

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Yayasan Dompot Dhuafa Republika adalah lembaga filantropi Islam yang didirikan pada tanggal 2 Juli 1993. Tanggal pendirian ini merujuk pada kegiatan dimulainya penggalangan dana masyarakat di Harian Republika dengan rubrik bernama “Dompot Dhuafa”. Kolom kecil tersebut mengajak pembaca untuk turut andil pada gerakan kepedulian yang diinisiasi Harian Umum Republika. Setahun setelahnya, dilakukan pembentukan badan hukum formal untuk menaungi kegiatan sosial tersebut dengan membentuk yayasan. Melalui Notaris H. Abu Yusuf, SH tanggal 14 September 1994, didirikan Yayasan Dompot Dhuafa Republika, dan selanjutnya diumumkan dalam Berita Negara RI No. 163/A. YAY.HKM/1996/PNJAKSEL.

Melalui pengesahan Berita Acara Negara tersebut, maka Yayasan Dompot Dhuafa Republika telah menjadi satu lembaga mandiri dan independen yang tidak terikat oleh Harian Umum Republika. Karena telah memiliki badan hukum yang berbeda antara Harian Umum Republika (yaitu PT. Abdi Bangsa, dan sekarang adalah PT. Republika Media Mandiri) dan Yayasan Dompot Dhuafa Republika. Kemudian Yayasan Dompot Dhuafa Republika dikukuhkan sebagai Lembaga Zakat Nasional (LAZNAS) oleh Departemen Agama RI berdasarkan SK Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 439 Tahun 2001. Izin sebagai lembaga amil zakat nasional itu kemudian diperpanjang kembali melalui SK Menteri Agama RI No 239 Tahun 2016 tentang Pemberian Izin Kepada Yayasan Dompot Dhuafa Republika Sebagai Lembaga Amil Zakat Nasional.<sup>1</sup>

Dalam menjalankan perannya sebagai Lembaga Amil Zakat Nasional (LAZNAS), sekaligus sebagai lembaga kepedulian dan pemberdayaan, Dompot

---

<sup>1</sup> [www.dompetdhuafa.org](http://www.dompetdhuafa.org), diakses 20 Maret 2020

Dhuafa memiliki lima program utama dengan tujuan penting untuk turut serta mengentaskan kemiskinan. Kelima program utama tersebut adalah program pendidikan, program kesehatan, program ekonomi, program sosial dakwah dan program budaya.

Pada program bidang pendidikan, Dompot Dhuafa berupaya untuk membantu penyediaan akses pendidikan secara luas untuk masyarakat miskin. Program pendidikan yang dilakukan Dompot Dhuafa antara lain adalah: Beastudi Indonesia, Makmal Pendidikan, Sekolah Literasi Indonesia, School for Refugees, PAUD dan TK Pengembangan Insani, Smart Ekselensia Indonesia, Komunitas Filantropi Indonesia dan Pengelolaan Alumni, Institut Kemandirian, Desa Inggris Jampang, Pusat Belajar Anti Korupsi, Perguruan Al-Islam Universal Al-Syukro, Dompot Dhuafa University, Kampus Bisnis Umar Usman, Sekolah Smart Cibinong, dan Sekolah Guru Indonesia.

Pada program bidang kesehatan, Dompot Dhuafa telah mendirikan berbagai institusi kesehatan dengan tujuan untuk melayani kelompok fakir miskin (mustahik) dengan sistem mudah serta terintegrasi. Pada program kesehatan, sejak tahun 2001, Dompot Dhuafa sudah turut aktif melayani kaum dhuafa. Dengan program Layanan Kesehatan Cuma-Cuma (LKC), berbagai aktivitas sudah dilaksanakan, dari mulai kegiatan preventif, promotif dan kuratif. Layanan kesehatan yang diberikan oleh LKC kepada kaum duafa, meskipun gratis, namun dilakukan secara optimal. Selanjutnya karena pasien-pasien LKC juga memerlukan pelayanan spesialisik, rawat inap dan memerlukan tindakan operatif, sehingga dirasakan perlu ada peningkatan layanan. Oleh sebab itu, melalui Yayasan Rumah Sehat Terpadu dengan mendirikan pelayanan kesehatan tingkat rujukan sekelas rumah sakit. Layanan tersebut, kemudian diberi nama Rumah Sakit rumah sehat Terpadu (RST) Dompot Dhuafa yang persmiannya dilakukan tanggal 4 Juli 2012.

