PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH LAMPUNG DENGAN BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA

(Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

OLEH :

RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA
NPM. 1706200071

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya
UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
https://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, Tanggal 25 April 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : **RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA**
NPM : **1706200071**
PRODI/BAGIAN : **HUKUM/PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH LAMPUNG DAN BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Nomor 032/304/VI.04/2018)**

Dinyatakan : **(A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik**
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua	Sekretaris
Dr. FAISAL, SH., M.Hum	**Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H**
NIDN: 0122087502	**NIDN: 0118047901**

ANGGOTA PENGUJI:

1. **ISNINA, S.H., M.H** — 1. _____
2. **RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H** — 2. _____
3. **MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn** — 3. _____

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : http://www.umsuac.id, http://www.fahum.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : **RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA**
NPM : **1706200071**
PRODI/BAGIAN : **Hukum/ Perdata**
JUDUL SKRIPSI : **PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH LAMPUNG DAN BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA**
Pembimbing : **M. Syukran Yamin Lubis, SH., CN., MH**

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
22 - 10 - 2021	Judul Skripsi	
22 - 10 - 2021	halaman	
01 - 11 - 2021	Sistematika penulisan	
24 - 01 - 2022	Daftar pustaka	
29 - 01 - 2022	Rumus masalah	
08 - 02 - 2022	Rumus hasil 2 dan 3.	
15 - 02 - 2022	Kesimpulan	
28 - 02 - 2022	[illegible]	
11 - 03 - 2022	[illegible]	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. Faisal, S.H., M. Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(M. Syukran Yamin Lubis, SH., CN., MH)

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
https://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : **RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA**
NPM : **1706200071**
PRODI/BAGIAN : **HUKUM/PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH LAMPUNG DAN BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Nomor 032/304/VI.04/2018)**

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 11 Maret 2022

DOSEN PEMBIMBING

MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
https://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : **RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA**

NPM : **1706200071**

PRODI/BAGIAN : **HUKUM/PERDATA**

JUDUL SKRIPSI : **PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH LAMPUNG DAN BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Nomor 032/304/VI.04/2018)**

PENDAFTARAN : **21 April 2022**

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui DEKAN FAKULTAS HUKUM	PEMBIMBING
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum **NIDN: 0122087502**	**MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn** **NIDN: 0103057201**

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya
UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
https://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: **RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA**
NPM	: 1706200071
Program	: Strata – I
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Hukum
Bagian	: Hukum Perdata
Judul Skripsi	: **PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA PEMERINTAH DAERAH LAMPUNG DAN BADAN KEPAGAWAIAN NEGARA (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, April 2022
Saya yang menyatakan

METERAI TEMPEL
F9231AJX859189566

RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA

Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Dan Bangunan Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018)

RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA

ABSTRAK

Hak atas tanah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah hak pakai yang merupakan aset pemerintah daerah Lampung yang berdasarkan atas perjanjian pinjam pakai tanah Nomor 032/304/VI.04/2018 telah disepakati untuk di pinjam pakaikan kepada pihak Badan Kepegawaian Negara. Penelitian ini memfokuskan permasalahan pada bentuk perjanjian pinjam pakai hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara lalu bagaimana kedudukan sertifikat hak atas tanah yang diperjanjikan, jika setelah dilakukan perjanjian maka siapa yang berhak memegang sertifikat hak atas tanah tersebut apakah pihak Pemerintah Daerah Lampung atau Badan Kepegawaian Negara, karena pada dasarnya tanah tersebut hanya dipinjamkan tidak diperjual belikan, lalu bagaimana pula dengan kedudukan hukum Pemerintah Daerah Lampung sebagai pemilik tanah dan Badan Kepegawaian Negara sebagai pihak yang dipinjamkan atas dasar perjanjian pinjam pakai tanah.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Yuridis Normatif yang menggunakan sumber dataSekunder serta menganalisis data dengan metode analisis kualitatif berupa uraian-uraian kalimat yang mudah dimengerti oleh pembaca.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa Pasal 1740KUHPerdata bahwa, “Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini,setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya” dan ketentuan Pasal 1 Angka (10) PP No.27 Tahun 2014 ini, yang mana disebutkanbahwa, “Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang”. Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018 antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara merupakan salah satu contoh perjanjian dibawah tangan.Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pinjam pakai tanah antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara Nomor 032/304/VI.04/2018dituangkan pada Pasal 5.

Kata kunci: Perjanjian, Pinjam Pakai, Tanah, Pemerintah Daerah Lampung, Badan Kepegawaian Negara.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم i

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillahirabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rakhmat dan karunia-Nya kepada penulis,sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribuan terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan,selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. BapakProf. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum PerdataFakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN, M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
5. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Muhammad Ringan Sinulingga,S.H dan Ibunda saya Litmuli Sembiring Kembaren, S.E yang

telah memberikan kekuatan moral dan psikis kepada saya dalan menjalani pendidikan dan kehidupan dari masa kecil hingga sampai sekarang ini.

6. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
7. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman saya yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Oktober 2021

Penulis

RIZKY RIMTA AGUNG SINULINGGA
NPM. 1706200071

DAFTAR ISI

iii

ABSTRAK ..... **i**

KATA PENGANTAR ..... **ii**

DAFTAR ISI ..... **iv**

BAB IPENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah 5

2. Faedah Penelitian 6

B. Tujuan Penelitian 6

C. Definisi Operasional 7

D. Keaslian penelitian 9

E. Metode Penelitian 10

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian 10

2. Sifat Penelitian 10

3. Sumber Data 11

4. Alat Pengumpul Data 12

5. Analisis Data 13

BAB II TINJAUAN PUSATAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian 14

B. Hak Atas Tanah 17

C. Pinjam Pakai 22

BAB IIIHASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Tentang [illegible] Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan ..... iv 25

B. Bentuk Dan Isi Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara 45

C. Hak Dan Kewajiban Masing-Masing Pihak DalamPerjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara 67

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan..... 77

B. Saran..... 78

DAFTAR PUSTAKA

v

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini, aset daerah atau yang dikenal sebagai barang milik daerah (BMD) tidak hanya dipandang sebagai sarana dan prasarana agar urusan pemerintah daerah dapat diwujudkan namun aset dapat dioptimalkan guna menggerakan perekonomian daerah. Melalui manajemen aset, pemerintah daerah diharapkan mampu mengoptimalkan pengelolaan aset sehingga mampu menwujudkan pembangunan yang berkelanjutanKesadaran pentingnya pengelolaan aset bagi pemerintah daerah semakin hari semakin meningkat seiring dengan perbaikan regulasi pengelolaan aset di tingkat pusat dan daerah, tuntutan pelaporan keuangan serta tuntutan otonomi daerah. Otonomi daerah mengharuskan suatu daerah untuk mandiri dalam melakukan pendanaan termasuk mengoptimalkan sumbersumber pendapatan asli daerah (PAD). Pemanfaatan aset memberikan peluang bagi daerah untuk meningkatkan PADnya serta meningkatkan fasilitas publik. Namun faktanyabanyak aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang belum mampu menghasilkan keuntungan bagi daerah. Melalui mekanisme pemanfaatan aset inilah diharapkan dapat menjadi peluang bagi daerah untuk mengoptimalisasi aset yang dimiliki sehingga mampu meningkatkan PADnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negaraatau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik

Negara/DaerahPasal 3 ayat (2) terdapat 11 siklus dalam pengelolaan barang diantaranya adalah:

a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
b. Pengadaan;
c. Penggunaan;
d. Pemanfaatan;
e. Pengamanan dan pemeliharaan;
f. Penilaian;
g. Pemindahtanganan;
h. Pemusnahan;
i. Penghapusan;
j. Penatausahaan; dan
k. Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian

Tanah merupakan salah satu aset pemetintah daerah yang dapat dipergunaan untuk kepentingan pemerintah daerah itu sendiri ataupun dapat dilakukan perjanjian di atas nya dengan pihak lain. Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhi semua ketentuan yang telah diatur dalam Undang-undang tersebut diatas. Pernyataan sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan dalam membuat suatu perjanjian digolongkan ke dalam syarat subjektif atau syarat mengenai orang yang melakukan perjanjian, sedangkan tentang suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal digolongkan ke dalamsyarat objektif atau benda yang dijadikan objek perjanjian. Hal-hal tersebut diatas merupakan unsur unsur penting dalam mengadakan perjanjian.[1]

[1] Abdul Hakim Siagian. 2015. *Hukum Perdata*, Medan: USU Press, halaman 142.

Didalam kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan bahwa tanah adalah:[2]

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Berdasarkan Pasal 4 Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan:

(1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, air serta ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Di Indonesia dikenal beberapa hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang dan badan hukum. Hak-hak atas tanah tersebut terdapat pengaturannya dalam Undang-

[2] Sahnan. 2016.*Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, halaman 6.

Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria atau UUPA Pasal 16 ayat (1), yaitu:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka hutan
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah hak pakai yang merupakan aset pemerintah daerah Lampung yang berdasarkan atas perjanjian pinjam pakai tanah Nomor 032/304/VI.04/2018 telah disepakati untuk di pinjam pakaikan kepada pihak Badan Kepegawaian Negara. Hak pakai sebagaimana terdapat dalam pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asalkan tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang undang ini.

Penelitian ini memfokuskan permasalahan pada bentuk perjanjian pinjam pakai hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara lalu bagaimana kedudukan sertifikat hak atas tanah yang diperjanjikan, jika setelah dilakukan perjanjian maka siapa yang berhak memegang sertifikat hak atas tanah tersebut apakah pihak Pemerintah Daerah Lampung atau Badan Kepegawaian Negara, karena pada dasarnya tanah tersebut hanya dipinjamkan tidak diperjual belikan, lalu bagaimana pula dengan kedudukan hukum Pemerintah Daerah Lampung sebagai pemilik tanah dan Badan Kepegawaian Negara sebagai pihak yang dipinjamkan atas dasar perjanjian pinjam pakai tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul "**Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018).**"

1. **Rumusan Masalah**

   A. Bagaimana pengaturan hukum tentang perjanjian pinjam pakai tanah dan bangunan?

   B. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian pinjam pakai tanah dan bangunan antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara?

   C. Bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihakdalam perjanjian pinjam pakai tanah dan bangunan antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara?

2. Faedah Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang akan diteliti sebagaimana disebutkan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber literatur di bidang hukum perdata terutama terkait dengan perjanjian pinjam pakai tanah.

b. Secara praktis, sebagai suatu bentuk sumbangansaran sebagai buah pemikiranbagipihak yang berkepentingan dalam kerangka persoalanpinjam pakai tanah.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan.Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka tujuan penelitianpun harus 3 (tiga).Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinya harus terlihat pada kesimpulan.[3]

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengatahui pengaturan hukum tentang perjanjian pinjam pakai tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahuibentuk perjanjian pinjam pakai tanah dan bangunan antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara.

---

[3]Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 16.

