

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
RUMAH JABATAN ANTARA PT PERTAMINA DENGAN MANTAN
DIREKTUR PT PERTAMINA
(Analisis Putusan Mahkamah Agung No.2225K/Pdt/2006)**



PROPOSAL SKRIPSI

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Diseminarkan Pada Bagian Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum

Universitas Sriwijaya

Oleh :

MIETAHUL HADI PUTRA WICAKSANA

02011381823311

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

2022

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : MIFTAHUL HADI PUTRA WICAKSANA
NIM : 02011381823311
Program Kekhususan/Bagian : Hukum Perdata

JUDUL :

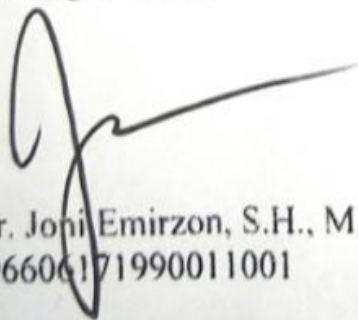
**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
RUMAH JABATAN ANTARA PT PERTAMINA DENGAN MANTAN
DIREKTUR PT PERTAMINA**

(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225K/Pdt/2006)

*Telah Lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 25 November 2022
dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*

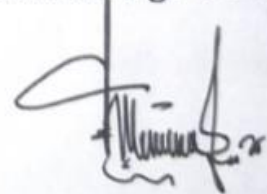
Mengesahkan,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. FCBarb.
NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu,




Hj. Mardiana, S.H., M.H.
NIP. 198208112014042001

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,




Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Miftahul Hadi Putra Wicaksana
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381823311
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 12 Juli 2000
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan/Bagian : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasi atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dalam penulisan ini terbukti melakukan kecurangan dalam bentuk apapun, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 26 November 2022



Miftahul Hadi Putra Wicaksana
NIM. 02011381823311

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**Sebesar Apapun Jabatan yang kamu Pegang, dan kemanapun kalian pergi,
ingatlah bahwasanya Rumah adalah tempat terbaik untuk pulang.**

Skripsi ini Kupersembahkan Untuk :

- **Kedua Orang Tuaku Tercinta**
- **Saudara dan Saudariku**
- **Keluarga Besar Terkasihku**
- **Guru-Guru serta Dosen-
Dosenku**
- **Orang-Orang serta
Teman Terdekatku**
- **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

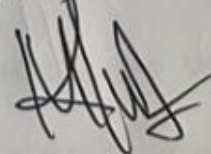
Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan keimanan, kesempatan, kesehatan, kekuatan serta berkah yang luar biasa atas rahmat-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan mengangkat judul mengenai **“Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Kepemilikan Rumah Jabatan antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225K/Pdt/2006)”** Penulisan skripsi ini dituliskan sebagai wujud untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kelancaran penulisan skripsi ini tidak terlepas dari limpahan keberkahan Allah SWT, dan juga tidak terlepas dari dukungan dan do'a kedua orang tua, saudara, pembimbing, serta teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama proses penulisan skripsi ini. Penulis berharap agar skripsi ini nantinya akan bermanfaat bagi penulis dan bagi siapa pun yang nantinya akan membaca skripsi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan keberkahan, aamiin.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Palembang, 26 November 2022

Penulis,



Miftahul Hadi Putra Wicaksana
NIM. 02011381823311

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena berkat rahmat serta karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi yang berjudul “Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Kepemilikan Rumah Jabatan antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225K/Pdt/2006)”. Dalam penulisan skripsi ini banyak sekali bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak atas doa, bantuan, bimbingan serta saran yang telah diberikan kepada penulis untuk membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE., IPU. selaku Rektor Universitas Sriwijaya beserta jajaranya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya beserta stafnya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, SH., MCL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, SH., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, SH., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Selaku Pembimbing Akademik saya yang telah membantu dan membimbing saya dari Semester Satu sampai Sekarang dalam Pengisian KRS;

6. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. FCBArb. selaku pembimbing utama penulis yang telah membantu dan bersedia meluangkan waktunya dalam membimbing penulis dari awal proses pembuatan hingga penulisan skripsi ini selesai;
7. Ibu Hj. Mardiana, S.H. M.H. selaku pembimbing kedua penulis dan telah banyak membantu penulis dan bersedia meluangkan waktunya dari awal proses penulisan skripsi dari tahap penulisan dan penyelesaian pembuatan skripsi ini;
8. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku ketua bagian hukum perdata yang telah membantu dan meluangkan waktunya dari tahap pengajuan judul proposal hingga tahap ujian skripsi/komprehensif ;
9. Bapak Agus Ngadino S.H., M.H. selaku ketua Laboraturium Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan staff serta pegawai yang telah membantu dan memberikan arahan dalam proses PLKH dan KKL;
10. Bapak Dodi Irama, S.H. M.H., CPCLE., CLMA. selaku Ketua Firma Hukum Indonesia Justici serta staff lainnya yang telah membantu dan membimbing penulis dalam menjalani Kuliah Kerja Lapangan di Kantor Firma Hukum Indonesia Justicia;
11. Terima kasih banyak kepada kedua orang tua saya Ayahanda Letda CPM Jamhari. dan Ibunda Kartika Septiati atas segala doa yang tulus dan restu, kasih sayang, kesabaran, dan dorongan semangat motivasi, serta dukungan baik moril maupun materil yang selalu diberikan kepada penulis sedari awal hingga saat ini;

