asas *lex superior derogat legi inferior* jika terdapat pertentangan norma antara Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 maka seyogyanya ketentuan dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 yang berlaku serta melarang pemindahtanganan Barang Milik Negara. Dengan mengacu padda asas *lex superior derogat legi inferior* serta berlakunya ketentuan dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 yang berlaku serta melarang pemindahtanganan Barang Milik Negara maka telah terpenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam jual-beli Rumah Negara Gol. III sehingga seyogyanya putusan kasasi dapat melihat adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan *judex facti*.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berkesimpulan dalam *ratio decidendi* di atas Majelis Hakim Mahkamah Agung telah tidak tepat untuk menolak permohonan kasasi. Hal ini didasarkan pada karakter judex jurist kasasi oleh Mahkamah Agung yang harus menguji penerapan hukum karena telah terjadi perbuatan melawan hukum terkait jual beli Rumah Negara Golongan III sebagaimana yang dilarang dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Oleh karena itu, menurut hemat penulis seyogyanya Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 765 K/Pdt/2016 megabulkan permohonan kasasi dengan menguji penerapan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 675/PDT/2014/PT.SBY dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 18/Pdt.G/2012/PN.Sda yang telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum serta menegaskan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 675/PDT/2014/PT.SBY telah salah menerapkan hukum.

Selain itu, ketidakcermatan hakim karena tidak menggunakan *asas lex superior derogat legi inferior* dalam pertentangan norma antara Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 maka seyogyanya ketentuan dalam Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 yang berlaku.

**Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Putusan Nomor: 765 K/Pdt/2016**

Akibat hukum sejatinya merupakan konsep yang berkaitan dengan perbuatan hukum. R. Soeroso (Soeroso 2015) memberikan penegasan bahwa perbuatan hukum merupakan setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum. Hal ini dipertegas bahwa karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum. Lebih lanjut terkait perbuatan hukum atau tindakan hukum baru terjadi apabila ada “pernyataaan kehendak”.

Perbuatan yang dilarang oleh hukum atau perbuatan melawan hukum yang lazimnya disebut “*onrechtmatige daad*” adalah sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain dan mewajibkan si pelaku/pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya (Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan melawan hukum tersebut diatur dalam Pasal 1365-1380 KUH Perdata. Lebih lanjut, perbuatan tersebut dikatakan melawan hukum, apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Hukum yang dimaksud bukan hanya berupa undang-undang saja, melainkan termasuk juga hukum tak tertulis, yang harus ditaati oleh masyarakat.

Setelah memahami terkait perbuatan hukum, maka selanjutnya perlu didefinisikan terkait akibat hukum sebagai pembahasan ini. Menurut Soeroso akibat hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum (Soeroso 2015). Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum seperti: membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa. Akibat hukum merupakan akibat dari suatu tindakan hukum. Dalam hal ini, akibat hukum merupakan konsekuensi hukum yang harus diterima atas adanya perbuatan hukum tertentu. Akibat hukum memiliki konsekuensi terkait hak dan kewajiban bagi subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan pemahaman tersebut, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum merupakan akibat dari suatu perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak sebagaimana diatur oleh hukum.

Dalam putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 akibat hukum yang terjadi dapat diklasifikasikan pada “Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain”. Dalam hal ini, hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah hubungan hukum jual-beli. Menurut M. Isnaeni selain tunduk pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian jual-beli memiliki unsur esensial berupa harga dan objek jual-beli (Isnaeni 2016). Jika para pihak telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata serta sepakat terkait harga dan objek jual-beli maka telah terjadi hubungan hukum berupa jual-beli.