3. Untuk mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian pinjam pakai tanah dan bangunan antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori.Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.[4]

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaituPerjanjian Pinjam Pakai Tanah Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018):

1. **Perjanjian,** berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdata disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang

[4]*Ibid.,* halaman 17.

obligatoir.Perjanjian yang di maksud dalam penelitian ini adalah perjanjian pinjam pakai antara Pemda Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara tepatnya Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018.

2. **Pinjam Pakai,** berdasarkan Pasal 1740 KUHPerdata bahwa, "Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya". Objek Pinjam pakai dalam penelitian ini adalah aset berupa tanah yang dimiliki oleh Pemda Lampung dan dipinjamkan kepada Badan Kepegawaian Negara.

3. **Hak Atas Tanah,** Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan bukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikianpula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemda Lampung yang akan dipinjam pakaikan kepada Badan Kepegawaian Negara.

D. Keaslian penelitian

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Skripsi Prasetyo Kamila, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2018 yang berjudul "Tinjauan Yuridis Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya". Skripsi ini merupakan penelitian Normatifyang mengkaji tentang bagaimana kedudukan sertifikat hak atas tanah setelah terjadinya perjanjian pinjam pakai. Perbedaannya dengan penelitian ini terletak pada fokus pembahasan skripsi Prasetyo ada pada mekanisme pinjam pakai dan bagaimana pendaftaran sertifikat hak atas tanahnya, sedangkan fokus pembahasan pada penelitian ini terletak pada bagaimana perjanjian pinjam pakai serta akibat setelah terjadinya perjanjian pinjam pakai tersebut.
2. Skripsi Ratna Wijayanthi, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang berjudul "Tinjauan Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pinjam-Meminjam Dengan Jaminan Fidusia Di Koperasi Simpan Pinjam (Ksp) Ibnu Khaldun Kabupaten Pati Jawa Tengah". Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang mengkaji tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian pinjam-meminjam dengan jaminan fidusia di koperasi simpan pinjam (KSP) ibnu khaldun kabupaten pati jawa tengah. Perbedaannya dengan penelitian ini terletak pada inti pembahasan dimana skripsi milik Ratna memfokuskan pada pelaksanaan perjanjian pinjam pakai dengan jaminan fidusia di Koperasi,

sedangkan penelitian ini membahas sebatas yang terkait dengan perjanjian pinjam pakai dan akibat setelah terjadinya perjanjian pinjam pakai, perbedaan juga terlihat pada *locus* penelitian antara skripsi milik Ratna dan penelitian ini.

E. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian.Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan suatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada.Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal.[5] Maka metode penelitian yang dilakukan meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatifyang dilakukan dengan pendekatan metode penelitian dokumen-dokumen pustaka yang terkait dengan judul penelitian lalu dirangkai menjadi uraian kalimat-kalimat yang dapat mudah dimengerti oleh pembaca.

2. Sifat Penelitian

Penelitian inibersifat deskriptif analisis, Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana

[5]Ida Hanifah dkk, *Op.Cit.*, halaman 19.

perjanjian pinjam pakai tanah antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara.

3. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penilitian ini yaitu penelitian hukum normatifyang melakukan penelitian karena adanya permasalahan norma hukum yang dilanggar lalu memadukan bahan-bahan kepustakaan yang terkait dengan masalah sehingga dapat menyimpulkan suatu solusi atau hukum terhadap permasalahan yang diteliti, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari Data Hukum Islam dan Data Sekunder.

a. Sumber Data Kewahyuan

Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu *Al-Quran* dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut juga dengan kewahyuan. Dalam rangka pengamalan Catur Dharma Perguruan Tinggi Muhammadiyah yaitu salah satunya adalah "menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyahan'.[6]

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang relevan pada penelitian ini.Data sekunder Adalah data yang besumber dari studi kepustakaan (*library risearch*) yang berkaitan dengan publikasi terhadap yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi.[7]Studi kepustakaan yang dimaksud adalah peraturan hukum yang

[6]*Ibid.*, halaman 20

[7]Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 181.

berlaku yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi;

1)Bahan hukum primeryaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa;

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
b) Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapat dari pustaka atau dari penelitian yang sudah terakreditasi tentunya relevan dengan penelitian iniseperti; buku, jurnal ilmiah.

3) Bahan hukum tersier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan begitu penelitian yang dilakukan akan semakin baik dan terkesan jujur. Agar sebuah tulisan ilmiah terbebas dari tindakan plagiat, maka seorang penulis harus bertindak jujur serta berterus terang darimana sebuah tulisan diambil apabila tidak merupakan idenya sendiri.[8]

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini yang merupakan penelitian kepustakaan maka alat pengumpulan datanya merupakan menganalisa dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian baik dari buku, jurnal ilmiah,

[8]Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiator*, Malang:Inteligensia Media, halaman. 87.

maupun peraturan perundang-undangan yang memiliki korelasi terhadap masalah yang diteliti.

5. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu dianalisis secara kualitatif dan akan diuraikan secara deskriptif analisis dalam bentuk uraian kalimat yang dituliskan melalui skripsi.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Hukum asing mengenal istilah *overeenkomst* (bahasa Belanda), *contract*/*agreement* (bahasa Inggris), dan sebagainya yang merupakan istilah yang dalam hukum kita dikenal sebagai ”kontrak” atau ”perjanjian”. Umumnya dikatakan bahwa istilah-istilah tersebut memiliki pengertian yang sama, sehingga tidak mengherankan apabila istilah tersebut digunakan secara bergantian untuk menyebut sesuatu konstruksi hukum. Istilah kontrak atau perjanjian dapat kita jumpai di dalam KUHP, bahkan didalam ketentuan hukumtersebut dimuat pula pengertian kontrak atau perjanjian. Disamping istilah tersebut, kitab undang-undang juga menggunakan istilah perikatan, perutangan, namun pengertian dari istilah tersebut tidak diberikan.[9]

Pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh Yahya Harahap yang dikutip dari jurnal Hartana adalah: “Perjanjian mengandung pengertian atau suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak atau sesuatu untuk memperoleh prestasi atau sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan kewajiban pada pihak lain untuk memperoleh suatu prestasi”. tidak terlepas dari konsep perjanjian yang berlaku di Indonesia yang bersumber dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hal ini disebabkan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian merujuk kepada ketentuan pasal-pasal dalam Kitab Undangundang Hukum Perdata Buku Ketiga tentang Perikatan sebagaimana dijelaskan

[9]Hartana, “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)”, *Jurnal Komunikasi Hukum* Vol. 2 No. 2 Agustus 2016.

dalam pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[10]

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Pedata terdapat empat syarat sahnya perjanjian:

1) Kesepakatan, Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berartibahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak,artinya masingmasing pihak tidak mendapat suatu tekanan yangmengakibatkan adanya cacat dalam melakukan kehendaknya.[11]
2) Kecakapan, Dalam Pasal 1330 BW, ditentukan bahwa tidak cakap untukmembuat perjanjian adalahOrang-orang yang belum dewasa, Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan dan Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undangundang; dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3) Suatu hal tertentu, Syarat ketiga ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajibankedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Hal tertentu ini dalamkontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atautenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

---

[10]Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)", *Jurnal Komunikasi Hukum* Vol. 2 No. 2 Agustus 2016.

[11]I Ketut Oka Setiawan. 2016.*Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 61.

4) Sebab yang halal, Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatusebab yang halal. Dengan ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dorongan jiwauntuk membuat suatu perjanjian pada asasnya tidak diperdulikan olehundang-undang

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum, dalam suatu kontrak dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu:[12]

1) Unsur Esensialia, Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatukontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia inimaka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harusada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatanmengenai barang dan harga dalamkontrak jual beli, kontrak tersebut bataldemi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.
2) Unsur Naturalia, Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undangundangsehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak,undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia inimerupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagaicontoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi,secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUHPer bahwa penjual yang harusmenanggung cacat tersembunyi.

[12]Bill Clinton, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kemitraan antara PT. GO-JEK Cabang Palembang Dengan Driver GO-JEK”, (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Indralaya, Tahun 2019.

3) Unsur Aksidentalia, merupakan unsur yang nanti ada atau mengikatpara pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalamkontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihakdebitur lalai membayar utangnya, dikenakan denda dua persen perbulanketerlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulanberturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditortanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yangsering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsuresensial dalam kontrak tersebut.

B. Hak Atas Tanah

1. Pengertian hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikanwewenang bagi subjek hak (orang maupun badanbukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaatdari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat haktersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitusebagai berikut “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Lebih jauh, UUPA membedakan antara pengertianbumi dengan pengertian tanah, sebagaimana yangdirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1).Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.Oleh karenanya, membahas hak-hak

penguasaan atastanah maka pokok bahasan yang kemudian akandiuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hakatas permukaan bumi.Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal daribahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalambahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalambahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hakdiartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu(karena telah ditentukan undang-undang) ataukekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntutsesuatu.Hak atau recht diartikan sebagai "wewenangtertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkanperaturan umum atau persyaratan tertentu".[13]

Dikutip dari buku Rahmat Ramadhani, Boedi Harsono menyatakan bahwa hakpenguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang,kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknyauntuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuatyang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadikriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.[14]

2. Subjek Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah.Uraian di bawah ini akanmenjelaskan tentang subjek hukum dan subjek hak. Subjek hukum pada dasarnya adalah segala suatu yang menurut hukum berhak/berwenang untukmelakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum iamemiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum iaberwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak(*rechtsbevoegdheid*).Subjek hukum juga diartikan sebagai *Purusa*, yaitu segala sesuatu yang memiliki kewenangan hukumdan

[13]Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima, halaman 31.
[14]*Ibid.*,

kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapanhukum untuk menjadi pendukung subjek hukum.[15]

Pasal 4 ayat (1) UUPA, antara lain menyebutkan berbagai macam hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah), yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendirimaupun bersama-sama dengan orang lain serta badanba dan hukum. Ada dua kategori subjek hukum selaku subjek hak dalam muatan Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut di atasyang dapat diberikan hak atas tanah, antara lain; orang(baik satu orang atau lebih secara bersama-sama) danbadan hukum.Di lain sisi pemahaman terhadap pihak yang dapat diberikan hak tersebut (orang dan badan hukum)adalah pihak yang dianggap cakap sebagai pihakpenerima hak. Pihak penerima hak dapat juga diartikansebagai subjek hak.Subjek hak juga dapat didefenisikansebagai pihak pemegang hak dan/atau subjek pemberianhak atas tanah.Lebih jauh dari hal tersebut secara garis besar subjek pemberian hak atas tanah meliputi:[16]

a. Warga negara indonesia
b. Badan hukum yang didirikan menurut hukumIndonesia dan berkedudukan di Indonesia.
c. Departemen, lembaga pemerintah nondepartemen.
d. Badan-badan keagamaan.
e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilandi Indonesia.
g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

---

[15]*Ibid.*, halaman 35.
[16]*Ibid.*,halaman 39-40.