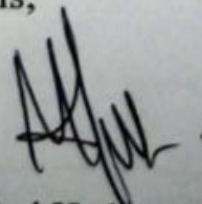
12. Kedua saudara saya Ahmad Muzakki Wirayudha dan Nasywa Rihadatul 'Aisy. terimakasih sudah menjadi penyemangat dalam hidup dari awal hingga saat ini;
13. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada Mahasiswa secara tulus dan ikhlas, serta selalu memberi motivasi dan semangat untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi manusia yang berguna di masa mendatang;
14. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani dan memberikan jawaban dari pertanyaan mahasiswa seputaran persyaratan perkuliahan, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
15. Teman-teman SD, SMP, SMA yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas semangat serta hiburan yang telah kalian berikan;
16. Teman-teman Paskibra Astha Pradipta II yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas semangat yang telah kalian berikan;
17. Teman-teman Ervasto Smanlee yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas semangat yang telah kalian berikan;
18. Teman-teman Wantekwan yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas semangat yang telah kalian berikan;

19. Teman-teman seperjuanganku Angkatan 2018 Fakultas Hukum Kampus Palembang dari awal masuk sampai saat ini, terima kasih atas bantuan dan semangat yang telah kalian berikan;
20. Teman-teman PLKH TIM 7 Semester Genap Tahun Ajaran 2020/2021, terimakasih atas pengalaman yang sangat luar biasa dan terimakasih sudah mau bekerja sama dengan penulis dalam menyelesaikan Pemberkasan serta Sidang MCC;
21. Teman seperjuangan Remi Squad yang telah membantu dan menjadi tempatku bertukar pikiran khususnya dalam penyelesaian Skripsi ini serta menjadi wadah pembuat berbagai kenangan penulis di tahun 2021 ini;
22. Teman-teman Cloud Team yang telah membantu dan menjadi tempatku juga dalam bertukar pikiran khususnya dalam penyelesaian skripsi ini serta menjadi tempat penulis dalam bercanda gurau, tempat pemberi nasihat, dan tempat hiburan;
23. Terima kasih kepada kak Safitri Andriani, S.H. yang telah meluangkan waktu dan tenaga dalam membantu menemani penulis dalam pembuatan proposal skripsi ini serta bertukar pikiran dengan penulis dalam hal skripsi ini
24. Terima kasih kepada Teman Lr. Al-Barokah, yang telah meluangkan waktu dan tenaga dalam membantu menemani penulis dalam pembuatan proposal skripsi ini serta bertukar pikiran dengan penulis dalam hal skripsi ini

25. Teman-teman terdekatku Fahry, Rapli, Adre, Yere, Agung, Ade, Meidi, Putra, Ayep, Evan, Firli, Savis, Rama dan Tito yang sudah membantu dan menjadi tempatku dalam bertukar pikiran khususnya penyelesaian Skripsi ini serta menjadi tempatku menghabiskan tahun 2021 ini;
26. Almamaterku Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
27. Serta terima kasih kepada semua pihak-pihak yang mohon maaf tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis dalam hati serta doa-doa penulis.

Demikian ucapan terima kasih dari penulis, semoga apa yang telah dilakukan dan diberikan oleh semua pihak terhadap penulis dapat diberikan berkah serta nikmat yang melimpah dari Allah SWT. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penulis sendiri, pembaca, dan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Palembang, 26 November 2022
Penulis,



Miftahul Hadi Putra Wicaksana
NIM. 02011381823311

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDULi
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	..ii
LEMBAR PERNYATAANiii
MOTTO DAN PERSEMBAHANiv
KATA PENGANTAR.....	..v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	..vi
DAFTAR ISI.....	..xi
ABSTRAK.....	..xii
BAB I PENDAHULUAN1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Pertimbangan Hakim.....	10
2. Teori Kepastian Hukum.....	11
F. Ruang Lingkup	24
G. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian.....	24
2. Pendekatan Penelitian.....	24
3. Bahan Hukum.....	25
4. Sumber Bahan Hukum.....	27

5. Teknik Analisis Bahan Hukum	27
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	30
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.....	30
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	30
2. Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli.....	31
3. Hak dan Kewajiban Perjanjian Jual Beli	33
4. Resiko dalam Perjanjian Jual Beli.....	34
5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli	35
B. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melanggar Hukum	36
1. Sejarah Perbuatan Melanggar Hukum.....	36
2. Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum	39
3. Unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum	40
C. Tinjauan Umum Tentang Pengambilan Keputusan	46
1. Pengertian Pengambilan Keputusan	46
2. Dasar Pengambilan Keputusan	49
D. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim	51
1. Pengertian Pertimbangan Hakim.....	51
2. Dasar Pertimbangan Hakim	54

BAB III PEMBAHASAN.....	57
A. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Sengketa Rumah Jabatan Nomor 2225K/Pdt/2006.....	57
B. Kedudukan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Jabatan milik BUMN antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina.....	67
BAB IV PENUTUP	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	87