Mengambil lokasi di desa Jampang, kecamatan kemang, Kabupaten Bogor, dengan lahan seluas 7.600 meter persegi, fasilitas yang dimiliki RST adalah poliklinik umum, poliklinik spesialis, ruang operasi, rawat inap, fasilitas UGD, apotek, sampai layanan pengobatan yaitu metode komplementer juga disediakan di dalamnya. Dengan

melihat banyaknya kebutuhan akan layanan kesehatan pada masyarakat, Dompot Dhuafa berinovasi pada berbagai fasilitas kesehatan seperti layanan kesehatan rumah sakit, Layanan Kesehatan Cuma-Cuma, klinik, apotik dan optik mata, semuanya ditujukan untuk melayani masyarakat duafa dan kelompok marjinal sebagai sasaran utamanya.

Saat ini fasilitas kesehatan dalam kelolaan Dompot Dhuafa sudah berkembang di berbagai wilayah Indonesia. Ada Rumah Sakit, Layanan Kesehatan Cuma-Cuma, klinik, apotik dan optik.

Berbagai fasilitas kesehatan yang saat ini dikelola Dompot Dhuafa antara lain, yaitu sebagai berikut :

1. RST DomPeT Duafa, Parung – Bogor JawaBarat (didirikan 2013)
2. RS AKA Medika Sribhawono - Lampung Timur (didirikan 2017)
3. RS Mata Ahmad Wardi - Serang (didirikan 2017)
4. RSIA Sayyidah, Pondok Kopi - Jakarta Timur (didirikan 2017)
5. RS Lancang Kuning - Riau (didirikan 2017)
6. RST Qatar Charity DOMEt Duafa, Paru, Bogor, JawaBarat (didirikan 2019)
7. RS Griya Medika, Tulangbawang - Lampung (didirikan 2019)
8. Klinik Naura Depok - Jawa Barat (didirikan 2018)
9. Klinik Srigading, Lampung Timur (didirikan 2017)
10. Klinik Baoh, Lampung Timur (didirikan 2018)
11. Optik-I&U, Jampang, Parung, Bogor, JawaBarat
12. Optik, Mata, Rumah Sakit Achmad Wardi – Serang
13. Apotik DDFarma, Ciputat, Tangerang Selatan- Banten.

Adapun kalau Layanan Kesehatan Cuma-Cuma (LKC) tersebar di 19 Propinsi di Indonesia, dari Aceh sampai ke Sorong Papua Barat. Di luar rumah Sakit dan Layanan Kesehatan Cuma-Cuma yang saat ini sudah beroperasi melayani kelompok miskin, Dompot Dhuafa juga sedang mengelola dua proyek besar berupa pembangunan rumah sakit di daerah, yakni :

1. RS – Hasyim Ashari, ini adalah rumah sakit tipe C yang berdayatampung 80 bed dan berlokasi di PondokPesantren Tebu Ireng – Jombang, Jawa Timur. Keluarga besar KH Hasyim Ashari telah berwakaf atas Rumah sakit ini.
2. RS – Haji Pasuruan, ini adalah rumah sakit tipe C yang berdayatampung 80 bed dan berlokasi di Bungul Kidul – Pasuruan, JawaTimur. Perkumpulan Persudaraan Haji dari Pasuruan telah berwakaf atas rumah sakit ini.

Untuk memberdayakan masyarakat dengan basis potensi daerah, Dompot Dhuafa juga memiliki program di bidang ekonomi yang bertujuan mempercepat kemandirian masyarakat. Adapun Program bidang ekonomi yang dijalankan oleh Dompot Dhuafa adalah Pertanian Sehat, Peternakan Rakyat, Pengembangan UMKM dan Industri Kreatif, Pengembangan Kawasan, Pengembangan Keuangan Mikro Syariah, Pengembangan Trading Area dan Agro Industri.