3. Lahirnya Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian, dan ada 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi seseorang atau badan hukum, yaitu:[17]

1) Hak atas tanah yang diperoleh secara orisinil, yaitu hak atastanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untukpertama kalinya. Macam-macam hak atas tanahnya adalah:
   a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, HakPakai yang berasal dari tanah negara.
   b. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, HakPakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
   c. Hak Milik yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Guna Bangunan (peningkatan hak).
   d. Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Milik (penurunan hak).
   e. Hak Milik yang terjadi menurut hukum adat.
   f. Hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari bekas tanah milik adat.

[17]Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press, halaman 59-60.

2) Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif, yaitu hak atastanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turuntemurun dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai olehpihak lain, seperti:

a) Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.
b) Seseorang atau badan hukum memperoleh hibah tanah hak dari pihak lain.
c) Seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain.
d) Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya.
e) Seseorang atau badan hukum memperoleh tanah hak melalui pelelangan.

Tanah hak sebagaimana dimaksud di atas adalah bidang tanah yang telah dilekati nomor hak yang merupakan urutan dari buku register pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan kata lain, tanah hak terdaftar merupakan tanah yang telah dilekati suatu hak dan telah didaftarkan serta telah mendapatkan nomor register pendaftaran tanah dengan klasifikasi dan jenis hak yang telah ditentukan oleh BPN. Register nomor hak dimaksud merupakan produk akhir dariproses pendafataran tanah yang dikenal dengan sebutan SertifikatHak Atas Tanah. Tanah hak yang dipunyai atau dimiliki oleh subjekhak tentunya memiliki batasan-batasan kewenangan tertentu.Batasan kewenangan tersebut telah digariskan oleh UUPA sesuaidengan jenis hak yang diperoleh dan tertulis dalam Sertifikat HakAtas tanah.Pasal 16 ayat (1) UUPA menjabarkan macam hak atas tanahsebagaimana yang disebutkan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu;Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, HakSewa untuk Membangun, Hak Membuka Tanah, Hak MemungutHasil

Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-haktersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undangundang,serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yangdisebutkan dalam Pasal 53 UUPA, berupa; Hak Gadai, Hak UsahaBagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.[18]

C.Pinjam Pakai

1. Pinjam pakai atas tanah aset pemerintah daerah

Definisi pinjam pakai berdasarkan Pasal 1740 KUHPerdata adalah suatu perjanjiandengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih, dalam Pasal 1313 KUHPerdata memberi definisi tentang perjanjian yaitu: Perjanjian adalah perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih. Dari definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian adalah salah satu perikatan antara kedua belah pihak atau lebih yang dibakukan bentuknya dalam bentuk perjanjian tertulis maupun lisan, perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, kewajiban yang diberikan kepada debitur dalam perjanjian memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.[19]

---

[18]*Ibid.*, halaman 60-61.

[19]Audesti Nindya, “Tinjauan Hukum Terhadap Pinjam Pakai Nama Untuk Sertifikat Hak Milik Di Kota Pekanbaru”, *Jurnal JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. VI Edisi 1 Tahun 2019.

Pinjam Pakai, berdasarkan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah adalah penyerahan Penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan Barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Gubernur/Bupati/Walikota.

Pinjam Pakai Barang Milik Daerah dilaksanakan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan. Pinjam Pakai dilaksanakan dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan barang milik daerah yang belum atau tidak dilakukan penggunaan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang dan menunjang pelaksanaan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. Jangka waktu Pinjam Pakai Barang Milik Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali. 7 Sebelum Pinjam Pakai dilakukan, maka perjanjian Pinjam Pakai tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Pinjam Pakai yang sekurang-kurangnya memuat para pihak, nama, jenis, dan luas/jumlah barang yang dipinjamkan, jangka waktu pinjam pakai, tanggung jawab

peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu pinjam pakai, dan hak, kewajiban, atau persyaratan lain yang dianggap perlu.[20]

[20]Devita Mutiara Danysa, "Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Melalui Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya", *Jurnal Jurist Diction* Vol. 3 No. 4 Tahun 2020.

BAB III
ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Tentang Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Dan Bangunan

Sebelum membahas lebih jauh mengenai pengaturan hukum, maka alangkah baiknya agar memahami teori hukum dan ilmu hukum terlebih dahulu.Terminologi teori dalam nuansa keilmuan ilmu hukum ini menjelaskan secara lebih jernih bekerjanya hukum di ruas jalur-jalurpengembangan hukum teoritikal dan praktikal. Oleh karenateori hukum dalam nuansa ilmu hukum dapat berfungsi sebagai“pisau analisis” untuk membedah masalah-masalah fenomenahukum aktual dari penilaian-penilaian khas normatif yangmerupakan essensi karakter keilmuan ilmu hukum sebagai ilmunormatif.

Dalam lapisan Ilmu Hukum, sifat khas normatifnyaada pada Ilmu Hukum Dogmatik atau Dogmatika Hukum yangorang Belanda menyebutnya “*Rechtsdomatiek*” adalah ilmu tentangkaidah-kaidah hukum positif dan kasus-kasus aktual yuridik.Penulis mengidentifikasi teori hukum yang bergerak di ruas jaluraliran teoritikal-praktikal, berturut-turut.Sistematik ilmu hukum, menjadikan filsafat hukum sebagai meta-meta teori, dan teori hukum, meta teori dari dogmatikahukum. Meta teori berarti suatu disiplin yang menjadikan ilmulain sebagai obyek kajiannya. Berarti disiplin teori hukummenjadikan filsafat hukum dan ilmu-ilmu hukum lainnya jugamenjadi pusat perhatian, sehingga teori hukum pendekatannyabersifat interdisipliner.Dogmatika hukum yang merupakandisiplin ilmu hukum normatif juga menjadikan teori hukumdan

filsafat hukum rujukan dalam kajian hukum dan praktikhukum.Peraturan-peraturan teknis yuridik dirumuskan berdasarkankajian dogmatika hukum.[21]

Perjanjian merupakan salah satu lingkup hukum perdata.Manusia sebagai makhluk individu dan sosial memilki hak asasi dalam kehidupannya, tetapi dalam menjalankan hak asasi tersebut manusia dibatasi dengan peraturan, sehingga dalam menjalankan hak asasinya tidak saling bersinggungan dengan hak asasi orang lain. Dengan kata lain pelaksanaan hak asasi lebih mengedepankan fungsi sosial. Sebagai makhluk sosial (*zoon politicon*) manusia tidak dapat melakukan sesuatu dengan semaunya.Dalam kehidupan bermasyarakat atau bersosialisasi terikat oleh norma-norma atau peraturan dimana manusia itu berada. Perkembangan norma itu sendiri sudah ada sejak lama, yaitu norma yang hidup dalam masyarakat yang sering disebut norma atau aturan yang tidak tertulis. Seiring dengan perkembangan jaman norma atau aturan yang tidak tertulis semakin hari semakin ditinggalkan dengan kata lain manusia memerlukan norma yang tertulis, begitu juga dengan norma hukum privat atau hukum Perdata. Bahwa yang dimaksud dengan Hukum Perdata adalah aturan-aturan atau norma-norma yang memberikan pembatasan dan oleh karenanyamemberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dengan yang lain dari orang-orang di dalam suatu masyarakat tertentu, terutama yang mengenai hubungan keluarga dan hubungan lalu-lintas. Hukum Perdata disebut juga Hukum Sipil atau Hukum Privat.[22]

---

[21]I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiartha. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press, halaman 47.

[22]Rachmad Abduh dan Rahmat Ramadhani. 2020. *Hukum Perdata Dalam Yurisprudensi*. Deli Serdang: PT. Bunda Media Group, halaman 5.

Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia seperti yang diketehui adalah peninggalan dari jaman kolonial Belanda melalui asas konkordasi walaupun ada beberapa yang dicabut oleh undang-undang, kecuali yang belum diatur secara khusus oleh undang-undang maka masih mempergunakan hukum Perdata peninggalan Belanda.Hukum perdata yaitu ketetapan yang mengatur hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat. Istilah hukum perdata di negara Indonesia mulanya dari bahasa Belanda "*Burgerlik Recht*" yang sumbernya pada Burgerlik Wetboek atau dalam bahasa Indonesia nya disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).[23]

Hukum dimaknai dengan seperangkat kaidah dan perdata diartikan dengan yang mengatur hak, harta benda dan kaitannya antara orang atas dasar logika atau kebendaan.Secara umum, pengertian hukum perdata yaitu semua peraturan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan dalam hubungan masyarakat.Hukum perdata disebut pula dengan hukum private karena mengatur kepentingan perseorangan.Ada beberapa ahli yang mendefinisikan hukum perdata, antara lain dapat kita simak uraiannya.Subekti Pengertian Hukum Perdata adalah "segala hukum private materiil yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan perseorangan.*"* Sudikno Mertokusumo "Pengertian Hukum Perdata menurut adalah keseluruhan peraturan yang mempelajari mengenai hubungan antara orang yang satu dengan yang lainnya dalam hubungan keluargaan dan dalam pergaulan masyarakat.*"*[24]

---

[23]*Ibid.,* halaman 6.
[24]*Ibid.,*

Hukum perdata yang ada di Indonesia, tidak terlepas dari sejarah hukum perdata Eropa, utamanya di Eropa kontinental berlaku Hukum Perdata Romawi sebagai hukum asli dari negara di Eropa, disamping terdapat hukum tertulis dan kebiasaan setempat. Namun, karena terdapat perbedaan peraturan pada masing-masing daerah menjadikan orang mencari jalan yang mempunyai kepastian hukum dan kesatuan hukum. Berdasarkan prakarsa dari Napoleon, di tahun 1804 yang terhimpun hukum perdata yang bernama *Code Civil de Francais* atau disebut juga dengan Code Napoleon.

Di tahun 1809-1811 Perancis menjajah Belanda, lalu Raja Lodewijk Napoleon menerapkan *Wetboek Napoleon Ingeriht Voor het Koninkrijk Hollad* yang berisi hampir sama dengan Code Napoleon dan Code Civil de Francais untuk diberlakukan sebagai sumber hukum perdata di Belanda.Sesudah penjajahan berakhir dan Belanda disatukan dengan Perancis, Code Napoleon dan *Code Civil des Francais* tetap diterapkan di Belanda.Di tahun 1814, Belanda mulai membuat susunan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Sipil).