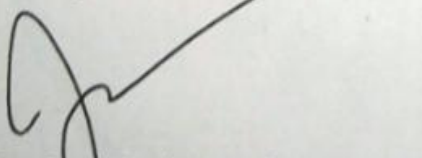
ABSTRAK

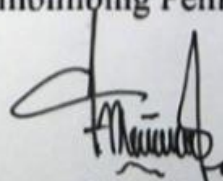
Riset yang berjudul "Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Kepemilikan Rumah Jabatan Antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225K/Pdt/2006)" dilatar belakangi oleh seorang Mantan Direktur PT Pertamina yang bernama Ir. Baihaki Hakim yang ditempatkan di Rumah Jabatan di jalan Moh. Yamin. No.48 Jakarta Pusat telah melalui masa jabatannya yang mengajukan minat ingin membeli Rumah Dinas Perusahaan (RDP) tersebut yang sebelumnya seluruh biaya perawatan dan fasilitas rumah tersebut ditanggung oleh Bapak Ir. Baihaki Hakim dan sudah melakukan Perjanjian Jual Beli sebelumnya dengan pihak PT Pertamina. Riset ini menggunakan Metode Penelitian Yuridis Normatif dengan Jenis Penelitian Normatif yang berfokus kepada Peraturan Perundang-undangan dan meneliti bahan pustaka atau data skunder untuk diteliti. Hasil Riset ini menyebutkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertambangan dan Energi selaku Ketua Dewan Komisaris Pemerintah untuk Pertamina No.3/KPTS/K/DKPP/1990 Pasal 3 huruf b tersebut telah Jelas bahwasanya Rumah Jabatan tersebut tidak dapat diperjual belikan dan Perbuatan yang dilakukan Oleh Bapak Ir. Baihaki Hakim dengan menanggung semua biaya dan fasilitas Rumah tersebut, Bapak Ir. Baihaki Hakim telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum yang menyebabkan kerugian bagi PT Pertamina dan tidak mentaati seluruh ketentuan perumahan PT Pertamina termasuk ketentuan yang akan dikeluarkan oleh Pertamina. Kesimpulan terdapat di Riset ini Hakim seharusnya Memberikan Pertimbangan yang adil dan harus teliti dalam menetapkan kebijaksanaanya dan Pihak PT Pertamina kurang cakap dalam melakukan Perjanjian Jual Beli dikarenakan Rumah Jabatan tersebut bukan termasuk objek jual beli dan seharusnya Perjanjian Jual Beli tersebut dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur jual beli.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Rumah Jabatan, Perjanjian Jual Beli

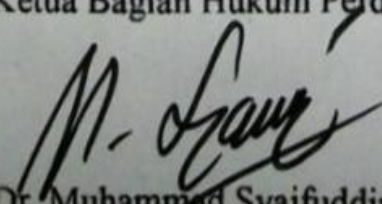
Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,


Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. FCBArb.
NIP. 196606171990011001


Hj. Mardiana, S.H., M.H.
NIP. 198208112014042001

Ketua Bagian Hukum Perdata,


Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia terdapat berbagai jenis perusahaan. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan langsung kekayaan milik negara secara mandiri. Menurut Pasal 9 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN) BUMN dapat berbentuk perusahaan dan perusahaan publik (PERUM). Perusahaan tersebut adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi atas saham-saham yang dimiliki oleh Negara Republik Indonesia seluruhnya atau paling sedikit 51% sahamnya, dan tujuan utamanya adalah untuk mengejar keuntungan.

Pengertian Perusahaan Umum (PERUM) diterangkan dalam pasal 1 ayat 4 Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara sebagai berikut:¹

“Perusahaan Umum, yang selanjutnya disebut Perum, adalah BUMN yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan”.

¹ Pasal 1 ayat (4) Undang-undang No.19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.

BUMN dapat mengoperasikan departemen kegiatan yang tugasnya mengelola minyak dan gas bumi yang dioperasikan oleh PT Pertamina. PT Pertamina adalah perusahaan milik negara yang bertanggung jawab untuk mengelola sektor ekstraksi minyak dan gas di Indonesia. Menurut Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 2003 tanggal 18 Juni 2003, Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi Negara kemudian berubah nama menjadi PT Pertamina (Persero) yang melakukan kegiatan usaha migas pada Sektor Hulu hingga Sektor Hilir. PT Pertamina (Persero) didirikan pada tanggal 17 September 2003 berdasarkan Akta Notaris No.20 Tahun 2003 Pada tanggal 10 Desember 2005.²

Terdapat suatu Organ Perusahaan yang dimiliki PT Pertamina kemudian diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT) yang menyatakan “ Organ perseroan adalah rapat umum pemegang saham, direksi dan komisaris”. Menurut Pasal 1 (5) UUPT menyebutkan bahwa “ Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan yang dimaksud dan tujuan perseroan, serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar “.

Seorang direktur atau dewan direksi di suatu Organ Perusahaan pada umumnya mempunyai tugas sebagai berikut:

² Andri Irawan.2019. " Kualitas Pelayanan PT. Pertamina (Persero) Dalam Penyaluran Bahan Bakar Minyak (BBM) di Kabupaten Merauke ", *Jurnal Politik dan Kemasyarakatan Madani, Kabupaten Marauke, Seklah Tinggi Ilmu Administrasi Karya Dharma Merauke.*

1. Memimpin perusahaan dengan menerbitkan kebijakan-kebijakan perusahaan atau institusi;
2. Memilih, menetapkan, mengawasi tugas dari karyawan dan kepala bagian (manajer) atau wakil direktur;
3. Menyetujui anggaran tahunan perusahaan atau institusi;
4. Menyampaikan laporan kepada pemegang saham atas kinerja perusahaan atau institusi.

Menurut Kebijakan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi, bahwa Struktur dan komponen remunerasi yang diberikan pada Dewan Komisaris dan Direksi terdiri berdasarkan honor atau honorarium, tunjangan, fasilitas, dan tantiem atau bonus kinerja. Adapun jumlah honor dan honorium yang didapat merupakan sebagai berikut:

1. Gaji Direktur Utama dihitung berdasarkan pedoman internal yang ditetapkan oleh RUPS Menteri Negara BUMN PT Pertamina (Persero).
2. Gaji anggota Direksi lainnya tergantung pada komposisi benchmark, yaitu 85% dari gaji Direktur Utama
3. Remunerasi Ketua Otorita adalah 45% dari gaji Direktur Utama
4. Honorarium Wakil Komisaris Utama 42,5% dari Direktur Utama.
5. Honorarium Anggota Dewan Komisaris 90% dari honorarium Komisaris Utama.

