

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR  
TANAH HAK GUNA BANGUNAN  
(Analisis Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh :

**WINA FARADILLAH SARI**  
NPM : 1306200514



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**

## **ABSTRAK**

### **KAJIAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR TANAH HAK GUNA BANGUNAN**

**(Analisis Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012)**

**WINA FARADILLAH SARI**

**1306200514**

Perjanjian tukar-menukar adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk melaksanakan suatu hal secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain. Hal tersebut telah terjadi dalam putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012 tentang perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan dimana pemohon mengalami kerugian.

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui tata cara pengajuan hak guna bangunan menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan, dan untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hukum dalam majelis hakim dalam perkara Nomor: 66/PK/PDT/2012 dalam menangani perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan. Penelitian yang dilakukan ini adalah penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau dari bahan hukum yang lain.

Hasil penelitian ini bahwa tata cara mengajukan hak guna bangunan diatur secara komprehensif dalam Pasal 33-34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara. Akibat hukum perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan pada putusan Nomor : 66/Pk/PDT/2012 yaitu membayar kerugian sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Berdasarkan putusan Nomor: 66/Pk/Pdt/2012 bahwa pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut yaitu adalah di dalam putusan ini terdapat antara pihak temohon dengan pemohon saling tukar-menukar tanah hak guna bangunan. hakim menganggap alasan-alasan yang diajukan pihak pemohon dalam bukti baru (*novum*) berdasarkan Bahwa alasan-alasan dalam permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon PK-II telah diketemukan bukti baru dengan tanda PK-1 s/d PK-4 juga tidak dapat dibenarkan, kesemua bukti-bukti tersebut tidak bersifat menentukan sebagaimana maksud pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009

Kata Kunci: Perjanjian Tukar-Menukar, Tanah, Hak Guna Bangunan

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Assalaamu'alaikum Wr.Wb*

Puji dan syukur kepada Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan atas junjungan Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa umatnya ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan judul **“Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Tukar-Menukar Tanah Hak Guna Bangunan (Analisis Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012)”**

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada:

1. Keluarga besar yang istimewa kepada Ayahanda tercinta Ir. Syahwin Effendi dan Ibunda tersayang Hasnidar Damayanti yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang tulus. Juga tak lupa kepada kakanda Windi Farisah Utami, Winda Ayu Fauziah, S.H, Winsi Fadiah Putri, S.E.I, dan adikku M.Winki Nugraha yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini.
2. Bapak Drs. Agussani, M. AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Ibu Hj. Ida Hanifah SH., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Faisal SH., M.Hum selaku Wakil Dekan I dan Bapak Zainuddin SH., M.H sebagai Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Faisal Riza SH., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Irfan SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Syofiaty Lubis SH., M.H sebagai Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan kritikan serta saran sehingga skripsi ini selesai.
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar dan Biro Administrasi pada Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmunya demi memperluas wawasan, pada umumnya terhadap ilmu pengetahuan dan yang pada khususnya Ilmu Hukum.
8. Kepada sahabat-sahabatku Nurhabsah Siregar, Fitri Ramadhani, Endah Puji Lestari, Hayatun Nafsi Ridho, Eka Prana Citra, yang telah memberikan motivasi dan doa.
9. Kepada semua teman-teman seperjuanganku Ilmu Hukum 2013 terkhusus kelas B1 Perdata yang telah memberikan semangat dan masukan yang diberikan selama ini.

Medan, Oktober 2017

Penulis

**Wina Faradillah Sari**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah .....	7
2. Faedah Penelitian .....	8
B. Tujuan Penelitian .....	8
C. Metode Penelitian .....	9
1. Sifat Penelitian .....	9
2. Sumber Data.....	9
3. Alat Pengumpul Data .....	10
4. Analisis Data.....	10
D. Definisi Operasional.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Perjanjian Tukar-Menukar .....	12
1. Pengertian Perjanjian Tukar-Menukar .....	12
2. Unsur-Unsur Yang Terkandung Dalam Perjanjian .....	13
3. Asas-Asas Hukum Kontrak .....	13
4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	15
5. Tata Cara Peralihan Hak Tukar-Menukar .....	18

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	19
1. Pengertian Tanah.....	19
2. Pengertian Dan Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah .....	20
3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah .....	22
4. Arti Dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	25
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan .....	28
1. Pengertian Hak Guna Bangunan .....	28
2. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan .....	28
3. Subjek Hak Guna Bangunan.....	28
4. Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Bangunan .....	29
5. Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	29
6. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	30
7. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan.....	31
8. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	32
9. Hapusnya Hak Guna Bangunan .....	33

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Tata Cara Pengajuan Hak Guna Bangunan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.....	34
B. Akibat Hukum Perjanjian Tukar-Menukar Tanah Hak Guna Bangunan Menurut Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012 .....	41
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Perkara Nomor: 66/PK/PDT/2012.....	46
1. Kasus Posisi Pada Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012.....	49

2. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan	
Nomor: 66/PK/PDT/2012.....	56
3. Analisis Putusan Pada Putusan Nomor:66/PK/PDT/2012.....	65
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>74</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala kehidupan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tentang tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Tanah juga disebut hajat hidup rakyat banyak, perlu ditata kembali penggunaannya, yang tidak boleh yaitu konsekuensi dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mencakup atas bumi, air, dan ruang angkasa dengan hukum adat sebagai landasan pokok, dimana di dalam hukum Barat hak *eigendom*, (hak milik) hak *postal* (hak numpuk karang), dan *hak erfpacht* (hak guna usaha).<sup>1</sup>

Pengertian tanah dapat diartikan berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang- Undang Nomor: 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan dengan jelas: “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

---

<sup>1</sup> Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 45.

dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>2</sup>

Kontrak/Perjanjian diatur dalam buku III BW (Buku III KUHPerdato). Sebagai landasan hukum yang menyangkut perjanjian adalah menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ini berarti dari satu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Selain itu, ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian juga diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato antara lain<sup>3</sup> :

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

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, maka untuk sahnya suatu perjanjian tukar-menukar haruslah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Perjanjian tukar-menukar merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Dalam perjanjian itu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang yang ditukar sedangkan pihak yang lain berhak menerima barang yang ditukar tersebut.

---

<sup>2</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2015 . *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 5.

<sup>3</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 67.

Barang yang ditukar para pihak, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Ketentuan Tukar-Menukar dalam KUHPerdato diatur dalam bab ke enam dalam Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546. Pengertian Tukar-menukar adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain. Subjek dari perjanjian tukar-menukar adalah para penukar barang, yang secara timbal balik saling memberikan sebagai ganti suatu barang. Ketentuan tersebut terdapat pada Pasal 1546 KUHPerdato yang mengatakan bahwa aturan-aturan tentang persetujuan jual-beli berlaku terhadap persetujuan tukar-menukar. dalam dunia perdagangan perjanjian ini juga dikenal dengan nama "*barter*".

Perjanjian tukar-menukar ini sebagaimana dapat dilihat dari rumusan diatas, perjanjian tukar-menukar ini adalah juga suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjiannya.

Perbedaannya antara jual beli dengan tukar-menukar yaitu: kalau jual beli adalah mengenai barang lawan uang, maka tukar-menukar ini adalah suatu transaksi mengenai barang lawan barang. Dalam suatu masyarakat yang belum mengenal uang tukar-menukar itu merupakan transaksi utama maka, dalam masyarakat yang sudah mengenal uang sebagai sarana dan alat pembayaran, ia sudah jarang.

Ketentuan ini semua tersimpul dalam ketentuan yang secara singkat menetapkan bahwa segala peraturan-peraturan tentang perjanjian jual-beli juga

berlaku terhadap perjanjian tukar-menukar Pasal 1546 KUHPerdara. Pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka tak dapatlah ia dipaksa menyerahkan barang yang ia telah janjikan dari pihaknya sendiri, melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya itu. Demikianlah ditetapkan oleh Pasal 1543 KUHPerdara.<sup>4</sup>

Ketentuan dalam perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan ini seperti halnya yang telah dilakukan antara Rames Sitorus (pemohon), Berus Mulyono (termohon), pemerintah kota tanjung balai (Termohon II dan II), dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Tanjung Balai (Termohon I dan Termohon IV) dalam putusan Nomor : 66/PK/PDT/2012. Bahwa pemohon adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya seluas 375 m<sup>2</sup> sesuai dengan surat penanggalan hak dengan ganti rugi Nomor 26 tertanggal 20 Juni 2007 yang diperbuat dihadapan rameses sipahutar, Notaris di Tanjung Balai tanah dan bangunan mana setempat dikenal dengan Jalan mesjid No. 28, Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai.