Dengan dasar kodifikasi hukum Belanda dibuat oleh MR.J.M.Kemper yang disebut Ontwerp Kemper tetapi sebelum menyelesaikan tugasnya, di tahun 1824 Kemper meninggal dunia dan kemudian diteruskan oleh Nicolai yang menjabat sebagai Ketua Pengadilan Tinggi Belanda. 6 Juli 1830, kodifikasi sudah selesai dibuat dengan dibuatnya BW (*Burgerlijik Wetboek*) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda dan WvK (*Wetboek van Koophandle*) atau Kitab Undang-Undang Hukum DagangDari dasar asas konkordansi, di tahun 1948 kedua Undang-Undang tersebut

berlaku di Indonesia dan hingga saat ini dikenal dengan KUHPerdata untuk BW dan KUH Dagang untuk *WvK*.[25]

Asas-asas didalam hukum perdata antara lain yakni:[26]

1. Asas Kebebasan Berkontrak; Asas ini mengandung arti bahwa masing-masing orang dapat mengadakan perjanjian baik yang sudah diatur dalam undang-undang ataupun yang belum diatur dalam undang-undang. Asas ini ada dalam 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang untuk yang membuatnya".
2. Asas Konsesualisme; Asas ini berkaitan dengan pada saat terjadi perjanjian. Di pasa 1320 ayat 1 KUHPerdata, syarat wajib perjanjian itu karena terdapat kata sepakat antara kedua belah pihak.
3. Asas Kepercayaan; Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi masing-masing prestasi yang diantara kedua pihak.
4. Asas Kekuatan Mengikat; Asas ini menyatakan bahwa pernjanjian hanya mengikat pihak yang mengikatkan diri atau yang ikut serta dalam perjanjian tersebut.
5. Asas Persamaan Hukum; Asas ini mempunyai maksud bahwa subjek hukum membuat yang membuat perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum.

---

[25]*Ibid.*, halaman 7.
[26]*Ibid.*, halaman 8.

6. Asas Keseimbangan; Asas ini menginginkan kedua belah pihak memenuhi dan menjalankan perjanjian yang telah dijanjikan.
7. Asas Kepastian Hukum (Asas pacta sunt servada); Asas ini ada karena suatu perjanjian dan diatur dalam pasal 1338 ayat 1 dan 2 KUHPerdata.
8. Asas Moral; Asas moral merupakan asas yang terikat dalam perikatan wajar, ini artinya perilaku seseorang yang sukarela tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur.
9. Asas Perlindungan; Asas ini memberikan perlindungan hukum kepada debitur dan kreditur. Tetapi yang membutuhkan perlindungan adalah debitur karena berada di posisi yang lemah.
10. Asas Kepatutan; Asas ini berhubungan dengan ketentuan isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan.
11. Asas Kepribadian; Asas ini mewajibkan seseorang dalam pengadaan perjanjian untuk kepentingan dirinya sendiri.
12. Asas I'tikad Baik; Sesuai dengan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata, asas ini berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian, asas ini menyatakan bahwa apa yang hendak dilakukan dengan pemenuhan tuntutan keadilan dan tidak melanggar kepatutan.

Berdasarkan ketentuan peralihan Konstitusi Indonesia sebelum amandemen dikatakan bahwa aturan-aturan yang ada dan masih berlaku tetap dapat diberlakukan sepanjang belum diadakannya aturan yang baru. Maka mengenai hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia tetap masih mengambil ketentuan yang ada yaitu berdasarkan pada Burgulijke Wetboek sebagai produk hukum perdata peninggalan masa pemerintahan

Hindia Belanda. Buku Ke-tiga Burgulijke Wetboek tersebut menganut sistem terbuka, artinya dimana adanya kebebasan dalam mengadakan perjanjian (Kontrak).menentukan syarat-syarat, pelaksanaanya dan dibuat baik berbentuk secara tertulis maupun secara lisan. Perjanjian atau kontrak merupakan kesepakatan yang dibuat diantara orang perorang maupun lebih yang mengikatkan pada kontrak tersebut. Pada umumnya, perjanjian agar dapat dikatan sah telah terpenuhinya syarat-syarat, yaitu: (a) Adanya kata sepakat, (b) kecakapan, (c) hal tertentu dan (d) suatu hal yang halal. Dengan terpenuhi ke-empat syarat tersebut, maka perjanjian itu menjadi sah dan mengikat untuk mereka dalam perjanjian tersebut. Didalam keempat syarat itu, dimana syarat sepakat dan cakap dinamakan syarat subjektif, yaitu mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Sepakat mengadakan perjanjian mempunyai makna pihak-pihak yang membuat perjanjian itu memiliki kehendak yang bebas. para pihak tidak mendapatkan tekanan dalam mewujudkan kehendaknya dalam suatu perjanjian, yang apabila terjadinya pembatasan atau tekanan pada kehendak yang bebas itu mengakibatkan cacatnya perjanjian tersebut.

Syarat dalam kecakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu membuat perjanjian berarti orang yang bersangkutan menurut undang-undang adalah orang yang dibolehkan melakukan membuat perjanjian, terkecuali orang yang dilarang oleh undangundang untuk berbuat itu atau dalam undangundang disebut tidak cakap. Orang-orang tidak cakap sebagaimana menurut undang-undangmisalnya ketidakdewasaan atau di bawah pengampuan (*curatele*).Syarat hal tertentu, yaitu berarti bahwa dalam perjanjian itu harus ada objek yang diperjanjikan dan harus dapat

ditentukan, karena undang-undang telah menentukan terhadap benda-benda yang menyangkut kepentingan umum tidak dapat dijadikan objek perjanjian. Adapun benda-benda yang ditentukan, yaitu benda yang berupa telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Sedangkan syarat kausa yang halal, yaitu untuk sahnya suatu perjanjian tidaklah bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban, serta kesusilaan.[27]

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian ini, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian pinjam pakai adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu memberikansuatu barang kepada pihak lain untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang setelah memakai atau setelah lewatnya waktu pada suatu waktu tertentuakan mengembalikannya. Dalam 1742 KUH Perdata menyebutkan bahwa, benda (barang) yang dipinjam-pakaikan dalam perjanjian adalah segala macam barang yang dapat dipakai dan tidak musnahatautidak habis karena pemakaiannya. Selanjutnya secara umum pengertian perjanjian peminjaman dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Perjanjian Pinjam Pakai (*bruikleen*), yang diatur dalam pasal 1740-1753 KUHPerdata.

[27]J. Jopie Gilalo, "Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Franchise Menurut Ketentuan Pasal 1338 Kuhperdata", *Jurnal Hukum De'Rechhtsstaat* Vol. 1 No. 2 Tahun 2015.

2. Perjanjian Pinjam Pengganti (*verbruiklening*), yang diatur dalam pasal 1754 – 1769KUH Perdata.

Hak dan kewajiban muncul secara bersamaan. Kendati sifatnya berbeda dan berlawanan, eksistensinya tidak dapat dipisahkan. Dengan sendirinya, hukum tidak dapat memberikan keuntungan kepada seseorang tanpa sekaligus menimpakan beban pada orang lain. Atau dengan kata lain, hukum tidak mungkin menciptakan hak bagi seseorang, kecuali dengan menciptakan kewajiban yang setara bagi orang lain. Begitu pula dengan perjanjian pinjam pakai memiliki hak dan kewajiban yang harus diterima dan di penuhi. Menurut Pasal 1744-1745 KUH Per, kewajiban si peminjam adalah:

1. Peminjam wajib menyimpan dan memelihara barang pinjamannya seolah-olah ia pemilik barang tersebut.
2. Peminjam tidak boleh memakai barang pinjaman untuk suatu keperluan lain.
3. Peminjam bertanggung jawab tentang musnahnya barang pinjaman.

Hak orang yang meminjamkan adalah:

1. Orang yang meminjamkan barang itu tetap menjadi pemilik barang yang dipinjamkan (Pasal 1741 KUH Per).
2. Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan selain setelah lewat waktu yang telah ditentukan atau setelah barangnya dipergunakan (Pasal 1750 KUH Per).

3. Apabila orang yang meminjamkan mempunyai alasan yang cukup, maka ia dapat minta bantuan hakim untuk memaksa peminjam mengembalikan barang tersebut ([asal 1751 KUH Per).

Isi perjanjian pada dasarnya adalah ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak. Ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini berisi hak dan kewajiban yang harus mereka penuhi. Menurut Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUH Perdata, elemen-elemen dari suatu perjanjian meliputi, antara lain:

1. Isi perjanjian itu sendiri
2. Kepatutan
3. Kebiasaan
4. Undang-undang.

Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, yang dimaksud dengan isi perjanjian adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka di dalam perjanjian tersebut baik secara tertulis maupun tidak tertulis.idak semua perjanjian harus dinyatakan secara tegas, apabila menurut kebiasaan selamanya dianggap diperjanjikan [Pasal 1347 KUH Perdata]. Walaupun tidak dinyatakan secara tegas, para pihak pada dasarnya mengakui syarat-syarat yang demikian itu, karena member akibat komersil terhadap maksud para pihak. Hal yang perlu diperhatikan, bahwa syarat atau kewajiban yangdinyatakan tidak tegas dalam perjanjian hanya timbul dalam keadaan tidak ada ketentuan yang tegas mengenai persoalan tersebut.Sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, bahwa semua persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pembentuk

undang-undang menunjukan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat yang ditentukan. Semua perjanjian yang dibuat secara hukum atau secara sah adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut perjanjian, diharuskan oleh kepetutan, kebiasaan dan undang-undang.

Pada dasarnya kepatutan ini merujuk pada ukuran tentang hubungan rasa keadilan dalam masyarakat. Falsafah Negara pancasila menampilkan ajaran bahwa harus ada keselarasan, keserasian, dan keseimbangan antara penggunaankasasi dengan kewajiban asasi. Dengan kata lain, di dalam kebebasan terkandung tanggung jawab. Selanjutnya berdasarkan Tap MPR Nomor II/MPR/1978 menyatakan, manusia diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa, yang sama derajat, yang sama hak dan kewajiban asasinya, tapa membda-bedakan suku, keturunan, agama dan kepercayaan, jenis kelamin, kedudukan social, warna kulit dan sebagainya. Kerena itu dikembangkan sikap saling mencintai sesama manusia, sikap tenggang rasa serta sikap tidak semena-mena terhadap orang lain. Hapusnya perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan, karena susatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Misalnya pada persetujuan jual beli dengan dibayarnya harga maka perikatan mengenai pembayaran menjadi hapus, sedangkan persetujuannya belum, karena perikatan mengenai penyerahan barang belum terlaksana. Hanya jika semua perikatan-perikatan daripada persetujuan telah hapus seluruhnya, maka persetujuannya akan berakhir.

Suatu perjanjian akan berakhir (hapus) apabila:

1. Telah lampau waktunya (kadaluwarsa) undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian. Misalnya menurut Pasal 1066 Ayat 3, bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk todak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu persetujuan tersebut menurut Ayat 4 dibatasi berlakunya hanya lima tahunArtinya, lewat dari waktu itu mereka dapat melakukan perbuatan hukum tersebut.
2. Telah tercapai tujuannya
3. Dinyatakan berhenti para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan dihapus. Misalnya, jika salah satu meninggal perjanjian akan dihapus, seperti perjanjian perseroan [Pasal 1646 ayat 4 KUH perdata].
4. Dicabut kembali.
5. Diputuskan oleh Hakim.

Jika yang membuat perjanjian adalah suatu badan hukum, badan hukum tersebut harus memenuhi syarat sebagai badan hukumyang sah. Perikatan adalah suatu hubungan yang dimana pihak yang satudan pihak lainnya ataupun lebih yang saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, yang dimana saling memberi hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak. Dari pengertian diatas dapat dilihat bahwa unsur-unsur dari perikatan tersebut adalah:[28]

[28]Multazam Putra, “Tanggungjawab Pemerintah Desa Mudik Dalam Perjanjian Pinjam Pakai Aset Milik Desa Apabila Terjadi *Force Majeure*”, (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan Tahun 2020.