Manfaat yang diperoleh diantaranya tunjangan hari raya, tunjangan perumahan dan iuran pertanggung jawaban purna bakti. Sedangkan buat panitia, tunjangan yang didapat diantaranya tunjangan hari raya, tunjangan

transportasi dan iuran pertanggung purna bakti. Selain itu, fasilitas yang diterima direksi diantaranya fasilitas kendaraan, fasilitas kesehatan, dan fasilitas bantuan hukum. Pada waktu yang sama, panitia mendapat fasilitas sanitasi dan fasilitas bantuan hukum.³

Bonus/insentif atas efektifitas ketentuan pemberian bonus ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri. Salah satu Tujuan yang pasti didapatkan yaitu Tunjangan Rumah yang akan mereka tempati selama menjabat di Organ Perusahaan tersebut yang bisa disebut sebagai Rumah Jabatan atau Rumah Dinas. Penjelasan mengenai dasar hukum Rumah secara umum terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman selanjutnya disebut UU Perumahan Permukiman dinyatakan, 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 alam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga.”⁴

Menurut Pasal 17 KUH Perdata yang menyatakan:

1. Setiap orang dianggap mempunyai tempat tinggal “ dimana ia menempatkan pusat kediamannya “.
2. Dalam hal tak adanya tempat tinggal yang demikian, maka “ Tempat

³ Pasal 17 , Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia.

⁴ Pembukaan Huruf B Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kediaman Sewajarnya “ dianggap sebagai tempat tinggal.⁵

Berdasarkan Penjelasan diatas sangat penting untuk diperhatikan karena Tunjangan yang paling utama diperoleh untuk Direksi adalah Tunjangan Rumah. Arti umum rumah adalah bangunan buatan manusia yang dijadikan tempat tinggal selama periode tertentu. Sebagai salah satu kebutuhan primer bagi hidup manusia, rumah amat berperan penting dalam keberlangsungan hidup seseorang. Menurut JW.Muliawan bahwa “Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk melindungi diri dari cuaca serta gangguan lain. Hal ini menunjukkan fungsi utama dan fungsi dasar perumahan dan pemukiman sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan manusia.⁶

Keberadaan sebuah rumah dapat dijadikan patokan dalam mengukur sebuah kesejahteraan masyarakat. Rumahpun menjadi salah satu Hak bagi setiap warga negara, yang dituntut atas pemenuhannya. Untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur, dan diatur mengenai rumah tidak hanya dimiliki secara privat namun juga terdapat rumah yang dimiliki oleh Pemerintah, Rumah yang dimaksud adalah Rumah Negara.⁷

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta

⁵ H. Ahmaturrahman, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Indralaya, 2020, hlm 41.

⁶ JW.Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Cerdas Pusaka, Jakarta, 2009, hlm 1-2

⁷ Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setera Press, Malang, 2010, hlm.1

menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Pegawai Negeri.⁸ Pemerintah dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus dengan tetap memperhatikan ketentuan undang-undang maka banyak instansi Pemerintah telah melakukan kegiatan pengadaan rumah negara.

Rumah Negara merupakan Barang Milik Negara (BMN) yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK/06/2010 yang sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) " BMN berupa Rumah Negara hanya dapat digunakan sebagai tempat tinggal pejabat atau pegawai negeri yang memiliki Surat Izin Penghunian ".⁹

Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Negara juga termuat mengenai status dan golongan Rumah Negara, yang menyebutkan bahwa "Untuk menentukan golongan rumah negara dilakukan penetapan status rumah negara sebagai Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, dan Rumah Negara Golongan III" Pimpinan instansi yang berwenang dan berkewajiban untuk menetapkan status Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II serta memutus status rumah negara.¹⁰

Makna "pimpinan instansi" yang dimaksud adalah Menteri yang merupakan kepala lembaga negara yang lebih tinggi, kepala departemen atau non-departemen. Juga golongan III pada status rumah negara

⁸ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008.

⁹ Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara.

ditetapkan oleh menteri yang bertanggung jawab pada pekerjaan umum (berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP Rumah Negara). Banyak kita jumpai kasus sengketa Rumah Negara yang tidak kunjung meninggalkan Rumah Tersebut, dengan alasan sudah merasa lama menempati rumah tersebut dan pasti memiliki keinginan untuk memenuhi kebutuhannya, terkait kebutuhan akan sebuah hunian yang sesuai dengan kemampuannya. Tidak hanya itu, banyak yang beralasan sudah membangun rumah negara tersebut sehingga mengagap sebagai rumah kepemilikannya sendiri.

Tetapi pada kasus ini yang bersengketa merupakan Mantan Direktur PT Pertamina yang sudah melalui masa jabatannya dan ingin membeli Rumah Jabatan PT Pertamina tersebut untuk menjadi Hak Milik Pribadi. Seyogyanya Subsidi perumahan dan semua biaya pemeliharaan rumah, termasuk fasilitas atau utilitas pendukung seperti tagihan listrik, air, dan telepon, ditanggung oleh penghuni dan sesuai untuk pengguna RDP. Karena berdasarkan. Pasal 3 huruf b Surat. Keputusan. Menteri Pertambangan. dan Energi selaku Ketua Dewan Komisaris Pemerintah untuk Pertamina (DKPP) No.3./KPTS./K./DKPP./1990 tanggal 14 Juni 1990. tentang santunan purna jabatan anggota Dewan Pertamina¹¹ yang selesai masa jabatannya, maka Ir. Baihaki Hakim berhak membeli gedung resmi perusahaan dengan harga 50%. dari penilaian oleh komite penilai yang ditunjuk perusahaan. Pasal 3 huruf b Keputusan Menteri

¹¹ Pasal 3 huruf b Surat Keputusan Menteri Pertambangan dan Energi Tentang Santunan Purna Jabatan Anggota, No.3/KPTS/K/DKPP/1990, 14 Juni 1990.

