



Agreement on Ownership of the Mount Carmel Modern Cemetery Land Plot Between PT Pagoda Karya Abadi and the Semarang Regency Government: Perjanjian Tentang Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern Mount Carmel Antara PT Pagoda Karya Abadi dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang

Freddy Wahyu K.S. ✉

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Info Artikel

Sejarah Artikel:

Diterima Januari 2012

Disetujui Februari 2012

Dipublikasikan Agustus 2012

Keywords:

Agreement

Lot owners

Land of the Tomb

Abstrak

Pemakaman modern merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang belum begitu diatur dan diperhatikan oleh pemerintah. Keberadaan Mount Carmel menimbulkan masalah dengan pemerintah daerah Kabupaten Semarang. Setelah adanya pergantian tampuk pimpinan melalui Pemilu pada tahun 2010, perijinan Mount Carmel dipermasalahkan oleh DPRD Kabupaten Semarang melalui Komisi D yang juga merupakan produk Pemilu tahun 2009. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perjanjian tanah makam tersebut dari perspektif hukum perjanjian. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis-normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masalah yang dikemukakan DPRD Kabupaten Semarang adalah pengelolaan Mount Carmel "dinilai" tidak berijin. DPRD Kabupaten Semarang juga berargumen bahwa sesuai dengan PP dan Permendagri, kepemilikan lahan pemakaman hanya terbatas pada hak pakai dan memiliki ketentuan batas limit luas area. Selebihnya tidak dibenarkan pula pemakaman dikuasai oleh perorangan, serta tidak boleh bersifat komersial dan eksklusif. Akhirnya permasalahan tersebut memuncak dengan adanya rekomendasi dari DPRD kepada eksekutif guna menutup sementara pengelolaan Mount Carmel pada bulan Maret 2011 hingga pihak PT Pagoda Karya Abadi melengkapi persyaratan yang diberikan oleh DPRD.

Abstract

Modern cemetery is one of the needs of people who have not been so arranged and cared for by the government. The existence of Mount Carmel to cause problems with the local government district of Semarang. After a change of leadership through the General Election in 2010, permitting offense by Mount Carmel Semarang Regency through the Commission D which is also a product of the 2009 election. This study aims to analyze the cemetery land deal from the perspective of contract law. The approach used is the juridical-normative approach. These results indicate that the problem raised Semarang Regency is the management of Mount Carmel "judged" is not permitted. Semarang Regency also argued that according to the PP and Permendagri, cemetery land ownership is limited to the right to use and has provisions limit boundary area. The rest are not justified cemetery controlled by individuals, as well as commercial and should not be exclusive. Eventually these problems culminated with the recommendation of Parliament to the executive order to close the temporary management of Mount Carmel in March 2011 to the Pagoda PT Karya Abadi complete the requirements given by the Parliament.

Pendahuluan

Kepentingan dan kebutuhan masyarakat modern yang sangat beragam, mulai dari kebutuhan akan pemenuhan sandang, pangan, rumah, sarana transportasi, sampai pada pemenuhan akan tempat pemakaman menjadi permasalahan tersendiri mengingat pembangunan yang dikelola oleh pemerintah kadang tidak selaras dengan kebutuhan masyarakat tersebut. Pemakaman modern merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang belum begitu diatur dan diperhatikan oleh pemerintah.

Di Indonesia, tempat pemakaman diatur oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia di bawah Departemen Dalam Negeri yang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987, yang penyelenggaraannya dapat dikelola oleh pemerintah untuk tempat Pemakaman Umum, dan Tempat Pemakaman Bukan Umum pengelolaannya dapat dilakukan masyarakat maupun swasta, yaitu oleh badan sosial dan/ atau badan keagamaan menurut Pasal 1 sub a dan sub b. Oleh karena itu ada beberapa macam makam, antara lain adalah makam pahlawan, makam orang Cina, makam orang yang beragama Islam, makam bagi orang yang beragama Nasrani, dan makam umum. Penyebutan macam-macam makam tersebut, berkaitan dengan peruntukan orang yang dimakamkan dan status tanah.

Status dan peruntukan tanah makam sangat beragam. Ada anggapan dan pemahaman bahwa peruntukan tanah makam adalah untuk selamanya, sehingga apabila orang telah dimakamkan di tempat pemakaman tersebut, maka untuk selamanya tidak akan diganggu gugat.