Untuk menangani berbagai permasalahan di masyarakat, Dompot Dhuafa juga melakukan program di bidang sosial & dakwah. Program Sosial dan Dakwah Dompot Dhuafa meliputi Disaster Management Center (DMC), Pusat Bantuan Hukum (PBH), Indonesia Development and Islamic Studies (IDEAS), dan Tebar Hewan Kurban (THK).

Dompot Dhuafa tidak akan melupakan budaya yang merupakan warisan leluhur yang mengandung nilai-nilai kebaikan. Program budaya ditujukan untuk memperkuat budaya positif dalam rangka mengatasi kemiskinan dan melakukan pemberdayaan. Pengembangan Budaya Dompot Dhuafa dilakukan dalam bentuk dukungan penyelenggaraan acara seni-budaya dan dakwah. Antara lain, adalah mendukung kegiatan Sanggar Suluk Nusantara (Depok, Jawa Barat), Taman Budaya Gesang - Solo Zoo (Surakarta, Jawa Tengah), UIN Sunan Kalijaga serta Sanggar Pustaka Laras (Yogyakarta).

Program Budaya diharapkan menjadi akses diplomasi pro-kemanusiaan kepada masyarakat dan pemangku kepentingan yang mengandung nilai-nilai Pancasila. Esensi

Pancasila yang diimplementasikan melalui budaya untuk menyatukan keberagaman Indonesia, yang lintas generasi, sampai generasi milenial.<sup>2</sup>

Dalam menjalankan perannya di tengah-tengah masyarakat, Yayasan Dompot Dhuafa Republika sebagai lembaga yang mengelola sumbangan masyarakat termasuk dalam kategori badan publik atau organisasi publik, sebagaimana disebutkan dalam undang-undang No. 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik, Pasal 1 ayat 3 :

“Badan Publik adalah lembaga eksekutif, legislatif, yudikatif, dan badan lain yang fungsi dan tugas pokoknya berkaitan dengan penyelenggaraan negara, yang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, atau organisasi non pemerintah sepanjang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, sumbangan masyarakat, dan/atau luar negeri”.

Kedudukan Dompot Dhuafa yang berbadan hukum yayasan dan memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk tujuan kesejahteraan masyarakat, dikategorikan sebagai organisasi publik juga ditegaskan oleh Kusumastuti dan Sugiama (2017, hlm. 1.3) :

“Sebagai organisasi sektor publik, baik institusi pemerintahan, partai politik, sekolah, rumah sakit, yayasan, maupun organisasi lain yang bersifat nonprofit, organisasi-organisasi tersebut pada umumnya memberikan pelayanan bagi masyarakat. Pelayanan tersebut semata-mata untuk kesejahteraan masyarakat”.<sup>3</sup>

Kusumastuti dan Sugiama juga menyatakan (2017, hlm. 1.6) :

“Setiap organisasi, baik pemerintah, swasta, sebuah rumah tangga, maupun individu tentu memiliki aset. Aset berasal dari istilah asset (bahasa Inggris) yang dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah “kekayaan” atau ada yang menyebut real property”.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> [www.dompetdhuafa.org](http://www.dompetdhuafa.org). diakses 20 Maret 2020

<sup>3</sup> Kusumastuti, Dyah dan Sugiama, A.Gima, Manajemen Logistik Organisasi Publik, Universitas Terbuka, Tangerang Selatan, 2017

<sup>4</sup> Ibid. hlm. 1.6

Adapun mengenai aset, Kusumastuti dan Sugiama menjelaskan :

“Aset (asset) adalah barang yang dalam perertian hukum disebut benda serta terdiri atas benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (tangible) maupun yang tidak berwujud (intangibile), yang tercakup dalam aktiva/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu instansi, organisasi, badan usaha, ataupun individu perorangan.”<sup>5</sup>

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Buku II, Pasal 506, yang dimaksud barang tidak bergerak adalah :

1. Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. Kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
5. Pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.

Berdasarkan pengertian benda tidak bergerak di atas, termasuk di dalamnya adalah tanah, bangunan, perumahan, gedung perkantoran, pabrik, pertokoan dan lapangan olah raga.

Dalam menjalankan operasional organisasi sebagai lembaga sosial, sekaligus lembaga zakat, Yayasan Dompot Dhuafa Republika memerlukan dukungan tersedianya dana, sumber daya manusia, bangunan, kendaraan dan peralatan. Sebagian dari bangunan, kendaraan dan peralatan itu dimiliki secara langsung oleh Yayasan Dompot Dhuafa Republika.

Salah satu aset yang dimiliki oleh Yayasan Dompot Dhuafa Republika adalah tanah dan ruko berstatus Hak Guna Bangunan, seluas 252 meter persegi yang terletak di Desa Cimuning, Kecamatan Bantar Gebang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Aset ini dimiliki oleh Dompot Dhuafa sebagai perolehan hibah dari PT. Syirkah Usaha Bersama pada tanggal 5 April 2013. Adapun PT. Syirkah Usaha Bersama

---

<sup>5</sup> Ibid, hlm 1.7

memiliki tanah dan ruko tersebut didapat melalui pembelian dari PT. Putra Alvita Pratama yang dibeli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 September 1997.

Setelah Yayasan Dompot Dhuafa Republika menerima hibah tanah dan ruko tersebut, dan Yayasan Dompot Dhuafa Republika mulai menempati tanah dan ruko tersebut, ada keinginan Yayasan Dompot Dhuafa Republika untuk melakukan proses balik nama agar kepemilikan Yayasan Dompot Dhuafa Republika atas tanah dan ruko tersebut legal. Namun, saat Yayasan Dompot Dhuafa Republika melakukan proses balik nama tanah dan ruko tersebut, Yayasan Dompot Dhuafa Republika mengalami kesulitan untuk menemui PT. Putra Alvita Pratama.

Setelah sekian lama kesulitan untuk menemui PT. Putra Alvita Pratama, dan Yayasan Dompot Dhuafa Republika mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama, muncul masalah atas kepemilikan tanah dan ruko tersebut. Meskipun sudah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. Putra Alvita Pratama dengan PT. Syirkah Usaha Bersama, namun karena status Perjanjian Pengikatan Jual Beli masih mungkin untuk diingkari, sehingga kedudukannya secara hukum masih lemah.

Dalam kondisi seperti ini, Dompot Dhuafa kemudian mengirimkan surat somasi kepada PT. Putra Alvita Pratama untuk membantu mendukung proses balik nama atas tanah dan ruko dimaksud. Setelah dikirimkan surat somasi dan ternyata tidak ada tanggapan dari PT. Putra Alvita Pratama, akhirnya Yayasan Dompot Dhuafa Republika mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Putra Alvita Pratama.

Mendasarkan dengan pertimbangan latarbelakang sebagaimana tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan tesis yang berjudul : **“PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ASET YAYASAN DOMPET DHUAF A REPUBLIKA (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 282/Pdt.G/2013/PN.Bks)”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan aset Yayasan Dompot Dhuafa Republika ?
2. Apakah Langkah yang dilakukan oleh parapihak, sesudah dikeluarkannya keputusan Majelis Hakim ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan aset Yayasan Dompot Dhuafa Republika.
2. Untuk mengetahui upaya yang harus dilakukan, oleh parapihak sesudah dikeluarkannya keputusan majlis hakim.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **a. Manfaat Teoretis**

Dalam kerangka teoritis, penelitian ini diharapkan bisa menjadi bagian dari mengembangkan wawasan dan pemahaman pada ilmu hukum, terlebih khusus pada area hukum kontrak jualbeli dan hukum kepemilikan, sekaligus sebagai bagian peningkatan ketrampilan menulis suatu karya ilmiah.

### **b. Manfaat Praktis**

Secara praktis penelitian ini berguna untuk :

- 1) Bagi Kementerian Hukum dan HAM RI, penelitian ini berguna untuk mendapatkan bahan masukan untuk perbaikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau perbaikan peraturan terkait lainnya dalam bidang kontrak jualbeli dan kepemilikan aset.
- 2) Bagi Yayasan Dompot Dhuafa Republika, penelitian ini berguna sebagai rujukan atau referensi yang menjadi sumber bacaan dalam menjalankan operasionalnya, khususnya dalam operasional pengelolaan aset.
- 3) Bagi Lembaga Sosial, penelitian ini berguna untuk menjadi bahan analisis dan rujukan pada pelaksanaan kegiatan pengelolaan aset.



## 1.5. Kerangka Teoritis dan Kerangka konseptual

### 1.5.1. Kerangka Teori

Dalam menganalisis permasalahan dalam penelitian ini, penulis menggunakan kerangka teori sebagai berikut:

#### 1) Teori Hukum Perjanjian

Tentang perjanjian, dijelaskan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Perjanjian, jika dilihat dari bentuknya, adalah rangkaian kata-kata yang diucapkan secara lisan atau tertulis oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian tersebut menetapkan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian.

Suatu perjanjian (*verbinten*) memiliki pengertian hubungan kekayaan atau harta antara dua orang atau lebih, yang memberikan hak kepada salah satu pihak untuk mendapatkan prestasi, sekaligus memaksa pihak lain untuk melaksanakan prestasi tersebut. Konsep tersebut terdapat dalam unsur-unsur yang membentuk makna perjanjian, termasuk hubungan hukum yang menyangkut kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan hak kepada satu pihak dan pihak lain memikul kewajiban untuk mencapai suatu prestasi tertentu.<sup>6</sup> Dengan demikian, perjanjian yaitu : “Hubungan hukum/*rechtsbreking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya”. Sementara menurut Surbukti, perjanjian diartikan sebagai : “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana

---

<sup>6</sup> Triranti, Octaria, Pengikatan Pekerjaan Kontruksi Jalur Ganda Blambangan umpu-Giham Antara PT Kereta Api Indonesia dengan PT Waskita Karya (Persero) Tbk, Universitas Lampung, 2014. Hlm 6.

seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>7</sup>

Hubungan hukum dalam kontrak bukanlah hubungan yang dapat timbul seperti dalam harta keluarga. Dalam hubungan hukum harta kekayaan keluarga, sesuai dengan ketentuan hukum waris, anak dan harta kekayaan orang tuanya dengan sendirinya mempunyai hubungan hukum. Perjanjiannya berbeda, hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lain tidak dapat timbul dengan sendirinya. Hubungan ini terbentuk sebagai akibat dari "tindakan hukum". Adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, memberikan hak kepada salah satu pihak untuk mencapai hasil terhadap pihak lain. Pihak lain juga memiliki kewajiban untuk mencapai prestasi tersebut. Mengenai syarat sahnya Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian adalah sebagai berikut: “Keabsahan suatu perjanjian mensyaratkan 4 (empat) syarat: persetujuan dari subjek; kesanggupan untuk membuat kontrak; adanya suatu keperluan; dan landasan pembenaran.”

Dari segi prestasi, perjanjian dapat dibedakan menjadi “setuju untuk memberikan sesuatu (te geven)”, “melakukan sesuatu” (te doen) dan “tidak melakukan sesuatu” (niet te doen). Demikian pula, kita dapat membedakan antara "kesepakatan sipil" dan "kesepakatan alami" (natuurlijke verbinten) dari perspektif kekuatan paksaan. Pelaksanaan Perjanjian berarti melaksanakan kewajiban yang dimaksudkan oleh perjanjian itu. Oleh karena itu, pelaksanaan suatu perjanjian pada hakikatnya adalah melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu untuk kepentingan orang lain, yaitu pihak yang berhak melaksanakan perjanjian tersebut.

---

<sup>7</sup> Ibid. hlm. 78

Perjanjian juga mengakomodasi asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak muncul karena berkembangnya individualisme. Paham individualism muncul pada masa Yunani yang dilanjutkan oleh epicuristen, lalu mencapai perkembangan puncaknya pada era renaissance yang dibawakan oleh Hugo de Groot, Thomas Hobbes, Jhon Locke dan Rousseau.<sup>8</sup> Dasar kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPdata. Kebebasan untuk membuat suatu perjanjian, kedua belah pihak dapat dengan bebas mengatur hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut. Dalam buku “Hukum Perjanjian”, Surbukti menjelaskan bahwa asas kebebasan berkontrak adalah asas, yang menegaskan bahwa setiap orang pada dasarnya dapat mengadakan suatu kontrak (perjanjian) yang memuat segala sumber yang tidak melanggar hukum, kesusilaan dan kepentingan umum. perintah. Kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian bukan berarti para pihak dapat dengan bebas mengadakan suatu perjanjian (perjanjian), tetapi mereka tetap tunduk pada syarat-syarat sahnyanya perjanjian itu, termasuk syarat-syarat umum yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata dan syarat-syarat khusus pada konteks perjanjian tertentu.