Pertambangan dan Energi tersebut berbunyi sebagai berikut:¹²

“Disamping pemberian santunan purna jabatan berupa uang jasa akhir jabatan termaksud dalam Pasal 2, kepada setiap anggota Direksi perusahaan yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya diberikan Hak untuk membeli rumah dinas Perusahaan yang bukan rumah jabatan, dengan harga sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga taksiran Panitia Penaksir yang ditunjuk Perusahaan.”

Berdasarkan Surat No. 037/M000000/2002-SO tanggal 17 Januari 2003, PERTAMINA telah mengajukan permohonan pembatalan/pemindahan tempat tinggal perusahaan (RDP) kepada Komisaris Pemerintah Pertamina dan telah menyetujui relokasi dan pelepasan properti di pertanyaan karena rumah tersebut nantinya akan dijadikan sebagai tempat tinggal direktur yang baru. Mengingat butir 8 surat terdakwa di atas, Ir. Baihaki Haim menyurati Pertamina pada 7 September 2004, intinya meminta Pertamina meninjau kembali rencana pencabutan penempatan tempat tinggal perusahaan (RDP) dan dilanjutkan dengan pembelian rumah.

Tetapi Pertamina berdasarkan surat No.785/I00000/2004-SO tanggal 21 Oktober 2004 kepada Ir. Baihaki Hakim menolak permohonan tersebut. Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk menjadikan penulisan skripsi dengan judul. **“PERTIMBANGAN HAKIM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN RUMAH**

¹² Pasal 3huruf b Surat. Keputusan. Menteri Pertambangan. dan Energi selaku Ketua Dewan Komisaris Pemerintah untuk Pertamina (DKPP) No.3/.KPTS./K./DKPP./1990.

JABATAN ANTARA PT PERTAMINA DENGAN MANTAN DIREKTUR PT PERTAMINA (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225 K/Pdt/2006)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Apakah Dasar Hukum Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225K/Pdt/2006 ?
2. Bagaimana Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Jabatan milik BUMN antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225K/Pdt/2006?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui kejelasan mengenai :

1. Untuk mengetahui Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2225K/Pdt/2006
2. Untuk menganalisis Dasar Hukum Rumah Jabatan milik PT Pertamina

D. Manfaat Penelitian

Pengertian suatu penelitian mejigandung dua manfaat, yaitu manfaat teoritis dan juga manfaat praktis

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat tercapainya penyelesaian studi Strata Satu (S1) dalam Prodi Ilmu

Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya dan Secara teoritis penelitian ini agar memiliki manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum terkhusus hukum perdata atau hukum kontrak.

2. Manfaat Praktis

Penelitian juga berguna bagi pengambil kebijakan dan masyarakat pada umumnya. Oleh karena itu pemanfaatan ilmu ini bermanfaat juga untuk perusahaan yang bersangkutan dalam penulisan ini.

E. Kerangka Teori

1. Teori Pertimbangan Hakim

Untuk menjaga dan melindungi independensi hakim, melalui The Bangalore Principles of Judicial Conduct (International Conference of the Court of Justice di Bangalore, India 2001), disepakati untuk menyusun kode etik dan perilaku hakim di seluruh dunia, yaitu :¹³

- (1) Independensi Hakim (*independence principle*) yaitu suatu jaminan berdirinya aturan dan keadilan serta kapasitas untuk mewujudkan keinginan supremasi hukum;
- (2) Ketidakberpihakan Hakim (*impartiality principle*) adalah asas yang masih ada pada sifat fungsi hakim selaku pihak yang menuntut penyelesaian setiap persoalan yang diajukan kepadanya;
- (3) Integritas Hakim (*integrity principle*) adalah suatu Perilaku

¹³ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi Konstitusi dan Konstitualisme Indonesia*, (Jakarta: Mahkamah Konstitusi dan Pusat Studi Hukum Tata Negara Universitas Indonesia, 2004), hlm. 531-534

internal yang mencerminkan integritas dan keseimbangan kepribadian pada hakim menjadi pribadi yang berintegritas serta menjadi pejabat publik pada melaksanakan tugasnya.;

- (4) Kepantasan dan Sopan Santun Hakim (*propriety principle*) yaitu suatu kebiasaan kesusilaan eksklusif dan kesusilaan antara eksklusif yang mencerminkan perilaku hakim, sebagai pejabat negara pada menjalankan tugas secara profesional sehingga memunculkan rasa hormat, dan kepercayaan serta sebagai pribadi
- (5) Kesetaraan (*equality principle*) adalah asas yang Menjamin kesetaraan perlakuan dan keadilan serta pemahaman tanpa diskriminasi atas dasar agama, ras, warna kulit, jenis kelamin, status perkawinan, kondisi fisik, status ekonomi, usia, pendapat politik atau alasan semacam itu.
- (6) Kecakapan dan keseksamaan (*competence and diligence principle*) adalah syarat vital bagi terselenggaranya sistem peradilan yang baik dan terpercaya.

Bagir Manan menekankan jika hakim bisa menyalahgunakan kekuasaan mereka serta melakukan apa pun yang mereka inginkan atas nama kebebasan. Untuk itu, restriksi-restriksi eksklusif wajib diciptakan tanpa mengorbankan asas kebebasan yang merupakan inti dari kekuasaan kehakiman, yaitu: Pertama, hakim memerintah sesuai dengan undang-undang. Dengan setiap putusan, hakim wajib

bisa menggunakan kentara menyatakan ketentuan aturan yang berlaku buat suatu masalah eksklusif. Kedua, hakim hanya tetapkan buat .menaruh keadilan. Hakim bisa menafsirkan, menciptakan penafsiran hukum, bahkan mengecualikan atau membatalkan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁴ Ketiga, hakim wajib berpegang dalam prinsip-prinsip umum hukum dan keadilan kodrat pada menafsirkan, mengkonstruksi atau mencari hukum. Keempat, prosedur wajib dibuat untuk memungkinkan tindakan terhadap hakim yang bertindak sewenang-wenang atau .menyalahgunakan. kebebasan mereka.

Kode etik yang didasarkan pada independensi serta kebebasan hakim untuk memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan masalah merupakan cara dalam menjaga integritas hakim untuk menggali, mendeskripsikan, dan berinteraksi antara fakta, kebiasaan, etika, dan doktrin..

Hakim memiliki tanggung jawab lebih untuk memasukkan serta menggabungkan elemen-elemen ini dalam pengambilan keputusan. Karena putusan hakim juga memperhatikan asas keadilan hukum dan keadilan moral sebagai inovasi hukum dalam masyarakat sesuai norma atau kaidah hukum.

Hal senada diungkapkan Satjipto Raharja bahwa hukum dan penegakannya harus mengutamakan tidak hanya hukum, tetapi

¹⁴ *Ibid.* hlm. 542.

juga penegakan hukum, yang dapat mengontrol rasa keadilan sosial sehingga hukum dapat mencapai keadilan. masyarakat (menjamin keadilan sosial). Baik) Juga, asas-asas hukum merupakan salah satu pertimbangan hakim dalam menetapkan landasan hukum. Jika tidak ada jawaban atas klaim, dan juga tidak ada keputusan pengadilan dalam kasus yang sama yang sedang dipertimbangkan, Hakim akan mencari jawaban atas nasihat pakar hukum. Karena ilmu itu objektif dan kuat, solusinya hakim juga harus objektif dan berwibawa. Ilmu kemudian menjadi alat untuk mendukung atau menjelaskan penilaian.¹⁵

Keempat bidang tersebut menjadi jaminan bagi hakim untuk menjalankan tugasnya mengambil keputusan dengan seadil-adilnya atau membuat keputusan yang mempunyai akibat hukum terhadap pihak lain. Oleh karena itu, hakim harus progresif karena hakim adalah anggota masyarakat dan perlu membangun dirinya sendiri di dalam masyarakat, dan hukum itu unik bagi masyarakat dan bukan milik orang lain. Menurut Lawrence M. Friedman, hukum dengan demikian menjadi suatu sistem yang terdiri dari subsistem-subsistem yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain, yaitu: (1) struktur hukum, yang meliputi perangkat dan prasarana hukum, termasuk aparaturnya; (2) substansi hukum, yang meliputi isi berdasarkan norma/aturan; dan (3) budaya hukum, yang mengacu

¹⁵ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: suatu pengenalan pertama ruang lingkup berlakunya ilmu hukum*, hlm. 72.

pada perilaku pembuat undang-undang dan aparat penegak hukum, serta budaya masyarakat yang mengetahui dan menaati hukum. Budaya hukum yang baik akan berkembang jika semua pihak benar-benar berpartisipasi penuh dalam proses legislasi, sehingga setiap orang merasa berhak atasnya.

Masyarakat mengetahui bahwa hakim mengetahui hukum, sehingga hakim dituntut untuk melakukan upaya penyelesaian kasus dengan *rechtsvinding* (penemuan hukum), yang merupakan tugas esensial bagi hakim. Hakim berdasarkan kedudukannya (*ambtshalve*) tidak hanya bersifat verbal atau corong hukum (*bouche de la loi*) juga sebagai pemberi makna (*interpreter*) dengan inovasi atau konstruksi hukum berupa penafsiran, bahkan pembentukan baru undang-undang (*rechtschepping*) serta keputusan yang dibuat olehnya.¹⁶

Hakikat Penemuan hukum oleh hakim sendiri merupakan upaya serius untuk menemukan hukum dalam praktiknya, sehingga hakim telah memiliki seperangkat pengetahuan hukum yang komprehensif secara *in abstracto*. Diharapkan asumsi-asumsi utama dalam proses tersebut akan benar-benar abstrak norma hukum, dan informasi yang relevan dalam kasus (fakta hukum) akan digunakan sebagai asumsi sekunder. Dengan menerapkan proses silogisme akan diperoleh suatu deduksi yaitu hukum yang

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta; RajaGrafindo, 2002), hlm. 94.

bersangkutan secara *in concreto*. Ini penting. Perkembangan penemuan hukum dalam yurisprudensi tidak hanya berkisar pada proses memperlakukan premis-premis sebagai garis silogisme penyimpulan, tetapi kadang-kadang juga sebagai suatu masalah, yaitu seberapa besar dapat dipertimbangkan pentingnya suatu premis untuk menarik suatu kesimpulan terkait dengan menggunakan ; kepastian hukum (*rechtsscherheit*), kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*) dan keadilan hukum (*gerechtigkei*)¹⁷

Hakim juga dituntut untuk membuat undang-undang (*rechtsschepping*), yaitu dengan menggunakan kreativitas hakim sebagai perantara dalam pengambilan keputusan untuk menciptakan undang-undang (*judges. made law*). Oleh karena itu, selain legislator menjadi legislator dengan tujuan abstrak, hakim pula adalah legislator dengan tujuan tertentu. Undang-undang atau peraturan lainnya tidak akan mampu mengatur secara rinci percepatan, pembangunan dan perubahan kehidupan masyarakat, sebagai akibatnya pada hal ini perlu adanya undang-undang yang ada mengatakan “hakim mengisi celah-celah pada sistem hukum formal”. Kerangka hukum yang berlaku "Artinya hakim dapat dan bahkan harus mengisi kekosongan dalam sistem hukum (*rechtsvacuum*)."