Sebelum pemohon membayar ganti rugi tanah dan bangunan terpekara, Termohon I memperlihatkan kepada pemohon asli surat-surat bukti dan mereka bersama-sama meninjau lokasi di Jalan mesjid Nomor 28 Tanjung Balai dan benar tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan tidak berpenghuni dan pamlet terdapat bahasa Mandarin yang artinya Perkumpulan *Lung Yen Lie Soe Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*. Pemohon juga mendatangi Termohon IV untuk

---

<sup>4</sup> Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, halaman 35-37 .

mencari informasi tentang pemegang hak atas tanah dan bangunan terpekara tersebut. Akhirnya pemohon mendapat informasi bahwa tanah dan bangunan terpekara dalam buku pendaftaran tanah atas nama "*Lung Yen Lie Song Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*"

Berdasarkan informasi tersebut akhirnya Pemohon dan Termohon I mengadakan kesepakatan pelepasan hak dengan membayar ganti rugi sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Pemohon merasa dirugikan secara moril karena perbuatan Termohon-IV yang menerbitkan hak pakai nomor: 153 Tanjung Balai Kota atas nama Termohon II dan Hak guna bangunan nomor: 27 atas nama termohon II. Karena pemohon merasa dirugikan maka pemohon menggugat termohon ke Pengadilan.

Akhirnya pada saat ini seseorang yang telah melakukan perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan yang mengalami kerugian pada pihak yang telah melakukan kesepakatan perjanjian tukar-menukar kepadanya Hal ini mengacu pada perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Didalam pasal ini sangatlah jelas seseorang yang melakukan perjanjian itu kebanyakan melakukan perbuatan kecurangan yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian dan pihak yang menawarkan tersebut tidak merasa bersalah atas apa yang dilakukan dalam perbuatannya itu. Tetapi, pemohon merasa dirugikan oleh pihak temohon karena termohon melakukan penipuan yang dimana seharusnya

pihak yang termohon harus membalikkan nama pemohon untuk hak guna bangunan.

Hak guna bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang.

Peralihan hak guna bangunan tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang hak guna bangunan kepada penerima hak guna bangunan yang baru.

Prosedur pemindahan hak guna bangunan karena jual beli, tukar-menukar, hibah, dan penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur pada Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Prosedur pemindahan hak guna bangunan karena lelang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Peralihan hak guna bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Demikian pula dengan peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Tukar-Menukar Tanah Hak Guna Bangunan (Analisis Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012)”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Masalah dapat dirumuskan sebagai suatu pernyataan tetapi lebih baik dengan suatu pernyataan keunggulan menggunakan rumusan masalah dalam pertanyaan ini adalah untuk mengontrol hasil penelitian.<sup>6</sup> Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana tata cara pengajuan hak guna bangunan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria?
- b. Bagaimana akibat hukum perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan menurut putusan Nomor:66/PK/PDT/2012?
- c. Bagaimana pertimbangan hukum dalam majelis hakim dalam perkara Nomor: 66/PK/PDT/2012 pada perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan?

---

<sup>5</sup> Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 111.

<sup>6</sup>Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 4.

## **2. Faedah Penelitian**

Adapun faedah penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **a. Secara Teoritis**

Adanya penulisan ini dapat memperluas wawasan atau pengetahuan khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian tukar menukar tanah hak guna bangunan yang bermasalah dan memperkaya serta menambah wawasan ilmiah baik yang berkaitan dengan tulisan maupun hal-hal lainnya.

### **b. Secara Praktis**

Melalui hasil penelitian ini semoga dapat bermanfaat dan berguna bagi siapa pun mengenai perkembangan-perkembangan yang terjadi dalam perjanjian tukar-menukar, dalam hal ini berkaitan dengan perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tata cara pengajuan hak guna bangunan menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan dalam perkara Nomor: 66/PK/PDT/2012.
3. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara Nomor: 66/PK/PDT/2012 pada perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan.

### **C. Metode Penelitian**

Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka diupayakan pengumpulan data yang baik dan layak. Metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

#### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain. Penelitian ini juga dilakukan data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.

#### **2. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan dan bahan-bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan pembahasan yaitu:

- a. Bahan hukum primer berupa bahan hukum yang meliputi peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.
- b. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku bacaan, internet, serta tulisan atau karya ilmiah yang relevan dengan materi penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, berupa kamus-kamus hukum dan bahan-bahan hukum lainnya yang memberikan kejelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### **3. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi yaitu pengumpul data yang berasal dari kepustakaan seperti peraturan-peraturan, buku-buku bacaan, dokumen, serta makalah yang sesuai dengan judul penelitian.

### **4. Analisis Data**

Data yang diperoleh dari penelitian ini, selanjutnya akan dianalisis dengan studi dokumen yang menggunakan teknik analisis kualitatif yakni dengan memberikan interpretasi terhadap data yang diperoleh melalui tela'ah kepustakaan, selanjutnya diberikan interpretasi melalui kaedah-kaedah hukum positif yang berhubungan dengan pembahasan.

### **D. Defenisi Operasional**

Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Tukar-Menukar Tanah Hak Guna Bangunan (Analisis Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012)”, maka dapat diterangkan defenisi operasional penelitian yaitu:

1. Kajian Hukum adalah kajian yang menggunakan peraturan perUndang-Undangan.
2. Perjanjian adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. halaman 357.

3. Tukar-Menukar adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain (Pasal 1541 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata).<sup>8</sup>
4. Tanah adalah bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang berbunyi: “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 dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>9</sup>
5. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 357.

<sup>9</sup> Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 17.

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Perjanjian Tukar Menukar**

##### **1. Pengertian Perjanjian Tukar Menukar**

Pengertian istilah kontrak atau persetujuan (*contract or agreement*) yang diatur dalam Buku III Bab Kedua KUHPerdara (BW) Indonesia, sama saja dengan pengertian perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>11</sup> Menurut R.Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>12</sup>

Ketentuan pada Pasal 1541 KUHPerdara, tukar-menukar adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain. Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian tukar-menukar adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan

---

<sup>11</sup> R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. halaman 338.

<sup>12</sup>Syahmin. 2011. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 1-2.

dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk melaksanakan suatu hal secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

## **2. Unsur-Unsur Yang Terkandung Dalam Perjanjian**

Ada beberapa jenis unsur yang terkandung dalam perjanjian, yaitu:

- a. Unsur *essensialia*, yaitu unsur yang menyangkut syarat-sahnya perjanjian.
- b. Unsur *naturalia*, yaitu unsur perjanjian yang melekat pada perjanjian itu.
- c. Unsur *accidentalialia*, yaitu unsur yang harus tegas dimuat dalam perjanjian.<sup>13</sup>

## **3. Asas-Asas Hukum Kontrak**

Asas-asas hukum kontrak yaitu sebagai berikut:

- a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

---

<sup>13</sup> Zaeni Asyhadi dan Arief Rahman. 2016. *Penghantar Ilm Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 108.

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensus sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- 3) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- 5) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak

dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap Pasal-Pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

c. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

d. Asas Itikad baik (*Good Faith/Tegoeder Trouw*)

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Sementara itu, Arrest HR di negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesepakatan ditepatkan di bawah asas itikad baik, bukan bagi pada teori kehendak. lain dalam membuat perjanjian.<sup>14</sup>

#### **4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian diatur sebagai berikut:

a. Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Syarat pertama adalah adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Yang dimaksud

---

<sup>14</sup>Ahmadi Miru. 2013. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: RajaGrafindo Persada., halaman 3-5.

dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan wenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Orang-orang yang cakap/wenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan/atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak dibawah umur.
- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
- 3) Istri (Pasal 1330 KUHPerdara).

Akan tetapi, dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

c. Suatu Hal/Objek Tertentu

Mengenai objek tertentu, didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu;

- 2) Berbuat sesuatu dan;
- 3) Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara).

Ketentuan dalam hal ini contohnya jual beli rumah. Yang menjadi prestasi/pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah itu dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu. Contoh lainnya, dalam perjanjian kerja, maka yang menjadi pokok perjanjian adalah melakukan pekerjaan dan membayar upah.

d. Adanya Kausa yang halal

Ketentuan mengenai kausa yang halal diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian (kausa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Keempat syarat perjanjian diatas oleh para ahli hukum dibagi menjadi dua bagian besar, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif, dimana sepakat mereka yang mengingatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan digolongkan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perikatan, sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal digolongkan sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan objek kontrak. Konsekuensi dari tidak dipenuhinya syarat tersebut juga oleh para ahli hukum dikatakan bahwa apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Ahmadi Miru. 2013. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 26.

## 5. Tata Cara Peralihan Hak Tukar-Menukar

Tukar-menukar merupakan sebuah perjanjian sama halnya seperti jual beli. Untuk melakukan sebuah perjanjian yang sah, maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Adapun syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Tentang siapa saja yang berhak menjadi pihak dalam tukar-menukar hak atas tanah adalah mereka yang berhak mempunyai hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan tidak dilarang oleh ketentuan tersebut.

Tata cara pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui tukar-menukar di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota telah diatur dengan jelas dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tahapan tersebut meliputi tahap persiapan pembuatan akta, tahap pelaksanaan pembuatan akta, tahap pendaftaran pemindahan hak dan tahap penyerahan sertifikat.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. *Ibid*, halaman 89-90

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Tanah yang dalam bahasa Inggris, diebut dengan *land*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *aarde* atau *groundgebeid* mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam pembangunan Nasional, karena tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan kantor-kantor pemerintah, perumahan, pertanian, peternakan, jalan raya, dan usaha-usaha produktif lainnya. Yang menjadi pertanyaan kini, apakah yang disebut dengan tanah? Pengertian tentang tanah, dapat dikaji dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “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, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>17</sup> Konsep tentang tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, hanya mencakup permukaan bumi saja. Pengertian permukaan bumi, bumi mencakup permukaan bumi (tanah), tubuh bumi di bawahnya, serta yang berada di bawah air, sementara air meliputi perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia. Adapun kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan-bahan galian serta kekayaan alam yang terkandung di dalam air tidak lain daripada ikan dan sebagainya, sedangkan ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga serta unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara

---

<sup>17</sup> Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 17.

dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.<sup>18</sup>

Berdasarkan hal tersebut dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.

## **2. Pengertian Dan Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah**

Suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar-menukar atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika

---

<sup>18</sup> Irfan Noor Adham. 2011. *Hukum Agraria: Pengantar Hukum Bagi Hasil Perikanan di Indonesia*. Jakarta: Tatanusana, halaman 2

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan diperalihkan, tetapi hanya diatur tentang peralihan suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Teoritis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikatakan “beralih” yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Proses seperti ini disebut dengan pewarisan. Peralihan hak atas tanah tersebut terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya seorang pemegang hak atas tanah, maka secara otomatis hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Jadi, ahli waris disini memperoleh peralihan hak atas tanah karena suatu peristiwa hukum tertentu, bukan karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah selaku subyek hukum.

Suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtangankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi, peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi, peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak

lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.

Perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pemberian dengan wasiat, dan lelang. Dalam proses peralihan atau pemindahan hak, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedang bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.<sup>19</sup>

### **3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah 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, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perserorangan baik warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>20</sup> Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, yaitu:

---

<sup>19</sup> Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya; LaksBang Justisia., halaman 65-67.

<sup>20</sup> Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta:Prenada Media Group, halaman 87

a. Hak Milik

Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Ketentuan dalam Pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Turun-Temurun artinya Hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

b. Hak Guna Usaha

Pengertian hak guna usaha. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

c. Hak Guna Bangunan

Pengertian hak guna bangunan. Ketentuannya diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pengertian hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Dengan demikian hak bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.

d. Hak Pakai

Pengertian hak pakai. Menurut ketentuan dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Pengertian hak sewa untuk bangunan. Menurut ketentuan dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu berbunyi: "Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan

tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

f. Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

g. Hak-Hak Lain

Hak-hak lain merupakan hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

#### **4. Arti dan Fungsi Sertifikat Hak atas Tanah**

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa: pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian bagi kepemilikan hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistematis) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Dikatakan apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat ganda sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut

belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hal itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang.

Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subyek dan obyek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Sertifikat tanah dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa obyek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah seseorang.

Sertifikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang bersifat mutlak namun keberadaannya sangat penting dalam hukum pembuktian. Apalagi jika sertifikat tersebut telah melampaui jangka waktu tertentu (5 tahun sesuai asas

*rechtsverwerking* yang dianut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997) sehingga kepemilikan hak atas tanah menjadi pasti. Apabila suatu sertifikat telah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, maka ia dapat dijadikan bukti oleh pemegang hak atas tanah dari gugatan yang diajukan oleh pihak lain.

Sifat pembuktian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan alat bukti yang kuat dan sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat artinya data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Sertifikat dikatakan sebagai alat bukti yang bersifat mutlak artinya apabila setelah berjalan 5 tahun tidak ada yang menggugat atau mempermasalahkan sertifikat tersebut, maka tidak dapat lagi diganggu gugat karena sertifikat bersangkutan telah mempunyai kekuatan pembuktian mutlak.

Maksud dan tujuan diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Fungsi sertifikat di samping sebagai alat bukti bagi pemegang hak atas tanah, juga diperlukan apabila terhadap hak atas tanah tersebut hendak diperalihkan kepada pihak lain. Proses peralihan hak misalnya melalui jual beli selalu membutuhkan

kelengkapan adanya sertifikat hak atas tanah sebelum dibuat akta peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT.<sup>21</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan**

#### **1. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.

#### **2. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan**

Ada beberapa ciri-ciri hak guna bangunan diantaranya sebagai berikut:

- a. Tergolong hak yang kuat;
- b. Dapat beralih;
- c. Jangka waktunya terbatas;
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
- e. Dapat dialihkan kepada pihak lain;
- f. Dapat dilepaskan oleh empunya;
- g. Hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

#### **3. Subjek Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai subjek hak guna bangunan diatur dalam Pasal 36 ayat (1) dan (2), Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi:

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, halaman 103-105

- a. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ;
  - 1) Warga Negara Indonesia;
  - 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;
  - 3) Berkedudukan di Indonesia.
- b. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### **4. Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Bangunan**

Ketentuan dalam tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1996 tentang hak pakai, hak guna usaha, dan hak guna bangunan pada Pasal 21, yaitu:

- a. Tanah Negara.
- b. Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Tanah Hak Milik.

#### **5. Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Ketentuan dalam terjadinya hak guna bangunan diatur pada Pasal 22-24 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah, yaitu:

- a. Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- b. Hak guna bangunan atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan;

Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 23 yang berbunyi:

- a. Pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada kantor pertanahan;
- b. Hak guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh kantor pertanahan;
- c. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak guna bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 24 yang berbunyi:

- a. Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.
- b. Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
- c. Hak guna bangunan atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- d. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

## **6. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Ketentuan pada jangka waktu hak guna bangunan diatur pada Pasal 22-29

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak pakai, hak guna usaha, dan hak guna bangunan atas tanah, yaitu:

- a. Hak guna bangunan sebagai dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- b. Sesudah jangka waktu hak guna bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 26 yang berbunyi:

- a. Hak guna bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat;
- b. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- c. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- d. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;

- e. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

Pasal 27 yang berbunyi:

- a. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya.
- b. Perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- c. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pasal 28 yang berbunyi:

- a. Untuk kepentingan penanam modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan hak guna bangunan.
- b. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh menteri setelah mendapat persetujuan dari menteri keuangan.
- c. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian hak guna bangunan.

Pasal 29 yang berbunyi:

- a. Hak guna bangunan atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.
- b. Atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

## **7. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Kewajiban pemegang hak guna bangunan diatur pada Pasal 30-31

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu:

- a. Pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya,

- b. Menggunakan tanah sesuai dengan dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya,
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga lingkungan hidup,
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada Negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan dihapus,
- e. Menyerahkan hak guna bangunan yang telah dihapus kepada kepala kantor pertanahan membagi jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan tersebut.

## 8. Peralihan Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai peralihan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah, yaitu:

- a. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Peralihan hak guna bangunan terjadi karena :
  - 1) jual beli,
  - 2) tukar-menukar,
  - 3) penyertaan dalam modal,
  - 4) hibah,
  - 5) pewarisan.
- c. Peralihan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- d. Peralihan hak guna bangunan karena jual beli melalui lelang, tukar-menukar, pernyataan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- f. Peralihan hak guna bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- g. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.
- h. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup>*Himpunan Peraturan perundang-undangan hak-hak atas tanah.* 2010 Jakarta: Indonesia legal center publishing, halaman 52

## 9. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hapusnya hak guna bangunan diatur dalam Pasal 40

Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) yaitu jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tertentu.

Hapusnya hak guna bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya hak guna bangunan adalah:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum ajngka waktunya berakhir, karena:
  - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak guna bangunan;
  - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan denagn pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan;
  - 3) Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Hak guna bangunannya dicabut;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah
- g. Pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Urip Santoso. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 115-116

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Tata Cara Pengajuan Hak Guna Bangunan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960**

Berbicara mengenai hak-hak, terdapat banyak jenis hak dalam kehidupan tak terkecuali berbicara masalah hak guna bangunan sebagaimana yang menjadi konteks dalam penelitian ini. Hak guna Bangunan Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria memberikan pengertian hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Hak guna bangunan ini selain dalam UUPA nomor 5 Tahun 1960 terdapat juga dalam PP Nomor 40 Tahun 1990 tentang hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan. Di dalam aturan PP nomor 40 tahun 1990 tentang hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan itu hak guna bangunan diatur pada Bab III Pada Pasal 19-38. Menurut PP nomor 4 tahun 1990 tentang hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan ini.

Terjadinya hak guna bangunan diatur dalam Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Berdasarkan Pasal 37 UUPA ditentukan terjadinya hak guna bangunan. Ditetapkan bahwa hak guna bangunan terjadi:

1. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah;

2. Mengenai tanah hak milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 37 UUPA hak guna bangunan terjadi karena:

1. Penetapan pemerintah apabila tanah yang dikuasai adalah tanah Negara;
2. Perjanjian otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu apabila mengenai tanah milik.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ditentukan bahwa terjadinya hak guna bangunan di atas tanah Negara dan di atas tanah hak pengelolaan. Pasal tersebut menentukan bahwa:

1. Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak guna bangunan atas tanah Negara dan atas tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Mengenai terjadinya hak guna bangunan di atas tanah hak milik diatur juga dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan ketentuan di atas bahwa tanah yang dikuasai oleh Negara dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah atau suatu badan hukum dengan adanya permohonan yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan oleh pemegang haknya.

Hak guna bangunan terjadi karena penetapan pemerintah/Negara jika tanah tersebut dikuasai oleh Negara dan dengan keputusan pemberian hak oleh

Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan jika hak guna bangunan tersebut di atas tanah hak pengelolaan.

Hal ini sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian hak pengelolaan maka pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak yang ditunjuk oleh pemegang hak guna bangunan. Bagi tanah yang dikuasai perseorangan maka hak guna bangunan terjadi karena perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang mengajukan hak guna bangunan tersebut yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.<sup>24</sup>

Yuridis tata cara pengajuan hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah Negara Terdapat dalam ketentuan paragraf 1.

Syarat-syarat Permohonan hak guna bangunan Pasal 32 yang menyatakan hak guna bangunan dapat diberikan kepada:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 33 dalam peraturan yang sama menyatakan:

1. Permohonan hak guna bangunan diajukan secara tertulis.
2. Permohonan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
  - a. Keterangan mengenai pemohon:
    - 1) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

---

<sup>24</sup> Sekilas tentang hak guna bangunan. melalui <https://adityoariwibowo.wordpress.com>. Diakses Selasa 21 februari 2017, Pukul 12.00 wib

- 2) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - 1) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan Pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - 2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - 3) Jenis tanah (pertanian/nonpertanian);
  - 4) Rencana penggunaan tanah;
  - 5) Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara).
- c. Lain-lain:
  - 1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - 2) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Berdasarkan Pasal 34 diketahui bahwa permohonan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Nonfasilitas Penanaman modal;
  - a. Mengenai pemohon:
    - 1) Jika perorangan: fotokopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
    - 2) Jika badan hukum; fotokopi akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.
  - b. Mengenai tanahnya:
    - 1) Data yuridis; sertifikat, girik, surat keveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan Pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
    - 2) Data fisik: surat ukur, gambar situasi, apabila ada
    - 3) Surat lain yang dianggap perlu.
  - c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon; sesuai contoh Lampiran 3.
2. Fasilitas Penanaman Modal:
  - a. Fotokopi identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum.
  - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
  - c. Lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;

- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Persetujuan penanaman modal dalam negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- f. Surat ukur, apabila ada.<sup>25</sup>

Dengan ketentuan diatas, kita telah mengetahui bagaimana tata cara pengajuan hak guna bangunan dan akan menjadi mudah untuk semua orang dalam pengajuan hak guna bangunan.

Menghindari sengketa tanah, ada baiknya seseorang ataupun siapa saja yang akan melakukan perbuatan hukum atas tanah perlu mengetahui ciri-ciri tanah yang berpotensi menjadi sengketa tanah dikemudian hari. Ciri-ciri tanah tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Tanah Yang Tidak Memiliki Sertifikat Tanah

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pihak yang mempunyai tanah wajib mendaftarkan tanah tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

---

<sup>25</sup> *Op.cit.*, halaman 281-284.

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sebelum adanya Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, kondisi pertanahan di Indonesia bisa dikatakan sangat tidak teratur. Pada saat itu, banyak orang yang memiliki tanah namun tidak mempunyai bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Hal sering kali terjadi daerah-daerah pedesaan yang terpencil dan jauh dari pusat informasi.

## 2. Tanah Yang Memiliki Beberapa Sertifikat Tanah

Kepemilikan tanah secara sah pada umumnya dapat dibuktikan dengan sertifikat tanah tersebut. Pada dasarnya satu bidang tanah hanya memiliki satu sertifikat tanah. Dengan kata lain, tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat tanah sudah dapat dipastikan bahwa hanya ada satu sertifikat yang asli (sah secara hukum) dan yang lainnya adalah sertifikat tanah yang palsu. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian sertifikat tanah pada ketentuan asal 32 ayat (1) yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah merupakan sebuah alat pembuktian yang kuat yang berarti bahwa selama tidak ada pembuktian sebaliknya tentang data fisik dan data yuridis, maka segala yang tertuang dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik dan data yuridis yang tertuang dalam sertifikat tanah tersebut harus sesuai dengan data

yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data tersebut memang bersumber dari buku tanah dan surat ukur tanah yang bersangkutan. Dengan kata lain, sertifikat merupakan sebuah akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga apabila terjadi perselisihan dan persidangan, maka hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lainnya.

Permasalahan muncul ketika ada sebidang tanah mempunyai beberapa sertifikat yang mana pemilik sertifikat mengklaim bahwa sertifikat tanahnya adalah asli dan sah secara hukum. Salah satu faktor yang menyebabkan munculnya sertifikat tanah ganda adalah tindakan oknum yang sengaja memalsukan sertifikat tanah untuk kepentingannya sendiri. Oleh karena itu, dalam hal jual beli tanah perlu diperhatikan tentang keberadaan sertifikat tanah ini. Jangan sampai pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli, baik itu penjual ataupun pembeli tertipu dengan adanya sertifikat tanah yang palsu. Salah satu cara untuk mengantisipasi hal tersebut adalah dengan mengecek keabsahan sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan Nasional.

### 3. Tanah Warisan Yang Belum Dibagi

Tanah yang masih berada dalam proses pembagian waris kerap kali menimbulkan sengketa pertanahan terutama perihal jual beli tanah. Pada dasarnya proses jual beli tanah warisan sama dengan proses jual beli tanah pada umumnya. Dalam jual beli tanah warisan, maka pemilik tanah sebelumnya (pewaris) telah meninggal dunia dan memberikan tanah pada ahli waris.

Ketentuan Pasal 883 ayat (1) KUHPdata menyebutkan bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Ketentuan tersebut memberikan dasar bahwa ketika terjadi jual beli atas benda warisan termasuk tanah, maka para ahli waris yang sah atas benda tersebut harus memberikan persetujuan atas perbuatan jual beli tersebut.<sup>26</sup>

### **B. Akibat Hukum Perjanjian Tukar-Menukar Tanah Hak Guna Bangunan Menurut Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012**

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karesteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan) maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa: akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

Legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik

---

<sup>26</sup>*Ibid.*, halaman 139-144.

kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat telusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Ketentuan tersebut sangatlah jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT. Dengan demikian ada unsur absolute yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.<sup>27</sup>

Perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi; “ Perjanjian – perjanjian yang dibuat selayaknya juga perjanjian tukar-menukar hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian menjadi kewajiban atau prestasi bagi para pihak yang membuatnya. Berbicara masalah perjanjian menjadi suatu hal yang sangat penting untuk dibahas secara mendalam dimana kita ketahui perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan dalam perjanjian berlaku bagi Undang-Undang dan KUHPerdara. Ketentuan tersebut seperti dalam halnya hak guna bangunan. Hak guna bangunan terjadi yaitu diatur dalam Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Peristiwa ini dapat timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang dapat menimbulkan antara hak dan kewajiban masing-masing. Keadaan dimana perjanjian tukar-menukar tanah hak guna

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, halaman 74-75.

bangunan yang dilakukan oleh para pihak, maka perjanjian tersebut akan menimbulkan suatu akibat hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian.

Akibat hukum dalam perjanjian tukar-menukar ini sudah diatur dalam Pasal 1545 KUHPerdara yang berbunyi; "Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar". Peraturan tentang akibat yang diberikan oleh Pasal 1545 KUHPerdara itu sudah tepat sekali. Akibat itu memang seadilnya harus dipikulkan kepada pundak masing-masing pemiliknya barang.

Ketentuan dalam isi Pasal 1545 KUHPerdara ini tampak suatu pencerminan yang adil dan tepat. Adil dan tepatnya isi pasal tersebut dapat kita lihat dari perkataan "Menjadi gugur dan barang siapa dari kedua belah pihak telah memenuhi prestasinya dapatlah ia menuntut kembali barang yang telah diberikannya."

Berdasarkan ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa resiko atas musnahnya barang yang telah diperjanjikan untuk ditukar dibebankan kepada pundak masing-masing pemilik barang. Jadi, apa yang diberikan oleh Pasal 1545 KUHPerdara itu adalah tepat.<sup>28</sup>

Peraturan tentang akibat dalam perjanjian tukar-menukar ini sudah tepat sekali untuk suatu perjanjian yang bertimbal-balik karena dalam perjanjian yang

---

<sup>28</sup>Ade Sanjaya. "Pengertian risiko definisi dalam perjanjian Tukar-Menukar, Sewa Menyewa, Jual Beli, dan Pinjam Pakai menurut ParaAhli ", melalui "<http://www.landasanteori.com>, diakses Sabtu 29 Desember 2016, Pukul 12.00 wib.

demikian itu seorang menjanjikan prestasi demi untuk mendapat suatu kontra-prestasi. Oleh karena itu maka peraturan tentang akibat dalam perjanjian tukar-menukar ini sebaiknya dipakai sebagai pedoman dalam perjanjian tukar-menukar bertimbang-balik lainnya yang timbul dalam praktek (kebiasaan) dan karenanya tidak ada peraturannya yang tertulis, misalnya perjanjian sewa-beli.<sup>29</sup>

Perbedaan lain adalah mengenai akibat hukum. perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan, sangat mungkin terjadi sengketa tanah karena memang kebanyakan dapat kita lihat di kehidupan sehari-hari. Tanah hak guna bangunan merupakan suatu bagian jenis-jenis hak atas tanah. Akibatnya, mengenai hal ini dalam perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan ini apabila salah satu pihak merasa dirugikan pihak yang lain sebaiknya pihak yang lain dapat mengembalikan hak pihak tersebut.

Pihak yang ada dalam perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan yaitu pihak yang ingin menukar tanah hak pakai menjadi hak guna bangunan. Sehingga perjanjian itu dapat dikatakan perjanjian yang sah. Pembuatan perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan, orang atau badan hukum harus memenuhi peraturan yang berlaku..

Prestasi dalam KUHPerdara bersifat personal dan tidak dapat dialihkan begitu saja kepada siapapun. Semua perjanjian yang dibuat dengan sah harus berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu memenuhi persyaratan keempat tersebut yang berlaku pada Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

---

<sup>29</sup> Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya bakti, halaman 37-38.

Perjanjian itu mengikat dan melahirkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian.

Konsensus dalam perjanjian ini dalam halnya yang hanya mengikat diantara para pihak dalam perjanjian yang merupakan kewajiban para pihak yang dapat senantiasa melekat di dalam para pihak sebagai pribadi dirinya sehingga ia dibebaskan. Menurut Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara berbunyi: "Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan dengan cukup untuk itu"

Ketentuan diatas sangatlah jelas bahwa dalam perjanjian apa yang telah disepakati tidak boleh diubah siapapun juga, kecuali jika hal tersebut memang dikehendaki oleh para pihak, ataupun ditentukan dengan demikian oleh Undang-Undang berdasarkan suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum.

Dimaksud dengan kerugian dalam Pasal ini adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak ia dinyatakan lalai.

Berdasarkan pembahasan diatas dalam kasus tukar-menukar tanah hak guna bangunan perkara Nomor 66 PK/PDT/2012 dimana majelis hakim memutuskan bahwa permohonan peninjauan kembali pihak pemohon tidak dapat di terima berkenaan dengan objek tanah hak guna bangunan, dan menyatakan tidak berhak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya seluas 375 m, tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Masjid No. 28, Kelurahan Indra Sakti,

Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara dengan ukuran 33,4 meter berbatas dengan tanah Ramli dan Wihardi.
2. Sebelah Timur dengan ukuran 10,8 meter berbatas dengan Jalan Mesjid.
3. Sebelah Selatan dengan ukuran 30,9 meter berbatas dengan tanah Gery Kusuma.
4. Sebelah Barat dengan ukuran 12,15 meter berbatas dengan tanah Beng Hui.

Serta membebankan pada pihak pemohon agar membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

### **C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Perkara Nomor: 66/PK/PDT/2012**

Berbicara mengenai pertimbangan hukum dalam majelis ini sudah menjadi hal yang tabu. Pertimbangan hukum itu sendiri merupakan hal yang sangat wajar dalam majelis hakim dalam menangani perkara yang ada di dalam setiap putusan. Seorang hakim dalam menetapkan putusan itu harus sesuai yang bersifat yuridis, filosofis, dan sosiologis supaya dapat menegakkan dan mewujudkan keadilan yang tinggi.

Pertimbangan atau sering disebut juga *considerans* merupakan dasar pada putusan. Pertimbangan ini terdiri dari dua, yaitu pertimbangan tentang duduknya perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Apa yang dimuat dalam bagian pertimbangan dari putusan tidak lain adalah alasan-alasan hakim sebagai

pertanggungjawaban kepada masyarakat mengapa ia sampai mengambil putusan demikian, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai *objektif*.

Alasan sebagai dasar putusan harus dimuat dalam pertimbangan putusan (Pasal 184 *HIR*, 195 *RBg*). Di samping itu, Pasal 178 ayat (1) *HIR* dan Pasal 189 ayat (1) *RBg*, mewajibkan hakim karena jabatannya melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak.

*Amar atau dictum* merupakan jawaban terhadap *petitum* (tuntutan) daripada gugatan. Ini berarti bahwa diktum merupakan tanggapan terhadap *petitum*. Hal tersebut terkait dengan adanya suatu asas, bahwa:” Hakim wajib mengadili semua bagian tuntutan dan dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut”. (Pasal 178 ayat (2) dan (3), Pasal 189 ayat (2) dan (3) *RBg*).<sup>30</sup>

Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara. Dalam pertimbangan dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan Undang-Undang pembuktian:

1. Apakah alat bukti yang diajukan Pemohon dan Termohon memenuhi syarat formil dan materil;
2. Alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian;
3. Dalil gugat apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti;
4. Sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak.

---

<sup>30</sup> Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2011. *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media, halaman 84.

Pertimbangan hukum ini selanjutnya diikuti analisis, hukum apa yang diterapkan menyelesaikan perkara tersebut. Bertitik tolak dari analisis itu, pertimbangan melakukan argumentasi yang *objektif* dan rasional, pihak mana yang mampu membuktikan dalil gugat atau dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang diterapkan.

Hasil argumentasi itulah hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan<sup>31</sup>.

Tugas hakim adalah menemukan hak yang bersengketa dalam suatu putusan. Putusan itu dapat diambil dengan dasar atau alasan, yang bila dilihat dari sudut landasan dasar argumen, terdiri argumen prinsip (*pinciple argument*) dan argumen kebijakan (*argument of policies*).

Berkaitan dengan pertimbangan hakim, hakim menggambarkan bagaimana hakim menganalisa fakta atau kejadian, dalam menilai kejadian dalam suatu putusan, Hakim juga meneliti fakta baik antara Pemohon dan Termohon dan hakim dalam memutus perkara. Fakta itu meliputi alat pembuktian berupa surat, saksi, pengakuan, sumpah yang kesemuanya dibuat dalam berita antara persidangan yang dipersiapkan oleh panitra pengganti.<sup>32</sup>

Ketentuan kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-Undang Nomor: 4 tahun 2004. Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan

---

<sup>31</sup> M. Yahya Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 809.

<sup>32</sup> V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga., halaman 223.

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, demi terselenggaranya Negara hukum Republik Indonesia.

Hal ini akan dibahas mengenai pertimbangan hakim yang digunakan hakim dalam menetapkan putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012, pertimbangan hakim dalam menjatukan putusan tersebut adalah sebagai berikut:

#### **1. Kasus Posisi Pada Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012**

Kasus perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tanjung Balai dalam Perkara Tuan Berus Mulyono alias Beh Gik Pau (termohon), rames Sitorus dan Soehari (Pemohon), Pemerintah Kota Tanjung Balai (Termohon II dan Termohon III, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjung Balai (Termohon I dan IV) dengan register Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012.

Awalnya para pemohon Peninjauan kembali dahulu sebagai pemohon kasasi I dan II / Termohon II dan III / para pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor: 525 K/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, Termohon IV) dalam putusan Nomor : 66/PK/PDT/2012. Bahwa pemohon adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya seluas 375 m<sup>2</sup> sesuai dengan surat penanggalan hak dengan ganti rugi Nomor 26 tertanggal 20 Juni 2007 yang diperbuat dihadapan rameses sipahutar, Notaris di Tanjung Balai tanah dan bangunan mana setempat dikenal dengan Jalan mesjid No. 28, Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai.

Sebelum pemohon membayar ganti rugi tanah dan bangunan terpekara, Termohon I memperlihatkan kepada pemohon asli surat-surat bukti dan mereka bersama-sama meninjau lokasi di Jalan mesjid Nomor 28 Tanjung Balai dan benar tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan tidak berpenghuni dan pamlet terdapat bahasa Mandarin yang artinya Perkumpulan *Lung Yen Lie Soe Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*. Pemohon juga mendatangi Termohon IV untuk mencari informasi tentang pemegang hak atas tanah dan bangunan terpekara tersebut. Akhirnya pemohon mendapat informasi bahwa tanah dan bangunan terpekara dalam buku pendaftaran tanah atas nama "*Lung Yen Lie Song Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*"

Ketentuan ini Pemohon juga telah mendatangi Termohon-IV untuk mencari informasi tentang pemegang hak atas tanah dan bangunan terpekara dan dari Termohon-IV Pemohon mendapat informasi bahwa tanah dan bangunan terpekara terdaftar dalam buku pendaftaran tanah atas nama "*Lung Yen Lie Soe Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*" (*Termohon-I*).

Berdasarkan informasi tersebut akhirnya Pemohon dan Termohon I mengadakan kesepakatan pelepasan hak dengan membayar ganti rugi sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah). secara terang dan tunai sesuai dengan Surat Penanggalan Hak Dengan Ganti Rugi No. 26 tertanggal 20 Juni 2007 yangdiperbuat dihadapan Ramses Sipahutar, Notaris di Tanjung Balai.

Pemohon merasa dirugikan secara moril karena perbuatan Termohon-IV yang menerbitkan hak pakai nomor:153 TanjungBalai Kota atas nama Termohon

II dan Hak guna bangunan nomor: 27 atas nama termohon II. Karena pemohon merasa dirugikan maka pemohon menggugat termohon ke Pengadilan.

Surat Penanggalan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 26 tertanggal 20 Juni 2007, dan supaya tanah dan bangunan terperkara dapat dikuasai dan diusahai secara leluasa oleh Pemohon, maka pada tanggal 28 Juni 2007 Pemohon mengajukan permohonan pembaharuan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 149 Tanjung Balai Kota-II kepada Termohon-IV dan dilakukan pengukuran tanah oleh Tergugat-IV (ic. Kantor Pertanahan Kota Tanjung Balai), kemudian Termohon-IV melalui suratnya Nomor : 600-259 tertanggal 16 Juli 2007 memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan : “setelah dilakukan pengukuran dan hasilnya diploting ke peta garis yang ada pada kami ternyata bidang tanah yang dimohon pengukurannya telah diterbitkan Hak Guna Bangunan Nomor 27/Indra Sakti/1995, tercatat atas nama BERUS MULYONO”.

Mengetahui lebih lanjut mengenai dasar-dasar pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 27/Indra Sakti/1995 atas nama Termohon-II, Pemohon melalui surat tertanggal 31 Juli 2007 meminta kepada Termohon-IV agar dapat memberikan keterangan berkaitan proses dasar-dasar diberikannya hak atas tanah dan bangunan terperkara kepada Termohon-II.

Termohon IV dalam suratnya Nomor : 500-312 tertanggal 06 September 2007 menyampaikan penjelasan kepada Pemohon yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah yang dimohonkan Pemohon adalah bekas Hak Barat Recht Van Opstal Nomor 375, dan telah dikonversi menjadi Hak Guna

Bangunan Nomor 149 Tanjung Balai Kota-II terdaftar atas nama Termohon-I (ic. Verineging (perkumpulan) *Lung Yen Lie Soe Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*).

- b. Permohonan Pemerintah Daerah Tingkat-II Kotamadya Tanjung Balai (ic. Tergugat-III), Tergugat-IV menerbitkan Hak Pakai Nomor : 153/ Tanjung Balai Kota-II tertanggal 23 Maret 1992 atas nama Termohon-III.
- c. Termohon-III memperoleh Hak Pakai Nomor : 153/Tanjung Balai Kota-II atas tanah dan bangunan terperkara, kemudian di ruislag (tukar menukar) oleh Termohon-III kepada Termohon-II, dan selanjutnya Termohon-IV menerbitkan Hak Guna Bangunan Nomor : 27/Indra Sakti/1995 atas nama Termohon-II.

Pengertian ganti rugi perdata lebih menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian pihak debitur melakukan wanprestasi. Ganti rugi tersebut meliputi:

- a. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan.  
Misalnya: Ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.
- b. Kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur.  
Misalnya: Busuknya buah-buah karena kelambatan penyerahan, ambruknya rumah karena kesalahan konstruksi sehingga merusakkan perabot rumah tangga.
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan.

Misalnya: bunga yang berjalan selama piutang terlambat diserahkan (dilunasi), keuntungan yang tidak diperoleh karena kelambatan penyerahan bendanya.

Ketentuan untuk menghindari tuntutan sewenang-wenang pihak kreditur, Undang- Undang memberikan batasan-batasan ganti kerugian yang harus oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya (*Wanprestasi*) yang meliputi:

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan (Pasal 1247 KUHPerdato).
- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi debitur, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdato. Untuk menentukan syarat “akibat langsung” dipakai teori *adequate*. Menurut teori ini, akibat langsung adalah akibat yang menurut pengalaman manusia normal dapat diharapkan atau diduga akan terjadi. Dengan timbulnya wanprestasi, debitur selaku manusia normal dapat menduga akan merugikan kreditur.
- c. Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah hutang (Pasal 1250 KUHPerdato). Besarnya bunga didasarkan pada ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Tetapi menurut Yurisprudensi, Pasal 1250 KUHPerdato tidak dapat diberlakukan terhadap perikatan yang timbul karena perbuatan melawan hukum.<sup>33</sup>

Menurut Prof. Subekti, kata risiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Radityo Wisnu. “*Wanprestasi dan Ganti Rugi*”. Melalui <http://radityowisnu.blogspot.co.id> Diakses 03 Maret 2017. Pukul 14.00 wib

<sup>34</sup> P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 345.

Perjanjian tukar-menukar di dalam putusan ini merugikan pihak pemohon. Pemohon merasa semua syarat-syarat yang telah diperjanjikan diantara kedua belah pihak tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. pemohon merasa keberatan dimana pemohon tidak dapat menguasai dan mengusahai tanah dan bangunan terperkara termasuk mendaftarkan hak atas tanah objek perkara *a quo*.

Akibat perbuatan termohon-II dan III yang menguasai dan memohonkan hak baru atas tanah dan bangunan milik pemohon tersebut diatas, jelas telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi pemohon baik materiil maupun moril.

Bahwa adapun kerugian materiil yang dialami oleh Pemohon akibat tidak dapat menguasai dan mengusahai tanah dan bangunan terperkara, hilangnya keuntungan yang diharapkan dari nilai sewa tanah terperkara terhitung sejak bulan Juni 2007 sampai dengan gugatan ini dimajukan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Bahwa untuk menjaga agar terhadap tanah terperkara tidak dialihkan oleh Termohon-II selama proses persidangan atas perkara ini serta untuk menjaga agar putusan dalam perkara ini tidak hampa adanya, maka sangat patut dan beralasan hukum terhadap tanah terperkara diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungbalai agar supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon seluruhnya.
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan.

- c. Menyatakan sah menurut hukum Akta Penanggalan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 26 tertanggal 20 Juni 2007 yang diperbuat dihadapan Ramses Sipahutar, Notaris diTanjung Balai.
- d. Menyatakan Pemohon adalah sebagai pembeli yang beriktikad baik.
- e. Menyatakan dalam hukum bahwa Pemohon adalah pemilik yang sah atas tanahdan bangunan terpekara dan seluas 375 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mesjid Nomor 28, Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai.
- f. Menyatakan perbuatan Termohon-IV yang menerbitkan Hak Pakai Nomor: 153/Tanjung Balai Kota-II tertanggal 23 Maret 1992 atas nama Termohon-III dan Hak Guna Bangunan Nomor : 27/Indra Sakti/1995 atas nama Termohon-II adalah sebagai perbuatan melawan hukum.
- g. Menyatakan dalam hukum bahwa Hak Pakai Nomor : 153/Tanjung Balai Kota-II tertanggal 23 Maret 1992 atas nama Termohon-III dan Hak Guna Bangunan Nomor :27/Indra Sakti/1995 atas nama Termohon-II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
- h. Menghukum Termohon-II ataupun pihak lain yang berdasarkan hak padanya untu mengosongkan tanah dan bangunan terpekara dan menyerahkannya kepada Pemohon dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu ikatan apapun juga kepada Pemohon.
- i. Menghukum Termohon-I, II, III dan IV secara tanggung menanggung membayar kerugian yang dialami Pemohon yaitu :

- 1) Keuntungan yang diharapkan dari nilai sewa tanah terperkara terhitung sejak bulan Juni 2007 sampai dengan gugatan ini dimajukan sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah).
- 2) Kerugian moril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atau sebesar yang patut menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
- 3) Menghukum Termohon-II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,-(seratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan putusan atas perkara ini dilaksanakan.
- 4) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta sekalipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*).
- 5) Menghukum Termohon-Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa oleh karena bukti-bukti dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka patut dan beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta sekalipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*).

## **2. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012**

Ketentuan berlakunya Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mempunyai hukum agraria yang bersifat Nasional. Pasal 5 UUPA menyebutkan : Hukum agraria yang berlaku atas

bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang dan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dan dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandarkan hukum agama.

Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012 dapat kita lihat dengan seksama pertimbangan hukum pada putusan ini adalah sebagai berikut:

- a. Alasan-alasan dalam permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon PKI telah ditemukan bukti baru dengan tanda TII-5 sampai dengan TII-11 tidak dapat dibenarkan, oleh karena sengketa dalam perkara adalah tentang kepemilikan tanah seluas 375 m<sup>2</sup> sesuai dengan akta penanggalan hak dan ganti rugi Nomor: 26 tanggal 20 Juni 2007, kesemua itu bukti-bukti yang diajukan tidak bersifat menentukan sebagaimana maksud Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 2009.
- b. Permohonan peninjauan kembali dari pemohon PKII telah diketemukan bukti baru dengan tanda PK-1 s/d PK-4 juga tidak dapat dibenarkan, kesemua bukti-bukti tersebut tidak bersifat menentukan sebagaimana maksud Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang- Undang Nomor: 3 Tahun 2009.

Pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh para pemohon peninjauan kembali : BERUS MULYONO alias *BEH GIK PAU* dan kawan, tersebut harus ditolak.