Akibat hukum yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli adalah terkait dengan berpindahnya hak milik dari penjual ke pembeli. Dalam kasus putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 ini, secara umum, dalam asas hukum dikenal dengan *res judicata pro veritate habetur* yang artinya “putusan hakim harus dianggap benar”. Terlebih lagi, putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 merupakan kasasi sebagai upaya hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi atas ketidakpuasannya dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 675/PDT/20 14 /PT.SBY dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 18/Pdt.G/2012/PN.Sda. Demikian, upaya hukum kasasi hanya dapat diajukan upaya hukum lain yaitu Pengujian Kembali (PK). Berbeda dengan upaya hukum banding maupun kasasi, Pengujian Kembali (PK) memiliki syarat harus adanya *novum* (bukti baru) sebagai syarat diajukannya upaya hukum Pengujian Kembali (PK). Oleh karena itu, jika Pemohon Kasasi ingin mengajukan upaya hukum lagi berupa Pengujian Kembali (PK), maka wajib adanya *novum* (bukti baru) sebagai syarat diajukannya upaya hukum Pengujian Kembali (PK).

Bagi pihak Pemohon Kasasi, maka putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 memiliki akibat hukum yaitu: *Pertama,* menegaskan sahnya perbuatan hukum jual beli Rumah Negara Golongan III yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi terutama Tergugat IV sebagai pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu memproses pelepasan hak, kemudian menyerahkan obyek jual beli in casu obyek sengketa kepada Para Penggugat (Termohon Kasasi). *Kedua*, penerbitan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL menjadi batal demi hukum karena dengan putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016, maka antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi memiliki hubungan hukum berupa jual beli dengan objek Rumah Negara Golongan III. Berdasarkan asas *res judicata pro veritate habetur dan asas contarius actus* maka pejabat yang berwenang dalam menerbitkan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL harus menerbitkan kembali Sertifikat Hak Pakai (SHP) atas nama Termohon Kasasi serta menegaskan bahwa Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL batal demi hukum. *Ketiga*, menegaskan keberlakuan Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 yang memperbolehkan Rumah Negara Golongan III untuk diperjualbelikan kepada penghuninya.

Berkaitan dengan akibat hukum bagi Pemohon Kasasi di atas, penulis berpendapat bahwa seyogyanya Pemohon Kasasi setelah putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016, juga mengajukan upaya *judicial review* di Mahkamah Agung dengan adanya permasalahan hukum berupa konflik norma/konflik aturan antara Pasal 1 angka 7 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 24A ayat (1) yang menegaskan salah satu kewenangan Mahkamah Agung adalah menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang dengan undang-undang.

Bagi Termohon Kasasi, maka putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 memiliki akibat hukum yaitu: *Pertama*, sahnya perbuatan hukum jual beli Rumah Negara Golongan III yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi terutama Tergugat IV sebagai pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu memproses pelepasan hak, kemudian menyerahkan obyek jual beli *in casu* obyek sengketa kepada Para Penggugat (Termohon Kasasi). *Kedua,* Termohon Kasasi berhak atas Sertifikat Hak Pakai (SHP) atas nama Termohon Kasasi serta menegaskan bahwa Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL batal demi hukum, sehingga berdasarkan asas *contarius actus* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo harus membatalkan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL dan menerbitkan Sertifikat Hak Pakai (SHP) atas nama Termohon Kasasi. *Ketiga*, Menindaklanjuti putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016, Termohon Kasasi dapat melakukan pendaftaran hak baru berupa hak milik atas rumah negara berdasarkan Perpres No. 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 Perpres No. 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

**PENUTUP**

**Simpulan**

*Ratio decidendi* Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan No: 765 K/Pdt/2016 yang menolak kasasi dari Pemohon Kasasi adalah tidak tepat karena sebagai *judex jurist* seyogyanya Mahkamah Agung menilai benar atau salah suatu penerapan hukum yang dilakukan oleh pengadilan di bawahnya. Berdasarkan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016, maka penulis tidak setuju dengan putusan tersebut karena terdapat kekeliruan dalam putusan *a* quo yang meliputi: *pertama*, terdapat kesalahan penerapan hukum pada putusan *judex facti. Kedua,* penentuan status tanah yang seyogyanya menjadi fokus Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk melakukan pembatalan status sehingga *ratio decidendi* Majelis Hakim Mahkamah Agung seyogyanya membatalkan putusan Pengadilan Banding*. Ketiga,* terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum *(onrechmatige daad)* dalam objek jual beli Barang Milik Negara*. Keempat*, tidak sahnya penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5 Desa Sawotratap*. Kelima,* ketidakcermatan hakim dalam menganalisis perlunya penggunaan asas preferensi yang berkaitan dengan adanya kesalahan penerapan hukum pada putusan *judex facti.*