Penciptaan hukum sebagai implementasi kreativitas hakim,

¹⁷ Sudikno Mertokusumo dan A. Pito, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, hlm.1.

yang tidak hanya menggunakan apa yang sudah menjadi asal mula hukum, tetapi juga menciptakan sesuatu dari ketiadaan hukum. Fungsi dan tugas hakim sangat vital dalam menjawab pertanyaan hukum yang muncul di masyarakat dan melindunginya di bawah kekuasaan perundang-undangan.¹⁸ Teori teknis hukum, seperti penafsiran dan konstruksi hukum, yang di satu sisi hakekatnya memberi ruang kepada hakim dalam melakukan penemuan hukum dari perkara yang dihadapi sehingga hal itu mendorong hakim untuk mengabaikan keabsahan ketentuan hukum.

Bahkan, dalam perkara pengadilan, hakim juga dikenal sebagai *contra legem*, suatu mekanisme yang memungkinkan hakim menyimpang dari istilah-istilah yang jelas bertentangan dengan rasa keadilan sosial. perilaku ini legal (Pasal 28 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004, tentang Kekuasaan Kehakiman), hal tersebut. Hakekatnya menuntut Hakim berpedoman pada nilai-nilai hukum yang ada dalam masyarakat sehingga dapat mengambil keputusan yang sesuai dengan rasa keadilan masyarakat. Bustanur Arifin menyatakan jika hakim harus cakap di bidang hukum (*professional in law*), dan hakim tidak hanya harus memahami substansi dan makna undang-undang, tetapi juga cakap dalam hukum (*proficiency in execution* atau penerapan hukum). Di tangan hakim, ilmu hukum menjadi ilmu praktis (ilmu terapan).

¹⁸ Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung (LNRI Tahun 2004 No. 9 dan TLNRI No. 4359)

Hakimlah yang menghidupkan dan menghidupkan pasal-pasal undang-undang dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya, yang terdiri dari konsonan.

Dalam memahami perilaku hakim, selain mengubah mentalitas hakim, perlu pula menata peradilan yang bersih dan berwibawa dengan tata pemerintahan yang baik, misalnya pengadilan harus bebas dari korupsi, lembaga kehakiman tidak boleh ada campur tangan penguasa maupun kekuatan sosial, politisi yang mengintervensi dan mengarahkan ke arah tertentu.

Menumbuhkan rasa hormat dan kepatuhan terhadap pengadilan dan keputusan pengadilan,¹⁹ partisipasi dalam pembentukan pengadilan dengan adanya sistem penataan yang menjamin efisiensi, efektivitas serta produktivitas keputusan yang berkualitas. Sudikno Mertokusum berpendapat jika hakim dalam menetapkan pandangannya mengenai yang benar dan salah harus mengetahui dahulu secara objektif keadaan yang sesungguhnya sebagai pedoman putusan, menggunakan alat bukti, dan tidak mengandalkan pengambilan keputusan yang apriori. kemudian bukti-bukti itu dibangun (constructed). Setelah hakim memutuskan bahwa peristiwa yang bersengketa terbukti, hakim dapat menegaskan (menyatakan terbukti) perkara yang bersengketa, kemudian hakim harus menemukan hukum yang bertentangan

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, hlm.80.

dengan sengketa antara kedua belah pihak, di mana hakim harus mengkualifikasikan peristiwa tersebut. dia anggap terbukti terbukti.

Oleh karena itu, hakim harus melek hukum, dan luwes akan pengetahuan hukum diharapkan dari hakim. Tanpa sepengetahuan dan pengalaman seorang hakim dalam pengaturan perbuatan hukum, tidak mungkin untuk mengklasifikasikan peristiwa hukum. Setelah memenuhi syarat, langkah selanjutnya yang harus ditemukan hakim adalah ketentuan hukum yang berlaku untuk peristiwa hukum yang teridentifikasi. Untuk itu perlu diseleksi peraturan perundang-undangan yang relevan terkait dengan masalah hukum yang bersangkutan melalui sumber atau tempat dimana hukum itu ditemukan, antara lain hukum perundang-undangan, common law, keputusan peradilan (preseden) dan doktrin. Putusan hakim berdasarkan prinsip-prinsip dasar tersebut dan sesuai pada norma moral dan hukum, hakim dengan bebas dan mandiri dalam mengambil keputusan di bidang hukum akan selalu berdampak baik bagi pembangunan bangsa dan negara kita tercinta Negara Kesatuan Republik Indonesia.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.²⁰

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “Scherkeit

²⁰ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 2006. hlm 847

des Rechts selbst” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

1. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
2. Hukum didasarkan kepada fakta (*Tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
3. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
4. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.²¹

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²²

Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan pula

²¹ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 288.

²² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

terdapatnya upaya pengaturan hukumnya yang terwujud di suatu perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah. Peraturan perundangan tersebut ialah sistem hukum yang berlaku yaitu yang tidak didasarkan pada keputusan sesaat saja. Asas kepastian hukum ialah sebuah konsep guna memastikan bahwa hukum itu telah dilaksanakan secara baik hingga tidak menimbulkan kerugian apapun bagi siapa saja, hukum harus mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok serta harus dijadikan sebagai pedoman hidup bagi setiap orang.

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat di gunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.²³

Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga

²³ Cst Kansil, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm, 385

tidak berbenturan atau menimbulkan konflik Norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tepat, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.²⁴

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁵

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dandiundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi

²⁴ *Memahami Kepastian dalam Hukum* (<http://ngobrolinhukum.wordpress.com> diakses pada tanggal 06-01-2017 pukul : 01:24 WIB)

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk²⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁷

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan

²⁶ Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, hlm. 38

²⁷ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁸

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagaikemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudahdiperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) nagara.
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c) Warga secarapinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan²⁹

²⁸ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

²⁹ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.