1. Adanya hubungan hukum, Yang dimaksud hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya suatu hak dan kewajiban.
2. Adanya subjek hukum, Subjek hukum diartikan sebagai pendukung hak dn kewajiban.Yang menjadi subjek hukum dalam kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yangberutang.
3. Adanya prestasi, Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.
4. Harta kekayaan, Didalam suatu perikatan sangat penting untuk mewujudkan suatu kata sepakat yang artinya saling berjanji untuk melakukan sesuatu dan berbuat sesuatu. Seperti didalam rumusan Pasal 1234 KUH Perdata dimana dinyatakantiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian Pinjam Pakai telah diatur dalam Pasal 1740KUHPerdata bahwa, “Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya”. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah(selanjutnya disebut PP No.27 Tahun2014) dalam landasan menimbangnya menyatakan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 48Ayat (2) dan Pasal 29 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, maka dianggap

perlumenetapkan aturan operasional dalam rangka pengelolaan barang milik negara/daerah. Sebelum beranjak lebih jauh dalam penulisan ini, penulis perlu menegaskan bahwa yang dimaksud dengan pengelolaan barang dalam hal ini adalah barang milik daerah mengingat cakupan yang cukup luas dalam aturan ini meliputi pula pengelolaan barang milik negara. Barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka (2) jo Pasal 2Ayat (1) huruf b PP No. 27 Tahun 2014 adalah, "semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah". Selanjutnya Pasal 2 Ayat (2) huruf b menyebutkan bahwa,"barang sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf b meliputi huruf b-nya menegaskan adalah barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak. Pelaksanaan pinjam pakai dilakukan berdasarkan surat perjanjian yangsekurang-kurangnya memuat:[29]

1. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
2. Jenis, luas dan jumlah barang yangdipinjamkan;
3. Jangka waktu peminjaman;
4. Tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama waktu peminjaman; dan
5. Persyaratan lain yang dianggap perlu.

Ketentuan tersebut mengisyaratkan bahwa terdapat ruang bagi pemerintah daerah untuk melaksanakan fungsinya dalam hal memajukan kesejahteraanmasyarakatnya dalam sektor pembangunan ekonomi melalui instrument

[29]Multazam Putra, "Tanggungjawab Pemerintah Desa Mudik Dalam Perjanjian Pinjam Pakai Aset Milik Desa Apabila Terjadi *Force Majeure*", (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan Tahun 2020.

ranah keperdataan. Pemerintah daerah mewujudkan dirinya sebagai subyek hukum perdata menjelma dalam *rechts figure* sebagai badan hukum publik.

Kedudukan Pemerintah Daerah sebagai Badan Hukum Publik dapat kita lihat dalam Ketentuan Pasal1653 KUHPerdata, yaitu selainnya perseroan yang sejati oleh undang-undang diakui pula perhimpunan-perhimpunan orang sebagai perkumpulan-perkumpulan, baik perkumpulan-perkumpulan itu diadakan atau diakui sebagai demikian oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulanperkumpulan itu diterima sebagai diperbolehkan, atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan". Memajukan kesejahteraan masyarakatnya dalam sektor pembangunan ekonomi melalui instrument ranah keperdataan. Kedudukan Pemerintah Daerah sebagai badan hukum publik dalam ketentuan PP No27 Tahun 2014 dalam pengelolaan barang milik daerah di dasarkan pada pemanfaatan pendayagunaan barang milik daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokokdan fungsi satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangunguna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan (Ketentuan Pasal 1 Angka (12)PP No.27 Tahun 2014). Bertumpu pada frasa pinjam pakai, konsep ini telah lama dikenal dalam hukum perdata sebagaimana disebut dalam Pasal 1740KUHPerdata bahwa, "Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini,setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya".

Konsep yang berbeda, dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 Angka (10) PP No.27 Tahun 2014 ini, yang mana disebutkanbahwa, “Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang”. Kedua konsep di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Makna pihak dalam ketentuan Pasal 1635KUHPerdata meliputi cakupan yang cukup luas, baik person, rechts person dengan penegasan penggunaan secara cuma-cuma.
2. Makna pihak dalam ketentuan Pasal 1Angka (10) PP No. 27 Tahun 2014 dibatasi oleh hanya pemerintah pusat dengan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah tanpa penegasan kata cuma-cuma.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan anatar dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan anatar dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Sedangkan suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa ada hak yang dijamin oleh hukum atau undang-undang.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lian. Suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian ataupersetujuan yang tertulis.

Perjanjian merupakan tindakan hukum. Namun didalam prakteknya, seringkali orang yang menutup suatu perjanjian hanya mengetahui akibat-akibat hukum yang pokok-pokok saja dan karenanya suatu perjanjian biasanya hanya mengandung ketentuan-ketentuan pokok saja. Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian daripada hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian daripada hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan. Diantara pembedaan atau pembagian perjanjian yaitu Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil. Perjanjian konsensuil adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian. Contohnya: perjanjian menurut B.W. pada umumnya bersifat konsensuil, kecuali beberapa perjanjian tertentu (yang riil dan formal). Asas-asas dalam Perjanjian adalah:[30]

1. Asas kebebasan berkontrak, Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Kebebasan berkontrak adalah salah satu

[30]Multazam Putra, “Tanggungjawab Pemerintah Desa Mudik Dalam Perjanjian Pinjam Pakai Aset Milik Desa Apabila Terjadi *Force Majeure*”, (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan Tahun 2020.

asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas serta pancaran hak asasi manusia. Kebebasan berkontrak berlatar belakang pada paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani. Menurut faham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Di dalam hukum perjanjian, falsafah ini diwujudkan dalam kebebasan berkontrak. Pengaturan isi perjanjian tidak semata-mata dibiarkan untuk diatur oleh para pihak, akan tetapi perlu diawasi Pemerintah sebagaipengemban kepentingan umum untuk menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan Hukum Perjanjian oleh Pemerintah terjadi penggeseran Hukum Perjanjian ke bidang Hukum Publik. Melalui campur tangan Pemerintah ini, terjadi permasyaraktan Hukum Perjanjian. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia, muncul peertanyaan apakah kebebasan berkontrak tetap dipertahankan sebagai asas esensial di dalam Hukum Perjanjian Nasional yang akan datang.

2. Asas konsesualitas, Asas konsensualitas dapat dilihat dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutannya tegas mengenai syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah salah satunya yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata ditemukan dalam istilah “semua”, yakni “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang

ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”. Kata-kata semua menunjukan bahwa setiap orang diberi ke semua, menunjukan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (will), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian. Asas konsensualitas mempunyai arti penting yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat yang mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut danbahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus detik tersebut perjanjian sudah sah dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

3. Asas kepercayaan, Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di anatar kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prsetasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.
4. Asas kekuatan mengikat, Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

5. Asas persamaan hukum, Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit,bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatn dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.
6. Asas keseimbangan, Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.
7. Asas itikad baik, Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Jika itikad baik waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Sebagaimana diketahui maka pasal 1338 (3) B.W memerintahkan supaya semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.

Syarat Sah Perjanjian Syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Sementara itu berakhirnya Perjanjian Pasal 1381 KUH Perdata adalah:

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaharuan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena percampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang yang terutang;
8. Karena kebatalan atau pembatalan;
9. Karena berlakunya suatu syarat-batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini;
10. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

B. Bentuk Dan Isi Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Dan Bangunan Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak

dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagimana dikemukakan berikut ini:

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya

Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018 antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara merupakan salah satu contoh perjanjian tertulis yang dibuat dibawah tangan.Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang, serta tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut. Apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut Maka

akta di bawah tangan mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik. Seharusnya akta di bawah tangan dalam KUH-perdata pada Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880 sudah jelas bahwa setiap akta di bawah tangan yang dibuat harus dibubuhi dengan surat pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang. Di mana notaris adalah pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Apabila melihat ketentuan dalam Buku IV KUH-perdata tentang Pembuktian dan padaPasal 1874, 1874a, 1880 Di manamenyatakan bahwa akta di bawah tangan perlu dilegalisasi dan pendaftaran buku khusus yang disediakan oleh notaris. Akan tetapi kenyataannya di kehidupan masyarakat umum sehari-hari masih terdapat kekeliruan mengenai akta di bawah tangan dan sejauh mana kekuatan mengikat akta di bawah tangan apabila terjadi sengketa. serta fungsi legalisasi terhadap akta di bawah tangan.[31]

Dalam hukum acara perdata alat bukti tulisan/surat diatur dalam Pasal 138,165,167 HIR/Pasal 164, 285, 305 Rbg dan Pasal 1867- 1894 KUH-perdata, pada asasnya Di dalam persoalan perdata, alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainya. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan dapat berupa akta. Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, yang memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal, yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Akta itu dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang

[31]Richard Cisanto Palit, “Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2015.

sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat olehpara pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang. Sudah kita ketahui bahwa akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang. dalam hal ini notaris. Misalnya, Surat perjanjian utang piutang, surat perjanjian sewa menyewa, kwitansi dan sebagainya.Untuk pembuatan akta di bawah tangan Keberadaan para saksi yang menyaksikan adanya persetujuan perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani dan atau dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian sangatlah penting, karena keberadaannya akan sangat berarti apabila dikemudian hari terjadi suatu masalah dan atau salah satu pihak mengingkari isi dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjianmaupun tanda tangannya sehingga dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan. Maka para saksi yang menyaksikan adanya perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang berkepentingan keterangannya dapat menentukan tentang sah atau tidaknya perjanjian di bawah tangan tersebut.[32]

Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris umumnya aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan mengenai tanda tangannya dan atau cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris. Dalam akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan tanda tangan atau cap jempolnya di hadapan notaris, pertanggungjawaban tentang isi dan ketentuan-ketentuannya yang ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuatnya, sedangkan notaris

[32]Richard Cisanto Palit, “Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2015.

tanggung jawabnya hanya terbatas pada kebenaran tentang tanda tangan atau cap jempol dan keabsahan surat tersebut. dalam akta di bawah tangan tersebut memang benar tanda tangan atau cap jempol pihak yang berkepentinganberdasarkan tanda pengenal yang dimiliki oleh para pihak berupa KTP dll. Dari Pasal-pasal yang sudah diuraikan di atas bahwa akta di bawah tangan sangatlah penting/sangat diperlukan di dalam masyarakat. Karena tidak semua perjanjian yang dilakukan menggunakan akta otentik. Misalnya Pasal 1851 KUH-perdata yang intinya mengharuskan bahwa suatu perdamaian hanya sah jika dibuat secara tertulis. Artinya untuk suatu akta perdamaian, paling tidak harus dibuktikan dengan akta di bawah tangan.Berdasarkan Pasal 1867 KUH-perdatayang menyatakan “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”. Dengan pasal tersebut bahwa akta di bawah tangan juga diperlukan. Akan tetapi akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Akta di bawah tangan diakui dalam KUH-perdata. Dalam Pasal 1320 KUH-perdata ditentukan 4 syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUH-perdata. Suatu perjanjian timbul atas dasar kata sepakat, terjadinya oleh karena ada niat dari orangorang yang bersangkutan, akan tetapi secara praktis yang merupakan pegangan ialah pernyataan kehendak atau niat tersebut. Pasal 1338 KUH-perdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak adalah sah menurut hukum/Undang-undang yang berlaku. Maka

akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai alat pembuktian. Sepanjang perjanjian yang dibuat berdasarkan itikad baik dan memenuhi syarat dari Pasal 1320 KUH-perdata.[33]

Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Perjanjian pinjam pakai tanah antara Pemerintah Provinsi Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara NOMOR : 032/304/VI.04/2018 NOMOR: 16/A/KS/V/2018 akan diuraikan pada bab ini terjadi karena adanya niat dari pihak Badan Kepegawaian Negara untuk menggunakan asset milik Pemerintah Daerah Lampung berupa tanah dan bangunan untuk melakukan kegiatan perkantoran sehari-hari, oleh sebab itu lahirlah perjanjian pinjam pakai tersebut. Kedua pihak yang bersepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain yaitu:

PERJANJIAN PINJAM PAKAI ANTARA PEMERINTAH PROVINSI LAMPUNG DENGAN BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA NOMOR : 032/304/VI.04/2018 NOMOR: 16/A/KS/V/2018
TENTANG
PINJAM PAKAI TANAH DAN BANGUNAN MILIK PEMERINTAH PROVINSI LAMPUNG

Pada hari ini Rabu tanggal Dua Puluh Tiga bulan Mei tahun Dua Ribu Delapan Belas, bertempat di Bandar lampung, kami yang bertandatangan dibawah ini:

1. Ir. HAMARTONI AHADIS, M.Si. NIP.19640209 198903 1 008, dalam jabatannya selaku Plt. Sekretaris Daerah Provinsi Lampung, yang berkedudukan di Jalan Wortel Mongisidi Nomor 69 Teluk Betung Bandar Lampung, dalam hal

[33]Richard Cisanto Palit, "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2015.

ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintahan Provinsi Lampung untuk selanjutnya disebut PIHAK KESATU.

2. USMAN GUMANTI, SH. M.Si. NIP.19580818 198403 1 001, dalam jabatannya selaku Sekretaris Utama Badan Kepegawaian Negara, yang berkendudukan di Jalan Letjen Sutoyo Nomor 12 Jakarta Timur, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Badan Kepegawaian Negara, untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut PARA PIHAK dan masing-masing diantarannya disebut PIHAK.

PARA PIHAK dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas, terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

a. PIHAK KESATU adalah Pemerintah Provinsi Lampung yang memiliki aset berupa tanah dan bangunan beralamat di Jalan Nusa Indah I No 2A Bandar Lampung.
b. PIHAK KEDUA adalah Badan Kepegawaian Negara sebagai lembaga yang bertanggungjawab yang profesional dan bermartabat.
c. Bahwa PIHAK KEDUA berkeinginan untuk meminjam dan memakai tanah dan bangunan milik PIHAK KESATU dan PARA PIHAK sepakat untuk mengadakan perjanjian pinjam pakai aset milik Pemerintah.

Provinsi Lampung dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diuraikan dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 1
Dasar Hukum

Perjanjian Pinjam Pakai ini dilaksanakan berdasarkan:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara.
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
4. Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2013 tentang Badan Kepegawaian Negara.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman (Pengelolaan Barang Milik Daerah.
6. Peraturan Kepala Badan Kepegawaian Negara Nomor 19 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Kepegawaian Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BadanKepegawaian Negara Nomor 31 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Kepegawaian Negara Nomor 19 Tahun 2014 ten tang Organisasi dan Tata Kerja Badan Kepegawaian Negara.
7. Peraturan Kepala Badan Kepegawaian Nogara Nomor 36 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Penyelenggara Seleksi Calon dan Penilaian Kompetensi Pegawai Aparatur Sipil Negara.
8. Surat Permohonan Sekretaris Utama Badan Kepegawaian Negara Nomor: A26-30/V33-3/46 tanggal 13-03-2017, perihal Pembetukan UPT.

Pasal 2
Maksud dan Tujuan

1. Perjanjian Pinjam Pakai ini dimaksudkan untuk memperlancar proses penyelesaian administrasi kepegawaian Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintahan Provinsi Lampung dan Pegawai Negeri Sipil Kabupaten/ Kota se Provinsi Lampung.
2. Perjanjian Pinjam Pakai ini bertujuan untuk digunakan dalam rangka menunjang tugas pokok dan fungsi PIHAK KEDUA.

Pasal 3

Ruang Lingkup

Ruang lingkup Perjanjian ini adalah peminjaman, pemanfaatan, dan pengelolaan banguna aset milik PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA dengan rincian sebagai berikut:

1. Luas tanah seluas 1.442 M.2 (seribu empat ratus empat puluh dua meter persegi).
2. Bangunan seluas 120 M.2 (seratus dua puluh meter persegi).

Yang terletak di Jalan Nusa Indah I Nomor 2A Bandar Lampung, untuk digunakan sebagai Kantor/Unit Pelayanan Teknis PIHAK KEDUA.

Pasal 4

Objek Perjanjian

Obyek Perjanjian Pinjam Pakai adalah bangunan seluas 120 M.2 di atas sebidang tanah seluas 1.442 M.2 yang beralamat di Jalan Nusa Indah I Nomor 2A Bandar Lampung dan merupakan aset milik PIHAK KESATU.

Pasal 5

Hak Dan Kewajiban

1. **Hak Pihak Kesatu:**
   a. Berhak mendata/mengecek barang inventaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 apabila diperlukan untuk tertib administrasi dan pengelolaan barang milik daerah.
   b. Memberikan izin kepada PIHAK KEDUA untuk meminjam dan memakai bangunan dan tanah serta memanfaatkan dan mengelola barang milik PIHAK KESATU sebagaimana tercantum pada pasal 3 diatas.
   c. Mendapatkan jaminan dari PIHAK KEDUA untuk menggunakan bangunan dan tanah sesuai dengan ijin yang diberikan PIHAK KESATU. d. Melakukan evaluasi berupa teguran dan pembatalan Perjanjian apabila PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang dsepakati dalam Perjanjian ini.
2. **Hak Pihak Kedua:**
   a. Mendapatkan jaminan bahwa bangunan dan tanah sesuai dengan yang disampaikan oleh PIHAK PERTAMA.
   b. Menggunakan bangunan dan tanah untuk keperluan Kantor Unit Pelaksana Teknis PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian ini.
   c. Mendapatkan jaminan dari PIHAK KESATU bahwa objek Perjanjian bebas dari sengketa dalam bentuk apapun dan/ atau dengan pihak manapun.
   d. Mendapatkan data dan informasi yang jelas mengenai bangunan dan tanah yang menjadi obyek Perjanjian ini.

e. Melakukan perubahan bentuk sesuai dengan kebutuhan PIHAK KEDUA sepanjang tidak mengakibatkan perubahan fungsi dan/ atau penurunan nilai obyek yang di perjanjian, setelah mendapat ijin dari PIHAK KESATU.

3. Kewajiban Pihak Kesatu:

a. Memberikan data dan informasi yang jelas mengenai bangunan dan tanah yang akan dipinjam oleh PIHAK KEDUA.
b. Memberikan ijin pinjam pakai bangunan dan tanah kepada PIHAK KEDUA.

4. Kewajiban Pihak Kedua:

a. Memelihara dan merawat bangunan dan tanah yang dipinjam oleh PIHAK KEDUA dengan baik.
b. Menanggung segala biaya perawatan dan keperluan lainnya yang berhubungan dengan penggunaaan bangunan dan tanah.
c. Mengembalikan bangunan dan tanah yang dipinjam dari PIHAK KESATU sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam Perjanjian ini, dan atau apabila tanah dan bangunan tidak dimanfaatkan lagi oleh PIHAK KEDUA sebelum berakhir masa jangka waktu yang disepakati dalam keadaan baik kepada PIHAK KESA TU.

Pasal 6
Jangka Waktu

1. Jangka waktu Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani Perjanjian ini sampai dengan 24 April 2022.
2. Perjanjian ini dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK, untuk 1 (satu) kali perpanjangan dengan terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA paling lambat dalam waktu 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini.

Pasal 7
Pelaksanaan

1. Pelaksanaan Perjanjian Pinjam Pakai ini akan dilaksanakan oleh PARA PIHAK (· sesuai tugas dan tanggungjawab masing-masing.
2. PIHAK KEDUA dalam melaksanakan Perjanjian Kerjasama ini dapat menunjuk dan/atau menugaskan kepada Kepala Unit Kerja di lingkungan PIHAK KEDUA sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing.

Pasal 8
Sanksi dan Larangan

1. Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana Pasal 5 Ayat 4 dalam perjanjian ini dan Keputusan Gubernur Provinsi Lampung Nomor: G/211/B.07 /HK/2017 tentang pinjam pakai Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Provinsi Lampung yang terletak di Jalan Nusa Indah I Nomor 2A Bandar Lampung kepada Badan Kepegawaian Negara, maka PIHAK KESATU akan melakukan penghentian perjanjian pinjam pakai ini.
2. PARA PIHAK dilarang memindah tangankan objek perjanjian pinjam pakai kepada pihak lain dan/atau mengalihfungsikan untuk keperluan lain.

Pasal 9
Korespondensi

1. Pemberitahuan atau permintaan komunikasi akan dianggap diberikan atau dibuat bila telah diserahkan langsung melalui pos, faksimili atau email kepada pihak

yang dituju dengan alamat seperti yang ditetapkan di bawah ini atau kepada pihak-pihak lain yang ditetapkan secara tertulis oleh masing-masing pihak:
Pihak Pertama:
Pemerintah Provinsi Lampung
Alamat ; Jalan Wortel Mongisidi Nomor 69 Teluk Betung Bandar Lampung
Telp/Fax : 0721- 481166
Pihak Kedua:
Biro Perencanaan Badan Kepegawaian Negara
Alamat : JI. Letjen Sutoyo No.12 Jakarta Timur
Telp/Fax : (021) 8093008
e-mail : birorenkalbkn@gmail.com

2. Setiap perubahan alamat korespondensi resmi sebagaimana tercantum pada angka 1 harus diberitahukan terlebih dahulu kepada pihak lainnya paling lambat diterima 7 (tujuh) hari kerja sebelum perubahan tersebut dilakukan.