Permohonan peninjauan kembali dari para pemohon peninjauan kembali ditolak, maka para pemohon peninjauan kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang- Undang Nomor: 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 2009 serta peraturan perUndang-Undangan lain yang bersangkutan; Bahwa dalam gugatan balik (*Rekonvensi*) ini termohon-IV juga memohon agar segala sesuatu yang tercantum dalam *Konvensi* di atas dapat dimasukkan sebagai alasan / pertimbangan dalam *Rekonvensi* seperti yang diuraikan dibawah ini :

- a. Bahwa termohon-IV dalam menerbitkan sertifikat hak pakai Nomor: 153/ Tanjungbalai Kota-II atas nama Pemerintah Kota Tanjungbalai (Termohon-III) dan sertifikat hak guna bangunan Nomor: 27/Indra Sakti atas nama BERUS MULYONO (Termohon-II) adalah sah menurut hukum karena telah dilakukan sesuai prosedur atau peraturan PerUndangan yang berlaku.
- b. Tanah terperkara setempat dikenal dengan Jalan Mesjid Nomor 28 Tanjungbalai yang semula setelah berlakunya KepPres Nomor: 32/1979, sejak tanggal 23 September 1980 kembali menjadi tanah yang dikuasai

langsung oleh Negara, yang dalam hal ini dikuasai oleh Pemerintah Kota Tanjungbalai.

Putusan ini tidak ada larangan bagi pengadilan atau hakim perdata untuk mencari dan menemukan kebenaran hakiki (kebenaran sejati). Namun apabila kebenaran hakiki (materiil) tidak ditemukan dalam proses persidangan, hukum membenarkan cukup menemukan dan mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.<sup>35</sup>

Bahwa dalam gugatan balik (*Rekonvensi*) ini Termohon-IV juga memohon agar segala sesuatu yang tercantum dalam Konvensi di atas dapat dimasukkan sebagai alasan / pertimbangan dalam Rekonvensi seperti yang diuraikan dibawah ini :

- a. Bahwa Termohon-IV dalam menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 153 Tanjungbalai Kota-II atas nama Pemerintah Kota Tanjungbalai (Termohon-III) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 27/Indra Sakti atas nama BERUS MULYONO (Termohon-II) adalah sah menurut hukum karena telah dilakukan sesuai prosedur atau Peraturan Perundangan yang berlaku.
- b. Bahwa tanah terperkara setempat dikenal dengan Jalan Masjid Nomor 28 Tanjungbalai yang semula setelah berlakunya Keppres Nomor : 32/1979, sejak tanggal 23 September 1980 kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang dalam hal ini dikuasai oleh Pemerintah Kota Tanjungbalai.

---

<sup>35</sup> M.Yahya Harahap.2009. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 71.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tanjungbalai supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

- a. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Pakai Nomor : 153/Tanjungbalai Kota-I tanggal 23 Maret 1992 atas nama Pemerintah Kota Tanjungbalai dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 27/Indra Sakti atas nama BERUS MULYONO yang diterbitkan oleh Termohon-IV.
- b. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi.
- c. Menghukum Pemohon untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai No. 14/Pdt.G/2008/PN.TB tanggal 17 Februari 2009 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Termohon II, III dan IV untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Mengabulkan Gugatan Pemohon untuk sebahagian.
- b. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang sudah dilaksanakan.

- c. Menyatakan sah menurut hukum Akta Penanggalan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 26 tertanggal 20 Juni 2007 yang diperbuat dihadapan Ramses Sipahutar, SH, Notaris di Tanjungbalai.
- d. Menyatakan Pemohon adalah sebagai pembeli yang beritikad baik.
- e. Menyatakan dalam hukum bahwa Pemohon adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan terperkara dan seluas 375 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Masjid No. 28 Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjungbalai Selatan, Kota Tanjungbalai.
- f. Menyatakan perbuatan Termohon IV yang menerbitkan Hak Pakai Nomor 153/ Tanjungbalai Kota tertanggal 23 Maret 1992 atas nama Termohon III dan Hak Guna Bangunan No. 27/Indra Sakti/1995 atas nama Tergugat II adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*).
- g. Menyatakan dalam hukum bahwa Hak Pakai No. 153/Tanjungbalai Kota II tertanggal 23 Maret 1992 atas nama Termohon III dan Hak Guna Bangunan No. 27/ Indra Sakti/1995 atas nama Termohon II adalah tidak berkekuatan hukum.
- h. Menghukum Para Termohon ataupun pihak lain yang mendasarkan hak kepadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan terperkara dan menyerahkannya kepada Pemohon dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu ikatan apapun.
- i. Menghukum Para Termohon untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.501.000,- (satu juta lima ratus satu ribu rupiah).

- j. Menolak gugatan Pemohon untuk selebihnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI TERMOHON IV :

Menolak gugatan konvensi dan rekonvensi Termohon IV untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 254/Pdt /2009/PT.Mdn, tanggal 21 Agustus 2009 adalah sebagai berikut :

- c. Menerima permintaan banding dari Termohon II dan Termohon III / Pemanding I dan Pemanding II.
- d. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai Nomor : 14 / Pdt.G / 2008 /PN-TB tanggal 17 Pebruari 2009 yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan amar sehingga berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Termohon II, III dan IV untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Mengabulkan gugatan Pemohon untuk sebahagian.
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang sudah dilaksanakan.
- c. Menyatakan sah menurut hukum Akta Penanggalan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 26 tertanggal 20 Juni 2007 yang diperbuat di hadapan Ramses Sipahutar, SH, Notaris di Tanjungbalai.
- d. Menyatakan Pemohon adalah sebagai pembeli yang beriktikad baik.

- e. Menyatakan dalam hukum bahwa Pemohon adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan terperkara dan seluas 375 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Masjid Nomor 28, Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjungbalai Selatan, Kota Tanjungbalai.
- f. Menyatakan perbuatan Termohon IV yang menerbitkan Hak Pakai Nomor 153/ Tanjungbalai Kota tertanggal 23 Maret 1992 atas nama Termohon III dan Hak Guna Bangunan Nomor : 27/Indra Sakti/1995 atas nama Termohon II adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*).
- g. Menyatakan dalam hukum bahwa Hak Pakai No. 153/Tanjungbalai Kota-II tertanggal 23 Maret 1992 atas nama Termohon III dan Hak Guna Bangunan Nomor : 27/Indra Sakti/1995 atas nama Termohon II adalah tidak berkekuatan hukum.
- h. Menghukum Para Termohon ataupun pihak lain yang berdasarkan hak kepadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan terperkara dan menyerahkannya kepada Pemohon dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu ikatan apapun.
- i. Menolak gugatan Pemohon untuk selebihnya.

**DALAM REKONVENSI :**

Menolak gugatan Pemohon dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menghukum Termohon II dan III / Pembanding I dan II maupun Termohon I dan IV untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua

tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah), secara tanggung menanggung.

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 525 K / Pdt / 2010 tanggal 26 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA UTARA Cq. Dahulu disebut PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II TANJUNGBALAI, sekarang disebut PEMERINTAH KOTA TANJUNGBALAI dan Pemohon Kasasi II : BERUS MULYONO Alias BEH GIK PAU tersebut.
- b. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung RI No. 525 K / Pdt / 2010 tanggal 26 Oktober 2010 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II / Termohon II dan III / Para Pembanding pada tanggal 19 Mei 2011 dan 16 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan II / Termohon II dan III / Para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2011 dan 14 Juli 2011) diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 28 Juni 2011 dan 27 Juli 2011 sebagaimana ternyata dari akta permohonan peninjauan kembali Nomor : 02 / Pdt.G / PK / 2011 / PN.TB dan Nomor : 03 / Pdt.G / PK / 2011 / PN.TB yang dibuat oleh Wakil Panitera

Pengadilan Negeri Tanjungbalai, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I tertanggal 14 Juli 2011 telah menyerahkan tambahan memori peninjauan kembali dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungbalai pada tanggal itu juga.

### **3. Analisis Putusan Pada Putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012**

Perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan merupakan perjanjian yang dilakukan diantara para pihak. Dimana para pihak tersebut saling menukar barang secara timbal-balik dan sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Dimana hal yang paling penting yang berkaitan dengan tanah hak guna bangunan. Hak guna bangunan ini biasanya dijadikan sebagai tempat tinggal setiap orang.

Dasarkan dalam putusan Nomor : 66/PK/Pdt/2012 seperti kasus diatas terhadap perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan antara termohon dan pemohon. Awalnya para pemohon Peninjauan kembali dahulu sebagai pemohon kasasi I dan II / Termohon II dan III / para pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor: 525 K/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, Termohon IV) dalam putusan Nomor : 66/PK/PDT/2012. Bahwa pemohon adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya seluas 375 m<sup>2</sup> sesuai dengan surat penanggalan hak dengan ganti rugi Nomor 26 tertanggal 20 Juni 2007 yang diperbuat dihadapan ramses sipahutar, Notaris di Tanjung Balai

tanah dan bangunan mana setempat dikenal dengan Jalan mesjid No. 28, Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai.

Sebelum pemohon membayar ganti rugi tanah dan bangunan terpekara, Termohon I memperlihatkan kepada pemohon asli surat-surat bukti dan mereka bersama-sama meninjau lokasi di Jalan mesjid Nomor 28 Tanjung Balai dan benar tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan tidak berpenghuni dan pamlet terdapat bahasa Mandarin yang artinya Perkumpulan *Lung Yen Lie Soe Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*. Pemohon juga mendatangi Termohon IV untuk mencari informasi tentang pemegang hak atas tanah dan bangunan terpekara tersebut. Akhirnya pemohon mendapat informasi bahwa tanah dan bangunan terpekara dalam buku pendaftaran tanah atas nama "*Lung Yen Lie Song Tong Hiong Hwee Asahan Hoen Hwee*".