Metode dasar kebebasan kontraktual berdasarkan hukum alam yang dikemukakan oleh Hugo de Groot dan Thomas Hobbes. Grotius, sebagai pembela utama doktrin hukum alam, percaya bahwa hak untuk membuat perjanjian adalah hak asasi manusia. Dia percaya bahwa kontrak adalah tindakan sukarela dari satu orang menjanjikan sesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain akan menerimanya. Kontrak bukan hanya sekedar janji, karena janji tidak memberikan hak kepada pihak lain untuk menepati janji. Hobbes lebih lanjut mencatat bahwa kebebasan

---

<sup>8</sup> Salim, Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.9

berkontrak adalah kebebasan dasar kemanusiaan. Kontrak adalah cara untuk mentransfer hak asasi manusia.<sup>9</sup>

Menurut Munir Fuady, asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu kontrak atau tidak, serta kebebasan untuk menyesuaikan isi kontrak.<sup>10</sup>

Asas ini tersirat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang pada dasarnya mengatur bahwa setiap kontrak dapat dibuat dengan bebas sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban, dan kesusilaan. Subekti mencontohkan dalam bukunya “Dasar-Dasar Hukum Perdata” bahwa orang bebas untuk mencapai kesepakatan apapun, asalkan tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan, biasanya mereka dapat mengesampingkan peraturan dalam Buku ketiga, karena Buku ketiga adalah “suplemen” (aanvullend recht), bukanlah hukum yang ketat atau wajib.<sup>11</sup>

Secara historis, kebebasan berkontrak sebenarnya mencakup lima kebebasan, yaitu:

- a) kebebasan para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak.
- b) Bebas memutuskan dengan siapa para pihak akan menandatangani kontrak.
- c) Para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan bentuk kontrak.
- d) Para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi kontrak.
- e) Kedua belah pihak bebas menentukan bentuk penutupan kontrak.

Penerapan asas kebebasan berkontrak oleh Soebagjo tidak berarti dapat dilakukan secara bebas, tetapi ada pembatasan-pembatasan yang diberlakukan oleh pembuat undang-undang, dan pembatasan tersebut tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan kesusilaan. Oleh karena itu,

---

<sup>9</sup> Purwosusilo, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, cet.2, Kencana, Jakarta, 2017, hlm.73

<sup>10</sup> Ibid. hlm. 73

<sup>11</sup> Ibid. hlm. 73

kita melihat bahwa prinsip kebebasan ini tidak hanya milik hukum perdata, tetapi bersifat universal.<sup>12</sup>

Dalam hal ini, teori-teori hukum common law tertentu memungkinkan pembatalan kontrak yang menindas atau faktor-faktor yang tidak adil sebagai bentuk pembatasan kebebasan kontrak. Untuk memberikan lebih banyak ruang dan kesempatan untuk memahami makna keadilan, kebenaran, kesusilaan, dan ketertiban umum, muncul dorongan untuk membatasi kebebasan berkontrak. Oleh karena itu, kontrak merupakan dasar dari banyak kegiatan komersial, hampir semua aktivitas komersial dipicu oleh adanya kontrak, meskipun kontrak sangat sederhana dalam penampilan.