Akibat hukum bagi Pemohon Kasasi, yaitu: sahnya perbuatan hukum jual beli Rumah Negara Golongan III yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi terutama Tergugat IV, penerbitan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 5/Desa Sawotratap atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI AL menjadi batal demi hukum, dan putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 telah menegaskan keberlakuanPasal 1 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 yang memperbolehkan Rumah Negara Golongan III untuk diperjualbelikan kepada penghuninya. Akibat hukum bagi Termohon Kasasi yaitu: sahnya perbuatan hukum jual beli Rumah Negara Golongan III yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi terutama Tergugat IV dan Termohon Kasasi berhak atas Sertifikat Hak Pakai (SHP) dan wajib dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, serta Termohon Kasasi dapat melakukan pendaftaran hak baru berupa hak milik atas rumah negara berdasarkan Perpres No. 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

**Saran**

1. Bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memutus upaya hukum kasasi yang berkarakter *judex jurist* diharapkan secara teliti menilai benar tidaknya penerapan hukum yang dilakukan oleh pengadilan di bawahnya, hal ini termasuk dengan memperhatikan asas *lex superior derogat legi inferior* dalam penerapan hukum.
2. Bagi Pemohon Kasasi setelah putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 perlu melakukan upaya hukum *judicial review* di Mahkamah Agung terkait adanya konflik norma antara Pasal 1 PP 40/1994 *juncto* Pasal 16 ayat (1) PP 31/2005 dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004.
3. Bagi Termohon Kasasi setelah putusan Mahkamah Agung No: 765 K/Pdt/2016 perlu melakukan pendaftaran hak baru berupa hak milik atas rumah negara berdasarkan Perpres No. 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.
4. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan penelitian terkait urgensi *judicial review* di Mahkamah Agung terkait adanya konflik norma antara Pasal 1 PP 40/1994 dengan Pasal 45 ayat (1) UU 1/2004 menarik untuk dikaji secara lebih mendalam dan komprehensif.

**DAFTAR PUSTAKA**

Fuady, Munir. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Isnaeni, Moch. 2016. *Hukum Perjanjian Jual Beli*. Refika Aditama.

Makarauw, Vicky H. 2012. “Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan Dan Pendekatan Kebijakan.” *Sabua* 3(1):53–57.

Marzuki, Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Edisi Revi. Jakarta: Prenadamedia Group.

Menteri Keuangan Republik Indonesia. 2010. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara*. Indonesia.

Mertokusumo, Sudikno. 2019. *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*. 1st ed. Yogyakarta: CV Maha Karya Pustaka.

Muhammad Ansori Lubis, Maidin Gultom. 2019. “Legal Opinion of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Nomor1045 K / PID.SUS / 2016 Date July 26, 2016.” *International Journal of Humanities and Social Studies* 7(7):176–83.

Pemerintah Negara Republik Indonesia. 1994. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara*. Indonesia.

Pemerintah Negara Republik Indonesia. 2004a. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara*. Indonesia.

Pemerintah Negara Republik Indonesia. 2004b. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Tentara Nasional Indonesia*. Indonesia.

Pemerintah Negara Republik Indonesia. 2011a. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Vol. 11. Indonesia.

Pemerintah Negara Republik Indonesia. 2011b. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang -Undangan*.

Pemerintah Negara Republik Indonesia. 2018. *Peraturan Menteri Pertahanan Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia*. Indonesia.

Putra, Yulius Harida. 2015. “Perubahan Tata Ruang Pada Rumah Tinggal Indis Di Kampung Kwarasan Magelang.” Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Santoso, Urip. 2014. *Hukum Perumahan*. Edisi Pert. Jakarta: Kencana.

Soeroso, R. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika.