

**TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS TANAH  
DALAM PUTUSAN  
PENGADILAN NOMOR 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr  
BERDASARKAN  
UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA**

Oleh

**Rachma Bilqis Sundawati**

**41151010170086**

**STUDI KASUS**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Ilmu Hukum**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2022**

**CLAIM FOR COMPENSATION FOR LAND  
IN COURT DECISION NUMBER 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr  
BASED ON  
THE BASIC AGRARIAN LAW**

**By  
Rachma Bilqis Sundawati  
41151010170086**

**Case Study  
To fulfill one of the exam requirements  
in order to obtain a Bachelor of Law degree  
in the Legal Studies Program**



**FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG  
2022**

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RACHMA BILQIS SUNDAWATI  
NPM : 41151010170086  
Bentuk Penulisan : Studi Kasus  
Judul : TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS TANAH DALAM  
PUTUSAN PENGADILAN NOMOR  
53/Pdt.G/2019/PN.Cjr BERDASAKAN UNDANG  
UNDANG POKOK AGRARIA

Menyatakan dengan sesungguhnya bahawa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat tanpa ada tekanan dari pihak manapun.

Yang memberi pernyataan,



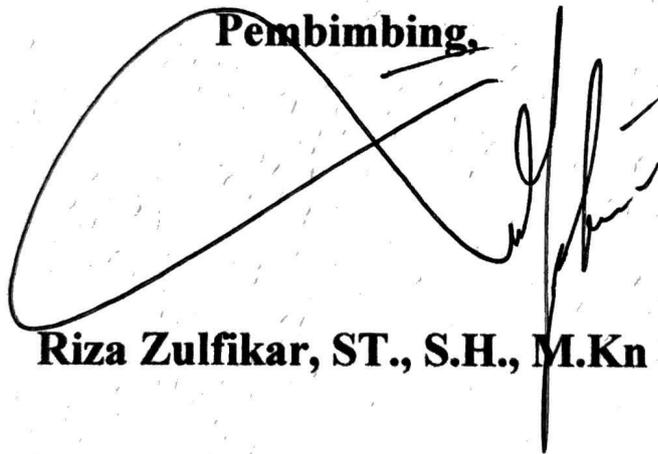
RACHMA BILQIS SUNDAWATI  
NPM 41151010170086

**Dekan,**



**DR. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si**

**Pembimbing,**

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a vertical stroke on the right with some flourishes.

**Riza Zulfikar, ST., S.H., M.Kn**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Alloh Subhana Wata'ala Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan taufiq dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan studi kasus yang berjudul “TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS TANAH DALAM REVITALISASI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr BERDASAKAN UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa studi kasus ini masih jauh dari kesempurnaan baik substansi konsep - konsep yang di gunakan maupun ketajaman nalar dalam menuangkannya, semua ini karena keterbatasan akan kemampuan penulis. Untuk itu permohonan maaf penulis sampaikan jika dalam studi kasus belum dapat memenuhi harapan semua pihak, kritik dan saran yang sekiranya dapat menyempurnakan studi kasus ini sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan yang baik ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan rasa terimakasih yang setulus – tulusnya dari lubuk hati yang paling dalam kepada yang terhormat Bapak Riza Zulfikar, ST., S.H., M.Kn selaku pembimbing, dengan penuh perhatian dan ketulusannya senantiasa memberikan bimbingan, arahan dan motivasi untuk selalu optimis dalam menghadapi segala tantangan dan kesulitan yang di hadapi.

Tidak lupa pula penulis menyampaikan ungkapan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak DR. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H Brigjen Pol (Purn) Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu DR. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H. Wakil Dekan I Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H. Wakil Dekan II Universitas Langlangbuana.

5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H. Wakil Dekan III Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana.