## 2) Teori Penegakan Hukum

Pengertian penegakan hukum dapat juga diartikan penyelenggaraan hukum oleh petugas penegak hukum dan oleh setiap orang yang mempunyai kepentingan sesuai dengan kewenangannya masing-masing menurut aturan hukum yang berlaku. Penegakan hukum pidana merupakan satu kesatuan proses diawali dengan penyidikan, penangkapan, penahanan, peradilan terdakwa dan diakhiri dengan pemasyarakatan terpidana.<sup>13</sup> Menurut Satjipto Raharjo, penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum (yaitu pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum) menjadi kenyataan.<sup>14</sup>

Adapun menurut Soerjono Soekanto, mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang

---

<sup>12</sup> Ibid.hlm. 74

<sup>13</sup> Husen, Harun M, *Kejahatan dan Penegakan Hukum Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, Hlm.58.

<sup>14</sup> Rahardjo, Satjipto, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru, Bandung, 1983, Hlm. 24.

terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.<sup>15</sup> Adapun menurut Prof. Jimmly Assidiqi, menjelaskan penegakan hukum sebagai berikut:

“Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Pengertian penegakan hukum itu dapat pula ditinjau dari sudut objeknya, yaitu dari segi hukumnya. Dalam hal ini, pengertiannya juga mencakup makna yang luas dan sempit. Dalam arti luas, penegakan hukum itu mencakup pula nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Tetapi, dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis saja.”<sup>16</sup>

### 1.5.2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan salah satu bagian penting untuk menguraikan teori konseptual yang diterjemahkan sebagai usaha yang membawa sesuatu dari yang abstrak menjadi sesuatu yang kongkrit yang berisikan definisi-definisi operasional.

Definisi operasional digunakan sebagai suatu hal yang penting untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran rnendua (dubius) dari suatu istilah yang dipakai dan sebagai pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, analisis, dan kontruksi data dalam penelitian ini serta penjelasan konsep yang digunakan Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus di defmisikan beberapa konsep

---

<sup>15</sup> Soekanto, Seorjono, Faktor-faktor Yang Mempngaruhi Penegakan Hukum, UI Press, Jakarta, 1983, hlm.35

<sup>16</sup> Diakses melalui [http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan\\_Hukum.pdf](http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum.pdf) pada hari Senin, 22 Mei 202CS pada pukul 13.14

dasar, agar hasil penelitian sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Definisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.<sup>17</sup>
- b) Putusan Pengadilan atau Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.<sup>18</sup>
- c) Hak Milik disebutkan pada Pasal 570 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati sepenuhnya kegunaan suatu benda dan untuk berbuat sebebas-bebasnya terhadap benda itu asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berwenang yang menetapkannya dan tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak itu

---

<sup>17</sup> Arnriani, Nurnaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 12

<sup>18</sup> Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi ketujuh. Liberty, Yogyakarta: 2006., Hlm.173

demikian kepeninganan umum berdasarkan ketentuan perundangan dengan pembayaran ganti rugi.

- d) Hibah disebutkan pada Pasal 1666 KUH Perdata yang menyebutkan: Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. Hibah dalam hukum Islam diartikan sebagai pemberian yang dilakukan secara sukarela dalam mendekatkan diri kepada Allah SWT. Tanpa mengharap balasan apapun.<sup>19</sup>
- e) Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.<sup>20</sup> PPJB dapat digolongkan sebagai perjanjian pengikatan (obligatoir). Perjanjian pengikatan adalah perjanjian di mana masing-masing pihak setuju dalam berkomitmen untuk menyerahkan objek (benda) kepada pihak lain. Oleh karena itu, hanya pembentukan PPJB saja tidak mengakibatkan perpindahan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli. Tahap ini hanya kesepakatan (kedua belah pihak setuju), yang harus diikuti dengan kontrak penyerahan, yaitu kontrak penjualan yang harus ditandatangani di hadapan petugas yang berwenang melakukan perjanjian serah terima (PPAT).<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Dahlan, Abdul Aziz, et.al., Ensiklopedia Hukum Islam, PT Ichtiar Van Hoeve, Jakarta, 1996, h. 540

<sup>20</sup> Yanuar, Rakhmi, Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual beli atas Tanah hak Milik (Studi Kasus Putusan PNNNo. 01/PJ1T.G/2004.PN.PDG), Universitas Diponegoro, 2006. hlm. 30

<sup>21</sup> Hapsari, Galuh, Kedudukan Hukum Prjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Trjadi Sengketa, Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 59



- f) Kepastian Hukum mengandung dua pengertian, yaitu: 1) adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. 2) 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. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputuskan.<sup>22</sup>

## **1.6. Metode Penelitian**

Pada penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif. Penelitian normatif mengacu pada penelitian tentang norma-norma hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma yang ada dan tumbuh dalam masyarakat.