Tempat Pemakaman yang beragam dan tersedia seperti tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa pemenuhan kepentingan dan kebutuhan tanah makam bagi masyarakat di Indonesia tidak ada masalah. Namun realita di dalam masyarakat menunjukkan lain. Hal ini dapat dilihat dalam pemberitaan berbagai mass media maupun media elektronika, yang akhir-akhir ini menunjukkan adanya banyak permasalahan.

Contoh dari permasalahan tersebut diantaranya pada rencana tukar guling tanah makam yang dikelola oleh Yayasan Amalilah yang terle-

tak di Jakarta Selatan yang akan dipergunakan untuk apartemen, kasus pemagaran Bong Cina di jalan Veteran Semarang yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab, dan masih banyak kasus lainnya.

Permasalahan lain yang dihadapi oleh orang-orang yang bermukim di kawasan perumahan, yang dikelola oleh pengembang yang tidak / belum menyediakan fasilitas umum berupa tanah makam. Permasalahan yang dihadapi, adalah saat mencari tempat pemakaman untuk warga yang meninggal dunia, karena penduduk asli kawasan tersebut telah memiliki tempat pemakaman yang dikelola oleh masyarakat setempat, menyatakan keberatan apabila tempat yang telah tersedia tersebut, dipakai juga untuk memakamkan warga pendatang yang bermukim di perumahan yang dikelola oleh pengembang.

Pada kota-kota besar, tempat pemakaman yang tersedia banyak yang sudah padat, sehingga pengelola menghadapi permasalahan adanya permintaan, tetapi lahan sudah habis. Untuk mengatasi masalah ini, pengelola tetap memberikan tempat untuk pemakaman baru, dengan cara menggusur makam yang telah lama tidak diurus oleh ahli warisnya. Hal ini wajar dilakukan oleh pengelola makam, namun bagi masyarakat merasa tidak ada kepastian status kepemilikan atas tanah makam.

Permasalahan pernah terjadi di salah satu desa yang penduduknya mayoritas beragama Islam dan makam yang tersedia adalah tanah wakaf. Ketika ada penduduk yang beragama Nasrani meninggal, ditolak oleh warga untuk dimakamkan di tempat tersebut, karena tanah wakaf tersebut hanya boleh dipakai untuk pemakaman bagi orang yang beragama Islam, sehingga pemakaman sempat tertunda, karena masih memerlukan waktu untuk mencari tempat pemakaman di luar desa tersebut.

Permasalahan-permasalahan tentang pemakaman tidak sebatas kasus di atas, masih ada permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat kota yang sudah modern. Salah satu ciri masyarakat modern adalah adanya tuntutan pelayanan yang profesional, sehingga terhadap tempat pemakamanpun menghendaki adanya pengelolaan yang professional.

Fenomena tersebut di atas menjadikan pengelolaan tanah makam penting guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern. Seiring dengan kebutuhan akan pelayanan tersebut, maka tidak menutup kemungkinan munculnya pengembang pemakaman modern, yang sa-

lah satunya adalah pengembang pemakaman Mount Carmel Memorial Park yang berada di wilayah Kabupaten Semarang.

Makam modern *Mount Carmel* dikelola oleh PT Pagoda Karya Abadi. *Mount Carmel Memorial Park* adalah sebuah Taman Pemakaman Modern pertama dan terbesar di Provinsi Jawa Tengah, berdiri di atas lahan seluas 100 hektar, di areal perbukitan Ungaran yang sejuk dan asri, dengan dialiri sungai yang alami, serta danau buatan seluas 8 hektar (*in future development*). Seluruh areal taman pemakaman *Mount Carmel Memorial Park* dikelilingi tembok beton pengaman yang kuat dan kokoh, ditunjang dengan Sistem Keamanan 24 jam, dan “*One Gate Cluster System*” guna memberikan kenyamanan, dan keamanan bagi seluruh keluarga yang berziarah ataupun berkunjung di *Mount Carmel Memorial Park*.