Pasal 10
Keadaan Kahar

1. Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah suatu peristiwa yang tidak terduga dan diluar kekuasaan Pihak yang mengalaminya untuk mengatasinya, sekalipun telah dilakukan upaya seksama untuk menanggulanginya, dan (timbulnya peristiwa tersebut tidak disebabkan oleh pihak yang mengalaminya.
2. Istilah Force Majeure yang dipergunakan disini termasuk diantaranya keadaaan-keadaan seperti bencana alam, gempa bumi, taufan, banjir, tanah longsor, dan wabah penyakit, pemberontakan, pemogokan umum, huru-hara, sabotase, perang dan kebijaksanaan pemerintah yang berakibat langsung terhadap Perjanjian ini.
3. Dalam ha! terjadi Force Majeure sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pihak yang terkena wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak saat dimulainya, begitu juga saat berakhirnya.
4. Kelalaian atau keterlambatan dalam memenuhi kewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengakibatkan tidak diakuinya Force Majeure.

Pasal 11
Penutup

Demikian Perjanjian ini dibuat oleh PARA PIHAK dengan rangkap 3 (tiga), 2 (dua) diantarannya bermaterai cukup dan sah, mempunyai kekuatan hukum yang sama serta disimpan oleh masing-masing Pihak, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Suatu perjanjian terdiri dari beberapa bagian, yaitubagian *essentialia*, bagian *naturalia*, dan bagian *accidentalia*:[34]

a. Bagian *essentialia* adalah bagian dari suatu perjanjianyang harus ada jika bagian ini tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah suatu perjanjian.

[34]Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, halaman 12-13.

Adapun yangdimaksud adalah hal yang menjadi prestasi para pihakdalam melakukan suatu perjanjian.

b. Bagian *naturalia* adalah bagian dari suatu perjanjian yangmemiliki sifat dianggap ada tanpa perlu diperjanjikansecara khusus oleh para pihak yang melakukan suatuperjanjian. Dapat kita temukan didalam pasal 1476KUHPerdata.

c. Bagian *accidentalia* adalah bagian dari perjanjian yangmerupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khususoleh para pihak yang melakukan perjanjian.

Sebagai mahluk sosial manusia selalu berhubungan dengan manusia lainnya.Interaksi yang terjalin dalam komunikasi tersebut tidak hanya berdimensi kemanusiaan dan sosial budaya, namun juga menyangkut aspek hukum, termasuk perdata.Naluri untuk mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia berfikir untuk mengaturhubungan usaha bisnis mereka ke dalam sebuah perikatan.Hukum Perikatan mengatur segala aspek yang menyangkut satu orang degann orang lain dalam kehidupan bermasyarakat. Demi terciptanya tatanan sosial yang baik dalam hukum perikatan juga menekankan beberapa aspek yang harus ditaati oleh setiap orang yang melakukan perjanjian dengan orang lain. Karenanya adanya hukum perikatan sangatlah penting terutama dalam menjaga kepercayaan antar individu dengan individu lainnya.Menurut ilmu pengetahuan hukum perdata, perikatan dapat dibedakan atas beberapa macam.Bentuk perikatan yangpaling sederhana, ialah suatu perikatan yang masing masingpihak hanya ada satu orang dan satu prestasi yang seketika juadapat ditagih pembayarannya.

Pemerintah daerah mewujudkan dirinya sebagai subyek hukum perdata menjelma dalam rechts figure sebagai badan hukum publik. Kedudukan Pemerintah Daerah sebagai Badan Hukum Publik dapat kita lihat dalam Ketentuan Pasal 1653 KUHPerdata, yaitu : “selainnya perseroan yang sejati oleh undang-undang diakui pula perhimpunan-perhimpunan orang sebagai perkumpulan-perkumpulan, baik perkumpulan-perkumpulan itu diadakan atau diakui sebagai demikian oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan-perkumpulan itu diterima sebagai diperbolehkan, atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan”.Bertumpu pada frasa pinjam pakai, konsep ini telah lama dikenal dalam hukum perdata sebagaimana disebut dalam Pasal 1740 KUHPerdata bahwa, “Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya”.

Konsep yang berbeda, dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 Angka (10) PP No. 27 Tahun 2014 ini, yang mana disebutkan bahwa, “Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah dalam jangka waktutertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang”. Kedua konsep di atas dapat disimpulkan bahwa:

3. Makna pihak dalam ketentuan Pasal 1635 KUHPerdata meliputi cakupan yang cukup luas, baik person, rechts person dengan penegasan penggunaan secara cuma-cuma.

4. Makna pihak dalam ketentuan Pasal 1 Angka (10) PP No. 27Tahun 2014 dibatasi oleh hanya pemerintah pusat dengan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah tanpa penegasan kata cuma-Cuma.

Perbedaan kedua konsep tersebut menurut penulis terletak pada kedudukan kontraktan dalam hal ini adalah selaku pemerintah pusat/daerah (badan hukum publik). Karakteristik ini mempengaruhi pihak-pihak dalam melakukan hubungan keperdataan. Hubungan keperdataan dalam wilayah privat yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata sebagai perwujudan kebebasan berkontrak, namun berdasarkan metode sistimatis ketentuan tersebut tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sebagai syarat sahnya perjanjian dalam syarat keempat ditegaskan bahwa sahnya perjanjian juga wajib memenuhi unsur kausa yang dihalalkan atau kausa yang diperbolehkan sebagai syarat obyektif. Kausa yang diperbolehkan atau kausa yang halal ini dimaksudkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Berkenaan dengan penyimpangan kausa ini sebagai syarat obyektif, maka konsekuensi hukum menurut rechtsleer perdata perjanjian tersebut batal demi hukum. Unsur syarat sahnya perjanjian yang juga sangat penting dalam hal ini adalah unsur kecakapan atau keberwenangan, mengingat kedudukan pemerintah daerah sebagai badan hukum publik di sini tidak lepas dari pemegang kewenangan jabatan publik. Hal ini beralasan bahwa kewenangan dalam hukum administrasi negara terdiri dari kewenangan atribusi, delegasi dan mandat. Ketiga kewenangan ini pula mempunyai karakteristik yang berbeda pula dari segi bentuk dan konsekuensinya . Hal ini tentunyamempengaruhi pula dari aspek kecakapan dan keberwenangan jabatan (bekwamheid/ambt) dalam melakukan hubungan hukum keperdataan (rechtshandelingen). Dari aspek keperdataan

sendiri terdapat gambaran bahwasanya aturan di dalam hukum perdata kita terdapat pembatasan dalam rumusan kebebasan berkontrak itu sendiri. Hal mana dapat pula kita lihat dalam rumusan Pasal 1339 KUHPerdata yang menyebutkan, “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Dari beberapa rumusan pembatasan tersebut, dalam hal penundukan tindakan pemerintah daerah selaku badan hukum publik ke dalam ranah hukum perdata tetap berada pada koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian menjadi sangat mendasar untuk menganalisis tindakan-tindakan pemerintah sebagaimana dimaksud di atas dalam suasana hukum keperdataan.[35]

C. Hak Dan Kewajiban Masing-Masing Pihak Dalam Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara

Hak dan kewajiban merupakan dasar dari lahirnya sebuah perjanjian.Hak dan kewajiban adalah sesuatu yang dapat dituntut oleh masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian. Hak dan kewajiban juga bersinggungan dengan pembuktian jika nantinya dikemudian hari terjadi sengketa, dimana pihak yang satu merasa sudah menjalankan kewajibannya dan mendalilkan sebuah bukti untuk dihadirkan dalam persidangan akan menjadi pembuktian yang dapat memenangkannya dalam persidangan tersebut. Pembuktian juga merupakan hal yang signifikan dalam sebuah sengketa yang terjadi dengan suatu perjanjian yang mengikat pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

---

[35]Muh.Sidik N Salam, “Aspek Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Atas Barang Milik Pemerintah Daerah”, Jurn*al Ilmu Hukum Legal Opinion* Vol. 2 No. 6 2014.

Di dalam ilmu hukum tidak dimungkinkan pembuktianmutlak yang berlaku bagi setiap orang sehingga menutupkemungkinan akan pembuktian bagi pihak lawan. Pembuktian dalamilmu hukum merupakan pembuktian yang konvensional, yaitupembuktian yang memberikan suatu kepastian yang sifatnya tidakmutlak akan tetapi sifatnya relatif atau nisbi. Pembuktian dalam artiyuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara.Dengandemikian pembuktian dalam arti yuridis tidak menuju kebenaranmutlak, ada kemungkinan bahwa pengakuan, kesaksian, atau suratsuratitu tidak benar, palsu, atau dipalsukan. Pembuktian secarayuridis tidak lain merupakan pembuktian historis. Membuktikan dalam arti yuridis berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara guna memberikepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Dengan katalain, pembuktian merupakan suatu cara untuk meyakinkan hakimakan kebenaran dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan atau dalil-dalilyang digunakan untuk menyangkal. Pengertian pembuktian tersebut sangat beragam, para pakar hukum memiliki definisi masing-masing mengenai pembuktian.Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan dalam arti yuridisyaitu memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yangmemeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastiantentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Subekti menyatakanbahwa membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenarandalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.Berdasarkan definisi hukum tersebut, membuktikan dapatdinyatakan sebagai proses menjelaskan kedudukan hukum parapihak yang sebenarnya dan

didasarkan pada dalil-dalil yangdikemukakan para pihak, sehingga pada akhirnya hakim akanmengambil kesimpulan siapa yang benar dan siapa yang salah.[36]

Membuktikan atau pembuktian adalah usaha para pihak yang berkepentingan untuk mengemukakan kepada hakim sebanyak mungkin hal-hal yang berkenaan dengan suatu perkara. Hal ini bertujuan agar hal-hal tersebut dapat digunakan oleh hakim sebagai bahan pertimbangan untuk memberi keputusan mengenai perkara tersebut. Para pihak mengemukakan hal-hal yang berkenaan dengansuatu perkara yang disengketakan agar dapat dijadikan pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut melalui bukti-buktidan alat-alat bukti yang diajukan dimuka persidangan. Bukti adalah sesuatu yang dapat meyakinkan akan kebenaran suatu dalilatau pendirian, sedangkan alat bukti adalah segala sesuatu yang menurut undang-undang dapat dipakai untuk membuktikan. Proses pembuktian ini juga sangat terkait dengan hal apa yang harus dibuktikan dan hal apa saja yang tidak harus dibuktikan. Ada ajaran hukum yang mengatakan bahwa yang dibuktikan itu hanyalah kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa saja. Dengan terbuktinya kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwatersebut dapat diambil kesimpulan adanya hak milik, piutang, hakwaris, dan sebagainya.Dengan demikian, di muka persidangan yangharus dibuktikan adalah fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa untukmembenarkan adanya suatu hak.Pada saat ini, anggapan tersebuttelah ditinggalkan, karena tidak hanya peristiwa atau fakta-faktayang dapat dilihat oleh panca indera saja yang harus dibuktikantetapi juga peristiwa yang tidak dapat dilihat oleh panca indera jugaharus dibuktikan seperti hak milik, piutang, perikatan, dansebagainya.

[36]Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*. Lhoksumawe: Unimal Press, halaman 55.