Berdasarkan informasi tersebut akhirnya Pemohon dan Termohon I mengadakan kesepakatan pelepasan hak dengan membayar ganti rugi sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah).

Putusan ini juga menjelaskan adanya kekeliruan hakim dan sita jaminan yang dilakukan oleh pemohon dan termohon. Dimana dalam hal ini terdapat bukti baru (novum) yang dilakukan oleh pihak termohon.

Kerugian materiil yang dialami oleh pemohon akibat tidak dapat menguasai dan mengusahai tanah dan bangunan terpekara, hilangnya keuntungan yang diharapkan dari nilai sewa tanah terpekara terhitung sejak bulan Juni 2007 sampai dengan gugatan ini dimajukan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Kerugian moril yang dialami oleh Pemohon adalah berupa jatuhnya martabat Pemohon dikalangan rekan-rekan bisnis Pemohon sehingga diperlukan upaya untuk memulihkan harkat dan martabat serta nama baik Pemohon tersebut, dan untuk itu diperlukan biaya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atau sebesar yang patut menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Hal dalam kasus ini berarti pihak yang bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal ini terdapat pada pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi” Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dalam kasus ini dimana Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjung Balai (Termohon IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pemohon dan termohon.

Menjaga agar terhadap tanah terperkara tidak dialihkan oleh termohon-II selama proses persidangan atas perkara ini serta untuk menjaga agar putusan dalam perkara ini tidak hampa adanya, maka sangat patut dan beralasan hukum terhadap tanah terperkara diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*)

Sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari, barang milik termohon baik yang bergerak maupun tidak bergerak selama proses berlangsung, terlebih dahulu disita atau dengan lain perkataan bahwa barang tersebut lalu tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau

dengan jalan lain di pindahtanggankan kepada orang lain. Bukan hanya barang yang milik termohon saja yang dapat disita, akan tetapi juga terhadap barang yang bergerak milik pihak pemohon sendiri yang ada pada penguasaan termohon dapat diletakkan sita jaminan.

Permohonan sita jaminan itu dikabulkan, maka lalu dinyatakan sah dan berharga dalam putusan, sesudah mana penyitaan itu mempunyai *title eksekutorial*, sehingga berubah menjadi sita *eksekutorial*, yang berarti bahwa tuntutan pemohon dapat dilaksanakan.

Macam-macam sita jaminan yang dikenal antara lain:

a. Sita *conservatoir*;

Perihal sita *conservatoir (CB)* diatur dalam Pasal 227 jo. Pasal 197 *HIR*, Pasal 261 jo. Pasal 208 *RBg*, yang inti sari pengaturannya yaitu:

- 1) Harus ada sangka yang beralasan, bahwa termohon sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang itu.
- 2) Barang yang disita itu adalah kepunyaan orang yang terkena sita artinya bukan milik pemohon.
- 3) Permohonan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- 4) Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis.
- 5) Sita *conservatoir* dapat dilakukan atau diletakkan terhadap barang yang bergerak dan yang tidak bergerak.

Ketentuan yang termuat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, *sita conservatoir* dapat dimohonkan “sebelum dijatuhkan putusan” atau “sudah ada putusan tetapi putusan tersebut belum dapat dijalankan”. Praktik permohonan *sita jaminan* selalu diajukan bersama-sama dengan gugatan yang dimuat dalam surat gugatan. Seandainya baru kemudian, yaitu setelah pemeriksaan perkara dimulai. Misalnya setelah dua atau tiga kali sidang dirasakan urgensinya untuk permohonan *sita jaminan*, maka permohonan tersebut diajukan dengan surat biasa yang ditunjukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri akan melanjutkan surat ini kepada Hakim atau Majelis Hakim yang sedang memeriksa perkara ini. Permohonan juga dapat diajukan secara lisan di persidangan.

b. *Sita revindicatoir*

*Sita revindicatoir (RB)* diatur dalam Pasal 226 HIR, Pasal 260 RBg. Perkataan *revindicatoir* berasal dari perkataan *revindiceer*, yang artinya mendapatkan. Perkataan *revindicatoir beslag* mengandung pengertian: penyitaan untuk mendapatkan hak kembali. Maksud penyitaan ini ialah agar barang yang digugat itu jangan sampai dihilangkan selama proses berlangsung.

Ketentuan Pasal 226 HIR, dapat diketahui bahwa RBg itu antara lain:

- 1) Harus berupa barang bergerak;
- 2) Barang bergerak tersebut merupakan barang milik penggugat yang berada di tangan tergugat;
- 3) Permintaanya harus diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara ;
- 4) Permintaan mana dapat diajukan secara lisan atau tertulis;

5) Barang tersebut harus diterangkan dengan seksama, terperinci.

Contohnya, sebuah mobil sedan merek holden tahun 1974, Pol. Nomor S 11 TA, warna biru.

Sita *revindicoir* hanyalah mengenai barang yang bergerak, lagi pula barang tersebut dalam permohonan harus disebut dengan seksama (terperinci), maka yang menyangkut barang tidak bergerak dan barang bergerak yang tidak dapat disebut dengan seksama (terperinci), harus dimohonkan sita *conservatoir*, dan bukan sita *revindicoir*.

c. Sita *marital*

Sita *marital* dikenal dalam Hukum Acara Perdata Barat, dan diatur dalam Pasal 823-823j Rv. Sita *marital* dimohonkan oleh pihak istri terhadap benda suami, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, sebagai jaminan untuk memperoleh bagiannya sehubungan dengan gugatan perceraian, agar supaya selama proses berlangsung benda tersebut jangan dihilangkan oleh suami, karena berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perkawinan, suami dan istri memiliki kedudukan hukum yang sama.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan, yaitu sebagai berikut:

1. Tata cara pengajuan hak guna bangunan menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan–Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah hal ini tidak diatur menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tetapi diatur secara jelas menurut Peraturan Menteri Negara Kepala Agraria/Badan Pertanahan Nasional menurut Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara yang diatur dalam Pasal 33-34.
2. Akibat hukum perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan pada putusan Nomor: 66/PK/PDT/2012 adalah permohonan peninjauan kembali pihak pemohon tidak dapat di terima berkenaan dengan objek tanah hak guna bangunan, dan menyatakan tidak berhak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di atasnya seluas 375 m, tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Mesjid No. 28, Kelurahan Indra Sakti, Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai, Serta membebankan pada pihak pemohon agar membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

3. Pertimbangan hukum hakim dalam perkara Nomor: 66/PK/PDT/2012 adalah di dalam putusan ini terdapat antara pihak temohon dengan pemohon saling tukar-menukar tanah hak guna bangunan. hakim menganggap alasan-alasan yang diajukan pihak pemohon dalam bukti baru (*novum*) berdasarkan Bahwa alasan-alasan dalam permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon PK-II telah diketemukan bukti baru dengan tanda PK-1 s/d PK-4 juga tidak dapat dibenarkan, kesemua bukti-bukti tersebut tidak bersifat menentukan sebagaimana maksud pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 2009

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis memberikan saran pada penelitian ini yaitu:

1. Diharapkan kepada Pemerintah agar mengatur secara terperinci terkait tata cara pengajuan hak guna bangunan menurut UUPA Nomor 5 tahun 1990, mengingat hal tersebut hanya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah Negara.

2. Diharapkan setiap orang dalam melakukan perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan harus benar-benar menuruti peraturan perUndang-Undangan yang berlaku agar tidak menimbulkan akibat hukum terkait tentang tanah hak guna bangunan.
3. Upaya penegakkan hukum dan penanggulangan harus dilaksanakan secara intensif, melibatkan seluruh institusi terkait, untuk mencegah tumbuhnya permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian tukar-menukar tanah hak guna bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku Bacaan

- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Ahmadi Miru. 2013. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontak*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2011. *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Fakultas Hukum. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Irfan Noor Adham. 2011. *Hukum Agraria: Pengantar Hukum Bagi Hasil Perikanan Di Indonesia*. Jakarta: Tatanusa.
- J. Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justisia.
- M.Yahya Harahap. 2009. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Salim HS, Abdullah. 2008. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Samun Ismaya. 2011. *Penghantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Syahmin. 2011. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Urip Santoso. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komrehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

V.Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga.

Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Subekti R. dan R.Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

## **C. Internet**

Ade Sanjaya, "Pengertian risiko definisi dalam perjanjian tukar-menukar, Sewa Menyewa, Jual Beli, dan Pinjam Pakai menurut Para Ahli", melalui "<http://www.landasanteori.com>", diakses Sabtu, 29 Desember 2016, Pukul 12.00 wib.

Radityo Wisnu. "Wanprestasi dan Ganti Rugi". melalui <http://radityowisnu.blogspot.co.id> diakses 03 Maret 2017. Pukul 14.00 wib

Sekilas tentang hak guna bangunan. melalui <https://adityoariwibowo.wordpress.com>. diakses Selasa 21 Februari 2017, Pukul 16.00 wib