Mount Carmel memiliki lokasi yang strategis di perbukitan Ungaran, desain yang inovatif, pemakaman mewah ini konon juga menawarkan kepastian kepemilikan secara hukum yang jelas. Pemakaman itu menggunakan sistem klaster (*cluster*) berdasarkan agama yang dianut. Seperti dikutip dari *website mountcarmel.co.id*, PT Pagoda Karya Abadi, pengembang *Mount Carmel Memorial Park* mengklaim bahwa *Mount Carmel* merupakan konsep taman pemakaman modern pertama dan terbesar di Provinsi Jawa Tengah, yang menawarkan kelengkapan fasilitas yang tidak dijumpai di tempat pemakaman tradisional mana pun.

Keberadaan *Mount Carmel* menimbulkan masalah dengan pemerintah daerah Kabupaten Semarang. Masalah yang dikemukakan DPRD Kabupaten Semarang adalah pengelolaan *Mount Carmel* “dinilai” tidak berijin. DPRD Kabupaten Semarang juga berargumen bahwa sesuai dengan PP dan Permendagri, kepemilikan lahan pemakaman hanya terbatas pada hak pakai dan memiliki ketentuan batas limit luas area. Selebihnya tidak dibenarkan pula pemakaman dikuasai oleh perorangan, serta tidak boleh bersifat komersial dan eksklusif. Akhirnya permasalahan tersebut memuncak dengan adanya rekomendasi dari DPRD kepada eksekutif guna menutup sementara pengelolaan *Mount Carmel* pada bulan Maret 2011 hingga pihak PT Pagoda Karya Abadi melengkapi persyaratan yang diberikan oleh DPRD.

Keadaan di atas jelas membuat konsumen yang menggunakan jasa PT Pagoda Karya Abadi merasa resah dengan nasib sanak famili yang terlanjur dimakamkan di *Mount Carmel*. Sementara aturan perundangan pun belum ada yang mengatur mengenai pengelolaan makam secara modern dan komersil. Hal inilah yang mendasari

penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai perjanjian kepemilikan kavling tanah khususnya yang dikelola oleh PT. Pagoda Karya Abadi.

Rumusan masalah yang akan dikaji disini meliputi (1) pelaksanaan perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern antara PT Pagoda Karya Abadi dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang, (2) macam hambatan yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern serta (3) upaya untuk mengatasi hambatan yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah modern agar tidak terulang kejadian penutupan sementara *Mount Carmel* oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi dan menganalisis hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern serta menganalisis apakah perjanjian tersebut sudah dapat menjamin kepentingan pengembang maupun konsumen. Selain itu mengidentifikasi dan menganalisis hambatan-hambatan yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern. serta mengetahui upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern.

Metode

Pendekatan peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang ada dalam praktik yang selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan hukum yang berlaku (Soemitro, 1985:9). Metode ini bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala hukum yang akan diteliti dengan menekankan pemahaman permasalahan, khususnya perjanjian antara Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang dan PT Pagoda Karya Abadi dalam perijinan Mount Carmel Memorial Park.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan atau memaparkan obyek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang ada, kemudian dianalisis. Sehingga penelitian ini menggambarkan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perjanjian kepemilikan kavling makam modern dalam ranah hukum perjanjian, untuk kemudian dianalisis dengan kenyataan yang ada dalam praktek (Soemitro, 1985:11).

Pengumpulan data-data dalam peneliti-

an ini dilakukan dengan menggunakan bahan-bahan berupa data primer dan data sekunder. Data primer berupa wawancara bebas terpimpin terhadap pegawai dan pimpinan PT. Pagoda Karya Abadi dan Kepala Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu (KPPT) Kabupaten Semarang. Sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer berupa aturan tertulis, bahan hukum sekunder yang berasal dari buku, jurnal ilmiah serta bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Metode Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, guna mencapai kejelasan permasalahan yang akan dibahas. metode deskriptif kualitatif dilaksanakan dengan jalan membandingkan hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sehingga dapat diketahui bagaimana pelaksanaan jual beli dan kepemilikan tanah kavling.

Hasil dan Pembahasan

Status pengembangan makam modern Mount Carmel didapatkan dari ijin penetapan lokasi oleh Bupati Semarang tertanggal 12 September 2005 untuk kemudian diperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh PT Pagoda Karya Abadi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang nomor 34 Tahun 2006 yang berjangka waktu hingga 30 tahun. Apabila Hak Guna Bangunan tersebut telah habis masa berlakunya, pemilik Hak Guna Bangunan dalam hal ini adalah pengembang masih diberikan kesempatan untuk memperpanjang hak tersebut apabila dikehendaki. Namun apabila Hak Guna Bangunan tersebut telah habis masa berlakunya dan pengembang tidak memperpanjang, maka hak atas tanah tersebut akan kembali dimiliki oleh pemegang Hak Milik atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam beberapa peraturan sebagai berikut : (a). Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA ; (b). PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; (c). Keputusan Menteri Agraria / BPN Nomor 16 Tahun 1997 jo Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan; (c). Peraturan Menteri Agraria/ KA BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman.

Dengan peraturan-peraturan tersebut di atas, Pemerintah Indonesia telah mengatur pengelolaan tanah makam yang dapat dikelola oleh pemerintah ataupun pihak swasta. Saat ini telah banyak tanah makam yang dikelola oleh pemerintah maupun pihak swasta. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Pasal 1 sub (b), ditentukan bahwa pihak swasta yang dapat mengelola areal pemakaman, adalah Badan Sosial dan/ atau keagamaan, dalam Pasal 5 ayat (3) ditentukan pula bahwa pemakaman dapat dikelola oleh Badan atau Badan Hukum yang bersifat sosial dan/ atau keagamaan seizin Kepala Daerah Tingkat II.

Sehubungan dengan diperbolehkannya pengembang mengelola tanah makam, maka P.T. Pagoda Karya Abadi mengembangkan *Mount Carmel Memorial Park* secara profesional dengan konsep makam modern, yang terinspirasi pada pengelolaan makam modern di luar negeri dengan model Memorial Park terbesar di Amerika pada Tahun 1917. Sebagai suatu badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak dalam pengembang tanah untuk makam modern, maka pengelola harus meminta ijin operasional kepada Pemerintah Daerah setempat, yang dalam hal ini oleh pemerintah daerah sebagai pemberi ijin prinsip.

Instansi yang mempunyai wewenang di Kabupaten Semarang sebagai tempat untuk mengurus ijin operasional atas pengembangan tanah untuk makam modern adalah Kantor Dinas Pekerjaan Umum (sekarang dikelola oleh Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu), di mana dalam pengurusan pendirian Tempat Pemakaman Bukan Umum (TPBU), krematorium, dan tempat penyimpanan abu/ jenazah tersebut terdapat suatu prosedur yang ditentukan oleh pihak Dinas Pekerjaan Umum. Adapun prosedur tersebut dikemukakan sebagai berikut :

Dasar Hukum yang dijadikan pedoman oleh Pemerintah Kabupaten Semarang untuk pemberian ijin operasional : (a). Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Tanah dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman; (b). Kep. Mendagri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan PP. Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Tanah dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman.

Mekanisme pemberian ijin operasional

dimulai dari pemohon yang melengkapi syarat-syarat yang ditentukan, yaitu : (1). Pemohon merupakan badan hukum/ yayasan sosial yang dibuktikan dengan akta Notaris mengenai pendiriannya; (2). Pemohon mengajukan proposal, yang sekurang-kurangnya berisi : a. maksud dan tujuan pendirian Tempat Pemakaman Bukan Umum, Krematorium dan tempat Penyimpanan Abu Jenazah; b. Rencana lokasi : (i). Data administratif dari desa atau kelurahan, kecamatan, dan peta lokasi; (ii). Keterangan dari Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah atau Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang terkait, bahwa : (a). Telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) atau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW); (b). Bukan lahan subur (merupakan lahan kering dan tidak produktif); (c). Tidak padat penduduk; (3). Rencana kebutuhan lahan atau tanah dengan melampirkan site plan yang berisi: a. kebutuhan lahan keseluruhan; b. Ketersediaan tanah kepemilikan saat ini dengan melampirkan tanda bukti yang dikeluarkan BPN atau instansi terkait; c. Penggunaan atau peruntukan lahan tidak berlebihan sesuai dengan aturan yang berlaku; (4). Site Plan, meliputi blok plan atau area-area untuk: a. Pemakaman, krematorium, dan Tempat Penyimpanan abu Jenazah; b. Fasilitas penunjang; (5). Pernyataan kesanggupan untuk mengurus, melengkapi, dan memperoleh ijin: (a). Hak pakai, perubahan status tanah dari tanah pertanian ke non pertanian dan ijin pembebasan tanah untuk lokasi pemakaman dari Bupati Cq. Kantor Pertanahan; (b). Ijin HO (*Hinder Ordonatie*), UKL, UPL, Amdal, ABT (bila ada) serta IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dari instansi terkait; (c). Ijin penetapan lokasi dari Bupati atas persetujuan Menteri Dalam Negeri; (d). Mencukupi atau memenuhi kebutuhan tanah sesuai dengan yang diisyaratkan atau ijin yang diperoleh; (e). Perijinan lain yang diperlukan; (f). Keterlibatan warga masyarakat sekitar dalam penyelenggaraan operasional Tempat Pemakaman Bukan Umum.