Untuk pelaksanaan metode penelitian hukum ini, penulis berusaha menggunakan pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) dan pendekatan kasus (Case Approach).

### **1.6.1. Tipe Penelitian**

Pada penelitian ini, tipe penelitian yang dipergunakan adalah tipe penelitian normatif dan empiris. Pendekatan normatif mengacu pada norma-norma hukum. Pendekatan empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di masyarakat.

### **1.6.2. Sifat Penelitian**

---

<sup>22</sup> Marzuki, Peter Mahmud, Pengantar Ilmu Hukum, ed. 10, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 137.

Dalam penelitian ini, sifat penelitian adalah penelitian deskriptif analisis yang memaparkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan teori-teori hukum.

### **1.6.3. Sumber Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang akan dipergunakan terdiri dari:

- 1) Bahan hukum Primer diperoleh dari risalah perundang-undangan, undang-undang, putusan pengadilan.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen resmi, buku terkait topik penelitian, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan topik bahasan penelitian, seperti laporan, jurnal, dan dokumen penulisan tugas akhir mahasiswa S1, S2 dan S3.
- 3) Bahan Hukum Tertier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dsb.

### **1.6.4. Metode Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh kebenaran ilmiah dalam penelitian ini digunakan metode pengumpulan data penelitian bibliografi, yaitu serangkaian upaya untuk memperoleh data dengan membaca, mengkaji, mengklarifikasi, mengidentifikasi dan memahami putusan No. 282/Pdt.G/2013/PN.Bks. Kasus antara Yayasan Dompot Dhuafa Republika dengan PT. Putra Alvita Pratama dan PT. Syirkah Usaha Bersama, dimana melibatkan penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Pemberian Hibah. Selanjutnya dikumpulkan data yang berkaitan dari sumber buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, putusan pengadilan yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dan peraturan serta dokumen lain yang terkait dengan jual beli tanah dan bangunan, yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

### **1.6.5. Metode Analisis Data**

Penelitian ini secara sistematis menyeleksi dan memilah-milah sumber data hukum sekunder dari hasil penelitian pustaka untuk memperoleh analisis data yang relevan. Berdasarkan bahan penelitian, metode penelitian, alat dan prosedur penelitian yang digunakan, maka analisis data yang dipilih dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan undang-undang, keputusan peradilan dan yurisprudensi.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan karya ilmiah maupun non ilmiah, dibutuhkan sistematika penulisan yang menggambarkan kandungan karya ilmiah dan non ilmiah tersebut. Dalam menjawab apa yang menjadi rumusan masalah, penulis menyajikan penyusunan penelitian dengan sistematika sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Terdiri dari uraian mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN UMUM KEPEMILIKAN**

Berisikan tentang pengertian kepemilikan, Sebab-sebab kepemilikan dan hilangnya kepemilikan, kepemilikan aset tanah dan bangunan. bukti-bukti kepemilikan, hubungan hibah dengan kepemilikan, pengertian hibah dalam hukum Islam.

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN, TEORI DAN ASAS HUKUM TERKAIT KEPEMILIKAN**

Berisikan tentang kerangka pendekatan studi yang terdiri dari teori teori hukum dan asas-asas hukum terkait dengan kepemilikan.

#### **BAB IV ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ASET YAYASAN DIMPET DHUFA REPUBLIKA**

Berisikan pembahasan tentang Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Aset Yayasan Dompot Dhuafa Republika (Studi Kasus Putusan Nomor 282/Pdt G/2014/Pdt G/PN.Bks)

## **BAB V PENUTUP**

Pada bagian akhir penulisan penelitian ini, penyusun berupaya menyimpulkan pembahasan pada bab-bab terdahulu. Kemudian penulis juga akan mencoba memberikan saran-saran yang kiranya dapat menjadi bahan masukan untuk berbagai pihak yang berkepentingan.