Secara khusus penulis mengucapkan terimakasih yang tidak terhingga kepada ayahanda Mas Dedi Djakasomantri, S.Pd., M.M dan Ibunda Ade Heryani, S.Pd, kakak tercinta Agus Sumpena, ST, Muhammad Rizky, dan saudara ku Ismazen Emshaliha, S.H beserta teman – teman yang karena keterbatasan tempat dan waktu tidak bisa penulis sampaikan satu persatu.

Akhirul kalam semoga Alloh Subhanahu Wata'ala Tuhan Yang Maha Esa membalasnya dengan segala kebaikan dan keberkahan yang berlipat ganda.  
**Amiin Ya Robbul Alamiin**

Bandung, 20 Juni 2022,



Rachma Bilqis Sundawati

## **ABSTRAK**

Dengan diterapkannya Mediasi di Pengadilan melalui hasil Putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019PN.Cjr, maka berlaku ketentuan yang mewajibkan semua perkara perdata yang terdaftar di Pengadilan Negeri harus terlebih dahulu di upayakan penyelesaian sengketa melalui proses mediasi, termasuk perkara tuntutan ganti rugi dalam sengketa pertanahan dalam Putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019PN.Cjr berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria.

Berdasarkan hal tersebut, permasalahan yang akan dibahas adalah pertama, bagaimana pertimbangan hakim terhadap tuntutan ganti rugi para penggugat atas terbitnya sertifikat hak dalam Putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr, kedua, upaya hukum apa yang dapat di lakukan oleh para pihak ?

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris, dengan menggunakan data primer dan data sekunder, sedangkan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan studi lapangan yakni wawancara dan studi dokumen. Dari hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr peneliti menilai bahwa putusan hakim yang menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi terhadap hak Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena adanya cacat formil adalah sudah tepat dan peneliti menilai bahwa putusan hakim yang menyatakan pembangunan atas sengketa tanah adalah milik Desa Cipanas sehingga sudah menjadi kewenangan hak milik untuk dapat menggunakannya dan dapat melakukan tindakan hukum lainnya adalah sudah tepat.

## **ABSTRACT**

With the implementation of Mediation in the Court through the results of the Court's Decision Number 53/Pdt.G/2019PN.Cjr, then a provision applies which requires all civil cases registered in the District Court to first attempt to resolve disputes through the mediation process, including cases of claims for compensation in land disputes in Court Decision Number 53/Pdt.G/2019PN.Cjr based on the Basic Agrarian Law.

Based on this, the issues that will be discussed are first, how the judge considers the claim for compensation of the plaintiffs for the issuance of the certificate of rights in Court Decision Number 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr, second, what legal remedies can be taken by the parties ?

In this writing, the author uses empirical juridical research methods, using primary data and secondary data, while data collection techniques in the form of library research and field studies, namely interviews and document studies. From the results of the study, it can be concluded that the Court's Decision Number 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr researchers considered that the judge's decision stating that the claim for compensation against the rights of the Plaintiffs was declared unacceptable due to a formal defect was appropriate and the researcher assessed that that the judge's decision stating that the development of the land dispute belongs to Cipanas Village so that it has become the authority of property rights to be able to use it and can take other legal actions is appropriate.

## DAFTAR ISI

	Hal
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	
ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
BAB I LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI .....	1
A. Latar Belakang Pemilihan Kasus .....	1
B. Kasus Posisi .....	7
BAB II PERMASALAHAN HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK .....	11
A. Masalah Hukum . .....	11
B. Tinjauan Teoritik .....	11
1. Pengertian Hukum Agraria .....	11
2. Hak Ulayat .....	14
a) Pengertian Hukum Ulayat .....	14
b) Subjek Hak Ulayat .....	16
c) Objek Hak Ulayat .....	17
d) Kedudukan Hak Ulayat dalam UUPA .....	18
e) Kedudukan Hak Ulayat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN.....	19
3. Hak – Hak Hukum Adat .....	23
a) Hukum Adat .....	23
b) Hak .....	27
c) Masyarakat Hukum Adat .....	28
4. Hak – Hak Atas Tanah .....	31
5. Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	32
6. Hak Pakai .....	33

7.	Teori Perjanjian .....	36
a.	Pengertian Teori Perjanjian .....	36
b.	Syarat Sahnya Perjanjian .....	37
c.	Perjanjian Sewa Menyewa .....	39
d.	Unsur – Unsur dalam Perjanjian.....	40
8	Sewa Menyewa Terhadap Tanah Menurut Hukum Agraria .....	41
9.	Ganti Rugi .....	42
a.	Pengertian Ganti Rugi .....	42
b.	Bentuk Ganti Rugi .....	44
c.	Unsur - Unsur Ganti Rugi .....	45
BAB III	RINGKASAN PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HAKIM .....	46
A.	Ringkasan Putusan .....	46
B.	Amar Putusan .....	58
BAB IV	ANALISA KASUS .....	60
A.	Tuntutan Ganti Rugi Dalam Putusan Pengadilan .....	60
B.	Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh Para Pihak....	65
BAB V	KESIMPULAN .....	69
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN – LAMPIRAN	
	PUTUSAN PENGADILAN	
	MATRIK PERBAIKAN	
	RIWAYAT HIDUP	

**BAB I**  
**LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS**  
**DAN KASUS POSISI**

**A. Latar Belakang Pemilihan Kasus**

Tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi dari setiap fase peradaban umat manusia. Di mana tanah menjadi kebutuhan dasar bagi manusia. Tanah bagi masyarakat Indonesia memiliki makna yang multi dimensional. *Pertama*, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. *Ketiga*, sebagai budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. *Keempat*, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan masalah-masalah transedental.<sup>1</sup>

Pasal 33 Ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas, tetapi sangat filosofis yaitu: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Melihat isi dari Pasal tersebut, menandakan bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk memberikan kemakmuran kepada rakyatnya dengan melakukan pengelolaan sumber daya alam yang di milikinya secara adil.

---

<sup>1</sup> Marhendi, M. (2021). Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Dan Permasalahannya Di Kabupaten Cirebon. FOCUS: Jurnal of Law, 2(1) hlm. 85-109.

Namun demikian amanat tersebut nampaknya jauh untuk bisa terpenuhi, struktur kepemilikan tanah masih ketimpangan, sehingga tidak mengherankan apabila tanah menjadi problematis yang dapat memicu berbagai masalah sosial yang sangat kompleks dan rumit.

Ketimpangan atas pemilikan tanah inilah yang sering menimbulkan permasalahan tanah di Indonesia. Perkembangan masyarakat yang begitu cepat dan pesat serta kebutuhan yang semakin meningkat tidak sebanding dengan luas tanah yang tidak pernah bertambah.

Kenyataan bahwa tanah merupakan aset ekonomi dalam memenuhi kebutuhan masyarakat tidaklah dapat di hindari, hal ini tidak mengherankan apabila sekarang tanah selalu di perebutkan, sehingga memunculkan sengketa dan konflik yang berkaitan dengan tanah dan segala sumber daya yang ada di dalamnya.

Perebutan tanah khususnya tanah adat, terus terjadi dan masih terus berlangsung hingga saat ini, dalam Pasal 17 Undang Undang Pokok Agraria tahun 1960, menyatakan bahwa “Adanya pengakuan sistem kepemilikan tanah secara bersama/komunal, pemberlakuan hukum adat tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan bangsa ; artinya apabila kepentingan bangsa menghendaki, hukum adat dapat saja di kalahkan.