Setelah pemohon melengkapi proposal, maka Pemerintah Daerah melakukan beberapa tahapan dalam pemberian ijin sebagai berikut: (1). Melakukan pengecekan terhadap rencana lokasi sesuai dengan syarat-syarat dan peraturan lain yang berlaku; (2). Berdasarkan syarat-syarat yang telah dipenuhi, bupati menetapkan lokasi sesuai dengan peruntukannya; (3). Bupati mengajukan kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Dirjen Pemerintahan Umum untuk memperoleh persetujuan Penetapan lokasi Tempat Pemakaman Bukan Umum; (4). Atas persetujuan Men-

teri Dalam Negeri tersebut, Bupati mengeluarkan penetapan lokasi Tempat Pemakaman Bukan Umum bersama-sama dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi; (5). Pemohon mengajukan ijin operasional disertai kelengkapan kewajiban yang harus dipenuhi kepada Bupati Cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Semarang; (6). Bupati meneruskan kepada Menteri Dalam Negeri untuk memperoleh ijin operasional Tempat Pemakaman Bukan Umum (TPBU), krematorium, dan tempat penyimpanan abu jenazah; (7). Atas dasar persetujuan operasional dari Menteri Dalam Negeri tersebut, bupati menerbitkan keputusan bupati tentang pemberian ijin pengelolaan Operasional TPBU (Tempat Pemakaman Bukan Umum), krematorium, dan tempat penyimpanan abu jenazah kepada badan hukum atau badan sosial dimaksud sebagai pengelola dengan kewajiban sebagai berikut : a. Memenuhi dan mematuhi segala peraturan dan ketentuan pemerintah yang berlaku; b. Pengelolaan tidak bersifat komersial dan eksklusif; c. Penggunaan tanah untuk pemakaman satu (1) orang; d. Hiasan pemakaman tidak diperkenankan berlebih-lebihan baik bentuk maupun ukurannya; e. Keindahan tempat pemakaman, agar disamping berfungsi sebagai makam dapat juga berfungsi sebagai taman penghijauan, kelestarian dan keindahan lingkungan; f. Tidak boleh mengalihkan hak, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain; g. Menjaga keharmonisan dan keserasian serta keamanan lingkungan yang kondusif dan harmonis serta dinamis khususnya dengan masyarakat sekitar; h. Membayar retribusi pemakaman, krematorium beserta tempat penyimpanan abu jenazah dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; i. Memaksimalkan ketertiban masyarakat sekitar dalam kegiatan operasional Tempat Pemakaman Bukan umum; j. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan-kegiatan yang dapat mengurangi hak keperdataan pemilik makam, menutup aksesibilitas masyarakat dan mengganggu kepentingan umum.

PT. Pagoda Karya Abadi adalah pihak yang menawarkan kavling tanah makam untuk dimiliki oleh konsumen. Dengan demikian subyek perjanjian kepemilikan kavling tanah makam adalah PT. Pagoda Karya Abadi dan Konsumen

Sesuai dengan syarat sahnya perjanjian secara subyektif, maka perlu diketahui lebih lanjut tentang PT. Pagoda Karya Abadi dan Konsumen, apakah kedua belah pihak tersebut dapat memenuhi syarat subyektif “adanya kesepakatan para pihak” dan “kecakapan untuk

membuat perjanjian". Untuk pemenuhan syarat subyektif "adanya kesepakatan para pihak", dapat dilihat dari kesediaan konsumen membayar dengan harga sesuai dengan tipe kavling tanah makam yang telah ditentukan oleh pengembang dan pengembang juga bersedia menyediakan kavling tanah makam sesuai dengan permintaan dari konsumen.

Sedangkan syarat subyektif "kecakapan untuk membuat perjanjian" dapat dilihat dari status hukum PT. Pagoda Karya Abadi dan siapa konsumennya. Bagaimanakah status hukum PT. Pagoda Karya Abadi dan siapakah konsumen kavling tanah makam, dapat menunjukkan subyek perjanjian cakap untuk membuat perjanjian atau tidak.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu dilihat ketentuan hukum yang mengatur tentang subyek perjanjian. Subyek perjanjian dengan sendirinya sama dengan subyek perikatan yaitu kreditur dan debitur yang merupakan subyek aktif dan subyek pasif. Adapun kreditur maupun debitur tersebut dapat orang perseorangan maupun dalam bentuk badan hukum.

Konsumen makam tersebut, merupakan subyek dari perjanjian yang merupakan orang perseorangan, yang mana menurut Prodjodikoro (1993: 4), ditentukan bahwa : " Subyek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peratran hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah ".

Sedangkan Perseroan Terbatas "PT. Pagoda Karya Abadi", merupakan subyek perjanjian yang berupa badan hukum yang diisyaratkan merupakan "Badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan yang didirikan menurut hukum Indonesia".

Pada umumnya dalam melakukan perbuatan hukum Peseroan Terbatas (PT.) akan diwakilkan oleh direksi. Kedua belah pihak harus memenuhi ketentuan Hukum yang berlaku, bahwa seseorang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum menurut KUH Perdata dalam Pasal 330, apabila telah dewasa, dewasa yang dimaksud telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

Dalam perjanjian antara Pengembang dengan konsumen makam ditentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli sebagai berikut : (1). Penyebutan "Perusahaan" dalam dokumen ini merujuk pada *Mount Car-*

mel Memorial Park (Semarang) - PT. PAGODA KARYA ABADI selaku pengembang; (2). Perusahaan adalah pengembang penyedia makam. Perusahaan berstatus hukum dan memenuhi ketentuan-ketetapan dan perizinan-perizinan sesuai dengan standar-standar hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia; (3). Perusahaan memberikan Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam (SKTM) kepada pembeli tanah makam yang telah membayar lunas kewajibannya, memiliki hak penggunaan atau masa berlaku 10 (sepuluh) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam, dan dapat diperpanjang oleh perjanjian baru dengan dikenakan biaya administrasi; (3). Perusahaan menjamin hak-hak pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam untuk dapat menggunakan sendiri atau diperuntukan untuk orang lain atau dipindah tangankan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku, yakni: a. Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam dapat dipindah tangankan apabila : (i). Pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam meninggal dunia, maka sebagai pemilik tanah makam adalah ahli warisnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (ii). Dijual; (iii). Sudah habis masa berlakunya selama 10 (sepuluh) tahun; b. Pemindahtanganan tanah makam Mount Carmel Memorial Park harus dilakukan melalui PT. Pagoda Karya Abadi baik bagi tanah makam yang masih kosong maupun yang telah digunakan, namun telah dikosongkan di mana biaya pengosongannya menjadi tanggung jawab pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam; c. Penggunaan lahan hanya diperuntukan untuk makam dan taman, dan tidak dapat dialih fungsikan; d. Perusahaan menetapkan kapasitas maksimal makam untuk setiap type penggunaannya tidak boleh melebihi ketentuan, yaitu : a) Single : 1 makam; b) Double: 2 makam; c) Double Deluxe : 2 makam; d) Double Special : 4 makam; e) Family: 6 makam; f) Super Family: 12 makam; g) Royal Family : 18 makam; (4). Perusahaan menyediakan fasilitas umum, berupa jalan yang dapat mengakses ke seluruh area makam dan di antara kavling makam juga terdapat jalan penghubung atau jalan pintas yang kesemuanya berstatus sebagai fasilitas umum bagi kemudahan pengguna jasa makam Mount Carmel Memorial Park. Fasilitas umum lainnya berupa taman, kamar mandi atau toilet, dan keamanan; (5). Perusahaan melakukan pembangunan makam dan nisan atas beban biaya pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam; (6). Perusahaan memberikan arahan, bantuan, batasan, dan izin untuk desain khusus pembangunan makam, aksesoris,

dan tanaman tambahan. Perusahaan melakukan pemasangan atau penanamannya atas beban biaya pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam; (7). Perusahaan memungut Dana Abadi sebesar 10 % dari total harga penjualan tanah makam. Dana Abadi tersebut diperuntukan untuk: a. Perawatan Taman; b. Keamanan; c. Perpanjangan Serifikat Induk, Perizinan, dan perpajakan; d. Perbaikan dan pemeliharaan fasilitas umum (jalan, penerangan, taman, dan kamar mandi atau toilet); (8). Perusahaan tidak menanggung hal-hal yang menjadi akibat dari FORCE MAJEUR (bencana alam, gempa bumi, tanah longsor, banjir, semburan lumpur panas, dan lain-lain), perubahan kebijakan, peraturan, regulasi, dan perundang-undangan pemerintah, pemberontakan, huru-hara, pemogokan, kebakaran dan kerusakan alamiah; (9). Apabila Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam hilang, rusak, terbakar, maka penggantian harus dilampiri laporan dari pihak yang berwajib. Penggantian Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam akan dikenakan biaya administrasi; (10). Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan peraturan perusahaan dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku.

Mengenai obyek perjanjian yang ditawarkan oleh pengembang, perlu terlebih dahulu dikaji syarat perjanjian secara obyektif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota).

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan syarat sahnya perjanjian sebagai berikut: a. Adanya kesepakatan diantara para pihak; b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c. Suatu hal tertentu; d. Suatu sebab yang halal.

"Suatu hal tertentu" merupakan obyek dari perikatan atau isi dari perikatan, yaitu adanya prestasi yang harus dilakukan oleh pengembang. Prestasi itu harus tertentu dan dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif. Sedangkan "suatu sebab yang halal" yang dimaksud adalah dalam hal isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Di dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan, bahwa "apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab maka perjanjian dianggap tidak pernah ada".

Brosur-brosur yang dipromosikan oleh P.T. Pagoda Karya Abadi, kavling tanah makam Mount Carmel Memorial Park diketahui adanya bermacam-macam tipe dan ukuran

kavling tanah makam beserta fasilitas yang ditawarkan dengan bermacam-macam harga dan cara kepemilikannya.

Obyek perjanjian yang ditawarkan adalah kavling tanah makam dengan berbagai tipe dan berbagai fasilitas umum yang disediakan, dikatakan bahwa obyek perjanjian yang ditawarkan adalah "suatu hal tertentu", di mana tanah tersebut mempunyai wujud yang dapat ditentukan dari luas dan letaknya. Syarat sahnya perjanjian secara obyektif tidak hanya "suatu hal tertentu" saja, melainkan ada satu syarat lagi yang harus dipenuhi, yaitu "suatu sebab yang halal".

Pemenuhan syarat sahnya perjanjian "suatu sebab yang halal", maka berdasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa isi perjanjian harus menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah isi perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Hal ini perlu diperhatikan, karena adanya ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata yang menentukan bahwa apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dilihat dari brosur yang ditawarkan, isi perjanjian adalah untuk tujuan jual beli kavling tanah makam, maka perlu dilihat lebih lanjut status kavling tanah makam tersebut, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Apabila dilihat dari Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 yang mengatur tentang pengelolaan tanah makam, maka status tanah makam tersebut "halal" yaitu keseluruhan tanah makam tersebut berstatus Hak Pakai, dan pembangunan dan pengelolaan makam tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan, serta tanah tersebut mendapat ijin dari pemerintah untuk dipergunakan sebagai makam berdasarkan Surat ijin Bupati Nomor 460/ 933/ 2005 tertanggal 12 September 2005.

Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa isi perjanjian yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian "suatu sebab tertentu", dan "suatu sebab yang halal", Maka obyek perjanjian yang ditawarkan oleh pengembang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Sehubungan sahnya perjanjian masih harus memenuhi syarat subyektif yang berupa "adanya kesepakatan diantara para pihak" dan "kecakapan untuk membuat suatu perjanjian", maka berikut ini akan dikemukakan tentang subyek perjanjian yang terkait dalam perjanjian kepemilikan kavling tanah makam yang ditawar-

kan oleh pengembang tanah makam Mount Carmel Memorial Park.

Uraian tentang Obyek serta Subyek serta syarat-syarat pembelian tanah makam tersebut di atas, maka dari perbuatan hukum yang berupa perjanjian antara pengembang dan konsumen lahir hak dan kewajiban, di mana kedua belah pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban. Dalam perbuatan hukum tersebut konsumen selaku pembeli mempunyai hak :

memperoleh Serifikat Kepemilikan Tanah Makam (SKTM)

penggunaan dalam jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun sejak terbitnya SKTM.

Memperpanjang SKTM dengan perjanjian baru dengan dikenakan biaya administrasi.

Menggunakan tanah makam tersebut untuk diri sendiri atau untuk orang lain.

Memindah tangankan Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam.

Memperoleh fasilitas pemeliharaan taman, keamanan, perpanjangan serifikat induk, perizinan dan perpajakan, perbaikan dan pemeliharaan fasilitas umum dari Dana Abadi yang dibayarkan.

Sedangkan Kewajiban konsumen, yaitu membayar harga tanah sesuai dengan tipe makam yang dibeli dan membayar Dana Perawatan Abadi sebesar 10 % dari harga tanah makam yang dibeli.

Hak dari pengembang selaku penjual mempunyai hak, sebagai berikut : a). menerima pembayaran atas pembelian kavling tanah makam yang ditawarkan; b). Menetapkan kapasitas maksimal tiap-tiap tipe makam yang ditawarkan; c). Memberi arahan, bantuan, batasan dan izin untuk desain khusus pembangunan makam, aksesoris dan tambahan tanaman; d). Sedangkan kewajiban pengembang adalah, sebagai berikut : a. Mengeluarkan Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam untuk menjamin kepastian hukum atas tanah makam yang dibeli oleh konsumen; d. Mengelola Dana Perawatan Abadi untuk perawatan taman, keamanan, perpanjangan serifikat induk, perizinan dan perpajakan, serta perbaikan dan pemeliharaan fasilitas umum; c. Menjamin konsumen untuk dapat menggunakan sendiri atau untuk orang lain atas tanah makam tersebut; d. Menyediakan fasilitas umum.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan diketahui bahwa ijin operasional pengembangan tanah makam sudah diajukan oleh P.T. Pagoda Karya Abadi, namun sampai saat ini Pemerintah Kabupaten Semarang belum memberikan ijin operasional Hal ini disebabkan

oleh karena belum ada Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur tentang pengelolaan tanah makam swasta yang diselenggarakan oleh badan hukum Perseroan Terbatas (PT) dalam bentuk Pengembang Tanah Makam, walaupun ijin prinsipnya telah diberikan.

Peraturan Daerah tentang pengelolaan makam oleh pengembang saat ini sedang dibahas oleh Pemerintah Kabupaten Semarang, untuk segera disahkan dan diterbitkan. Pertimbangan Pemerintah Kabupaten Semarang membuat Peraturan Daerah tersebut antara lain, adalah perlunya pengembangan tanah untuk makam yang dikelola oleh swasta dengan status tanah yang jelas serta pelayanan oleh pengelola yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dengan langkah Pemerintah Kabupaten Semarang tersebut, maka P.T. Pagoda Karya Abadi mempunyai harapan untuk bisa memberikan pelayanan dengan jaminan kepastian hukum bagi konsumennya.

Simpulan

Perbuatan hukum yang berupa perjanjian antara PT. Pagoda Karya Abadi dan Konsumen tanah makam modern menimbulkan hak dan kewajiban antara pengembang tanah makam modern dan konsumen makam.

Dalam perjanjian antara PT. Pagoda Karya Abadi dengan konsumennya melalui jual beli secara tunai maupun angsuran, terdapat hambatan yang timbul, yaitu belum dikeluarkannya ijin operasional pengelolaan makam oleh Pemerintah Kabupaten Semarang karena dianggap bertentangan dengan Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman dan Pasal 10 ayat (6) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang pedoman pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987, hal ini mengakibatkan tidak dapat diterbitkannya penerbitan sertipikat kepemilikan tanah makam.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan adalah dengan melengkapi dan menyesuaikan berkas permohonan ijin operasional, agar supaya ijin operasional dapat disahkan secepatnya agar pengembang makam mempunyai payung hukumnya yang jelas.

Daftar Pustaka

Fuady, M, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)

- Soemitro, Ronny Hanintijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2034)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggu-
naan Tanah Untuk Keperluan Tempat Makam
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan PP Nomor 9 Tahun 1987
- www.mountcarmel.co.id [accessed 9/9/11]