D. Ruang Lingkup

Dalam penelitian ini penulis memfokuskan ruang lingkup dan Analisis Pertimbangan Hakim apakah sudah benar dalam mengambil keputusannya dan Apakah Kedudukan Hukum Perjanjian Jual-Beli Rumah Jabatan antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Normatif. Jenis Penelitian Normatif merupakan penelitian terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Perusahaan dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan penelitian primer. Penelitian hukum normatif, juga dikenal sebagai penelitian hukum kepustakaan, adalah suatu teknik atau metode yang digunakan dalam penelitian hukum untuk meneliti bahan pustaka yang ada.

Menurut Soerjon Soekanto, pendekatan hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan utama yang akan diteliti, melakukan penelusuran peraturan dan kepustakaan

yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Undang-undang. Pendekatan undang-undang menurut Peter Mahmud Marzuki adalah “Pendekatan undang-undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi”³⁰

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan Yuridis Normatif yaitu “Penelitian hukum yang di lakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk di teliti dengan cara mengadakan penelurusan terhadap Peraturan-Peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.”³¹

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sebagai bagian dari penelitian regulasi, diharapkan beberapa bahan hukum dapat membantu dalam penelitian ini, bahan hukum ini meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang bersifat wajib berhubungan

³⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 157

³¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, Hal 13-14.

langsung dengan masalah yang dianalisis. Bahan hukum ini terdiri dari putusan kasasi dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan dasar hukum Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Rumah Jabatan antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2225K/Pdt/2006), diantaranya :

- a. Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
- b. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005;
- d. Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Rumah Negara;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 Tentang Pengolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara

- g. Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor Per-02 / MBU / 06 / 2006 Tentang Perubahan atas Peraturan Mentari Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor Per-04 / MBU / 04 / 2004 Tentang Pedoman Penetapan Penghasilan Direksi, Dewan Komisaris, dan Dewan Pengawas Badan Usaha Milik Negara.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu, bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap bahan hukum primer, atau sebagai bahan hukum pendukung menurut permasalahanya, berupa pendapat atau doktrin oleh para ahli hukum, serta media cetak atau elektroni terkait lainnya mengenai Pertimbangan Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Rumah Jabatan antara PT Pertamina dengan Mantan Direktur PT Pertamina tersebut.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang berfungsi untuk melengkapi dan menyimpan informasi mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang tidak berkaitan langsung dengan isi permasalahan yang bersangkutan, tetapi penting untuk menjamin kelengkapan dan kejelasan bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan

Ensiklopedia. Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan untuk mendukung penelitian, penulis mencari sumber bahan hukum melalui penelitian kepustakaan, dimana penelitian kepustakaan akan memakai peraturan perundang-undangan dan hasil keputusan relevan, penelitian, buku-buku yang terpercaya, serta jurnal yang sesuai dengan penelitian.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Setelah mengolah bahan hukum, dilakukan analisis deskriptif kualitatif terhadap bahan hukum, yaitu membahas bahan hukum yang diperoleh berdasarkan kerangka teori dalam tinjauan pustaka untuk memberikan jawaban. diperoleh atas dasar masalah yang diperiksa secara sengaja dan sistematis. Dengan demikian, Dapat dikatakan bahwa pengembangan bahan hukum dilakukan secara deduktif, yaitu dengan menerapkan kesimpulan-kesimpulan berdasarkan masalah-masalah umum terhadap masalah-masalah khusus.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan Metode Deduktif adalah cara analisis dari kesimpulan umum atau jeneralisasi yang diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan atau jeneralisasi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Ahmaturrahman, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Indralaya, 2020
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta; RajaGrafindo, 2002
- Cst Kansil, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2011
- H.F.A.Volmar, 2004. “*Pengantar Study Hukum Perdata*” (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi Konstitusi dan Konstitualisme Indonesia*, Jakarta: Mahkamah Konstitusi dan Pusat Studi Hukum Tata Negara Universitas Indonesia, 2004
- JW.Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Cerdas Pusaka, Jakarta, 2009
- Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setera Press, Malang
- Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: suatu pengenalan pertama ruang lingkup berlakunya ilmu hukum*, Bandung; Alumni, Cet. 1999
- Munir Fuady II 2002. “*Perbuatan Melawan Hukum*”, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999
- Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.

Soimin, Soedaryo. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta; Liberty, Cet. II, 1979)

Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung : Mandar Maju

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 2006.

Jurnal :

Andi Zulherry, TS Gunawan, Wanayumini. 2021. *Analisis Hasil Pendukung Keputusan Mendapatkan Rumah Dinas Perusahaan Menggunakan Metode Analytical Hierarchy Process (AHP) Dan Technique For Order Preference Indonesia*. Jurnal Media Informatika Budidarma 5

Intan Ghina Maurizka, Maurizka Ananda Rahmadhani. 2019. *Kepemilikan Rumah Dinas Oleh Purnawirawan TNI Berdasarkan Perundang-undangan*. Law Review Jurnal

Nia Kurniati. 2018. *Pengalihan Hak Rumah Negara Kepada Pegawai Negeri dalam Penerapan Hukum Sewa Beli*. Jurnal Bina Mulia Hukum.

Syarifah Dewi Indawati S. 2015. *Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Menjatuhkan Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum Terdakwa Dalam Perkara Penipuan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor:24/PID/2015/PT.DPS)*. Jurnal Verstek

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4359)

Undsng-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4297)

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembar Negara

Republik Indonesia Nomor 4515)

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4756)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5188)

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4515)

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3573)