Jadi, pembuktian adalah tata cara untuk menetapkanterbuktinya fakta yang menjadi dasar pertimbangan dalammenjatuhkan suatu putusan.[37]

Perjanjian pinjam pakai tanah antara Pemerintah Provinsi Lampung dengan Badan Kepegawaian NegaraNOMOR : 032/304/VI.04/2018 NOMOR: 16/A/KS/V/2018 akan diuraikan pada bab ini. kedua pihak yang bersepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain yaitu:

Ir. HAMARTONI AHADIS, M.Si. NIP.19640209 198903 1 008, dalam jabatannya selaku Plt. Sekretaris Daerah Provinsi Lampung, yang berkedudukan di Jalan Wortel Mongisidi Nomor 69 Teluk Betung Bandar Lampung, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintahan Provinsi Lampung untuk selanjutnya disebut PIHAK KESATU. Dan USMAN GUMANTI, SH. M.Si. NIP.19580818 198403 1 001, dalam jabatannya selaku Sekretaris Utama Badan Kepegawaian Negara, yang berkendudukan di Jalan Letjen Sutoyo Nomor 12 Jakarta Timur, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Badan Kepegawaian Negara, untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Selanjutnya hak dan kewajiban masing-masing pihak diuraikan dalam Pasal 5 Perjanjian tersebut sebagai berikut:

1. Hak Pihak Kesatu:
    a. Berhak mendata/mengecek barang inventaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 apabila diperlukan untuk tertib administrasi dan pengelolaan barang milik daerah.

[37]*Ibid.*, halaman 56.

b. Memberikan izin kepada PIHAK KEDUA untuk meminjam dan memakai bangunan dan tanah serta memanfaatkan dan mengelola barang milik PIHAK KESATU sebagaimana tercantum pada pasal 3 diatas.
c. Mendapatkan jaminan dari PIHAK KEDUA untuk menggunakan bangunan dan tanah sesuai dengan ijin yang diberikan PIHAK KESATU.
d. Melakukan evaluasi berupa teguran dan pembatalan Perjanjian apabila PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang dsepakati dalam Perjanjian ini.

2. Hak Pihak Kedua:
   a. Mendapatkan jaminan bahwa bangunan dan tanah sesuai dengan yang disampaikan oleh PIHAK PERTAMA.
   b. Menggunakan bangunan dan tanah untuk keperluan Kantor Unit Pelaksana Teknis PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian ini.
   c. Mendapatkan jaminan dari PIHAK KESATU bahwa objek Perjanjian bebas dari sengketa dalam bentuk apapun dan/ atau dengan pihak manapun.
   d. Mendapatkan data dan informasi yang jelas mengenai bangunan dan tanah yang menjadi obyek Perjanjian ini.
   e. Melakukan perubahan bentuk sesuai dengan kebutuhan PIHAK KEDUA sepanjang tidak mengakibatkan perubahan fungsi dan/ atau penurunan nilai obyek yang di perjanjian, setelah mendapat ijin dari PIHAK KESATU.
3. Kewajiban Pihak Kesatu:

a. Memberikan data dan informasi yang jelas mengenai bangunan dan tanah yang akan dipinjam oleh PIHAK KEDUA.
b. Memberikan ijin pinjam pakai bangunan dan tanah kepada PIHAK KEDUA.

4. Kewajiban Pihak Kedua:
   a. Memelihara dan merawat bangunan dan tanah yang dipinjam oleh PIHAK KEDUA dengan baik.
   b. Menanggung segala biaya perawatan dan keperluan lainnya yang berhubungan dengan penggunaaan bangunan dan tanah.
   c. Mengembalikan bangunan dan tanah yang dipinjam dari PIHAK KESATU sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam Perjanjian ini, dan atau apabila tanah dan bangunan tidak dimanfaatkan lagi oleh PIHAK KEDUA sebelum berakhir masa jangka waktu yang disepakati dalam keadaan baik kepada PIHAK KESATU.

Berdasarkan uraian hak dan kewajiban amsing-masing pihak di atas maka dapat dilihat bahwasanya hak dan kewajiban yang ada dalam perjanjian pinjam pakai tanah anatara Pemerintah Daerah Lampung dengan BKN sudah sesuai dengan pengaturan hak dan kewajiban yang ada pada KUHPerdata dan peraturan terkait lainnya.

Jangka waktu Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani pada tanggal 23 Mei 2018 sampai dengan 24 April 2022. Perjanjian ini dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK, untuk 1 (satu) kali perpanjangan dengan terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA paling lambat dalam waktu 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini.Pelaksanaan Perjanjian Pinjam Pakai ini akan dilaksanakan oleh PARA PIHAK sesuai tugas dan

tanggungjawab masing-masing.PIHAK KEDUA dalam melaksanakan Perjanjian Kerjasama ini dapat menunjuk dan/atau menugaskan kepada Kepala Unit Kerja di lingkungan PIHAK KEDUA sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing.Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana Pasal 5 Ayat 4 dalam perjanjian ini dan Keputusan Gubernur Provinsi Lampung Nomor: G/211/B.07 /HK/2017 tentang pinjam pakai Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Provinsi Lampung yang terletak di Jalan Nusa Indah I Nomor 2A Bandar Lampung kepada Badan Kepegawaian Negara, maka PIHAK KESATU akan melakukan penghentian perjanjian pinjam pakai ini.PARA PIHAK dilarang memindah tangankan objek perjanjian pinjam pakai kepada pihak lain dan/atau mengalihfungsikan untuk keperluan lain.

Kemudian pada Pasal 10 Perjanjian tersebut juga diatur mengenai keadaan kahar (*Force Majure*) sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan *Force Majeure* adalah suatu peristiwa yang tidak terduga dan diluar kekuasaan Pihak yang mengalaminya untuk mengatasinya, sekalipun telah dilakukan upaya seksama untuk menanggulanginya, dan timbulnya peristiwa tersebut tidak disebabkan oleh pihak yang mengalaminya.
2. Istilah *Force Majeure* yang dipergunakan disini termasuk diantaranya keadaaan-keadaan seperti bencana alam, gempa bumi, taufan, banjir, tanah longsor, dan wabah penyakit, pemberontakan, pemogokan umum, huru-hara, sabotase, perang dan kebijaksanaan pemerintah yang berakibat langsung terhadap Perjanjian ini.

3. Dalam hal terjadi *Force Majeure* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pihak yang terkena wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak saat dimulainya, begitu juga saat berakhirnya.
4. Kelalaian atau keterlambatan dalam memenuhi kewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengakibatkan tidak diakuinya *Force Majeure*.

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perjanjian Pinjam Pakai telah diatur dalam Pasal 1740KUHPerdata bahwa, “Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya”. Sementara itu untuk objek tanah dan bangunan milik Pemerintah dalam perjanjian pinjam pakai diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka (10) PP No.27 Tahun 2014 ini, yang mana disebutkan bahwa, “Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang”.
2. Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018 antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara merupakan salah satu contoh perjanjian tertulis yang dibuat dibawah tangan. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang, serta tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut. Objek dari perjanjian tersebut berupa tanah dan bangunan beralamat di Jalan Nusa Indah I No 2A Bandar Lampungdengan luas tanah

seluas 1.442 M.2 (seribu empat ratus empat puluh dua meter persegi).bangunan seluas 120 M.2 (seratus dua puluh meter persegi).

3. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pinjam pakai tanah antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara Nomor 032/304/VI.04/2018dituangkan pada Pasal 5 contohnya hak dari Pemerintah Daerah Lampung adalah mendapatkan jaminan dari Badan Kepegawaian Negara, lalu melakukan evaluasi terkait dengan objek pinjam pakai, hak Badan Kepegawaian Negara berupa mendapatkan izin untuk menggunakan tanah dan bangunan dari Pemerintah Daerah Lampung, kewajiban pihak Pemerintah Daerah Lampung adalah memberikan informasi yang jelas terkait dengan objek yang diperjanjikan dan memberikan izin kepada Badan Kepegawaian Negara untuk menggunakan tanah serta bangunan dan kewajiban Badan Kepegawaian Negara adalah memelihara dan merawat objek perjanjian.

B. Saran

1. Terkait dengan pengaturan hukum terhadap pinjam pakai tanah pada dasarnya sudah baik dan teratur, untuk itu diharapkan kepada semua pihak yang ingin melakukan kegiatan pinjam pakai tanah dalam membuat perjanjian agar tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Seharusnya bentuk perjanjian pinjam pakai tanah yang semula merupakan perjanjian dibawah tangan dinaikian statusnya menjadi perjanjian otentik dengan cara membuat kesepakatan tersebut didepan pejabat yang berwenang seperti Notaris dan PPAT.

3. Hak dan kewajiban pada perjanjian pinjam pakai tanah antara Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara Nomor 032/304/VI.04/2018 sudah sesuai dengan peraturan perundnag-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

Abdul Hakim Siagian. 2015. *Hukum Perdata*, Medan: USU Press.

Ida Hanifah, Dkk. 2018.*Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.

I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiartha. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press.

I Ketut Oka Setiawan. 2016.*Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka.

Mardani.2017. *Etika Profesi Hukum*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.

Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Prenadamedia Group.

Rachmad Abduh dan Rahmat Ramadhani. 2020. *Hukum Perdata Dalam Yurisprudensi*. Deli Serdang: PT. Bunda Media Group.

Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press.

----------. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.

Rahmat Ramadhani dan Rachmad Abduh. 2020. *Hukum dan Etika Profesi Hukum*. Deli Serdang: PT. Bunda Media Group.

Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiator*. Malang:Inteligensia Media.

Sahnan. 2016.*Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.

Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*. Lhoksumawe: Unimal Press.

B. Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

C. Jurnal dan Skripsi

Audesti Nindya, “Tinjauan Hukum Terhadap Pinjam Pakai Nama Untuk Sertifikat Hak Milik Di Kota Pekanbaru”, *Jurnal JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. VI Edisi 1 Tahun 2019

Bill Clinton, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kemitraan antara PT. GO-JEK Cabang Palembang Dengan Driver GO-JEK”, (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Indralaya, Tahun 2019.

Devita Mutiara Danysa, “Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Melalui Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya”, *Jurnal Jurist Diction* Vol. 3 No. 4 Tahun 2020

Hartana, “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)”, *Jurnal Komunikasi Hukum* Vol. 2 No. 2 Agustus 2016.

J. Jopie Gilalo, “Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Franchise Menurut Ketentuan Pasal 1338 Kuhperdata”, *Jurnal Hukum De’Rechhtsstaat* Vol. 1 No. 2 Tahun 2015.

Multazam Putra, “Tanggungjawab Pemerintah Desa Mudik Dalam Perjanjian Pinjam Pakai Aset Milik Desa Apabila Terjadi *Force Majeure*”, (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan Tahun 2020.

Muh.Sidik N Salam, “Aspek Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Atas Barang Milik Pemerintah Daerah”, Jurn*al Ilmu Hukum Legal Opinion* Vol. 2 No. 6 2014.

Richard Cisanto Palit, “Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan”, *Jurnal Lex Privatum,* Vol. 3 No. 2 Tahun 2015