Konsep penguasaan tanah dalam sistem ini berdasarkan hak ulayat, yaitu suatu hak masyarakat hukum sebagai suatu kesatuan yang mempunyai

wewenang ke luar serta ke dalam.<sup>2</sup> Dalam cakupan hak ulayat ini terdapat hak individual atas tanah yaitu hak yang lahir karena pengusahaan yang terus menerus secara intensif atas sebidang tanah (kosong). Hubungan antara hak ulayat (yang dimiliki oleh masyarakat hukum sebagai suatu kesatuan) dengan hak individual merupakan hubungan yang lentur/fleksibel.<sup>3</sup>

Fenomena yang terjadi di masyarakat bahwa banyak terjadi masalah-masalah sosial seperti adanya sengketa tanah. Sengketa tanah ini terjadi dalam tiga golongan yaitu antara pemerintah, masyarakat, dan bisnis (pengusaha). Dalam tugas akhir ini, penulis akan membatasi penulisan pada sengketa yang terjadi antara masyarakat dengan pemerintah perihal adanya tuntutan ganti rugi tanah milik penggugat oleh pemerintah tanpa persetujuan pihak penggugat mengadakan kerja sama dengan pihak ketiga, sehingga penggugat merasa dirugikan dan meminta ganti kerugian terhadap tindakan pemerintah tersebut.

Dalam permasalahan kasus sengketa Putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr tersebut, masing-masing pihak yang mengklaim bahwa sumber - sumber agrarian yang dijadikan dalam persengketaan itu adalah milik mereka. Hal inilah yang mengakibatkan terjadinya perlawanan antara penggugat (ahli waris) dengan pemerintah.

Dalam mencari alternatif penyelesaian sengketa tersebut harus dilakukan dengan cara tidak saling dirugikan atau diuntungkan salah satu pihak atau singkatnya harus menemukan solusi yang baik dari berbagai pihak.

---

<sup>2</sup> Alting, Husen. "Penguasaan Tanah Masyarakat Hukum Adat (Suatu Kajian terhadap Masyarakat Hukum Adat Ternate)." *Jurnal Dinamika Hukum* 11.1 (2011) hlm. 87-98.

<sup>3</sup> *Ibid.*

Sengketa tanah dapat berupa sengketa hak ulayat, sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan.

Dalam tugas akhir ini, sengketa tanah yang akan dibahas berupa sengketa hak ulayat. Kejadian sengketa tanah meningkat menjadi 19 persen di luar Pulau Jawa, dimana masyarakat pedesaan lebih sering berhadapan dengan perusahaan perkebunan, kehutanan dan pertambangan, sebuah sumber utama ketegangan.<sup>4</sup>

Undang - Undang Nomor. 20 Tahun 1961 mengenai pencabutan hak - hak atas tanah dan benda - benda yang ada di atasnya ditafsirkan sedemikian rupa sehingga dalam praktek, untuk kepentingan umum atau bahkan untuk kepentingan swasta, pejabat setingkat gubernur atau bupati dapat melakukan pencabutan hak atas tanah.<sup>5</sup>

Dalam tugas akhir ini, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh tentang tanah yang menjadi objek sengketa yang terjadi di Cianjur, berdasarkan pada Putusan Pengadilan Nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr. Sengketa terjadi antara ahli waris (penggugat) dengan pemerintah desa setempat (tergugat).

Dalam putusan tersebut, dinyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan hakim menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Desa Cipanas. Kemudian dikatakan juga bahwa oleh selanjutnya terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut, merupakan milik ahli waris (penggugat), oleh sebab itu memunculkan pertanyaan apakah pemerintah desa setempat yang merupakan

---

<sup>4</sup> Ratnah Rahman, "Konflik Masyarakat Dengan Pemerintah : Studi Kasus Sengketa Tanah Adat", Jurnal Sosioreligus Vol. III No. 1 Juni 2017, hlm. 53.

<sup>5</sup> *Ibid.*

pemilik dari objek tanah yang bersengketa tersebut akan memberikan hak untuk para penggugat (ahli waris) menuntut ganti kerugian atas terbitnya sertifikat hak pakai tersebut ?

Namun berdasarkan pada pertimbangan hakim dalam putusan kasus tersebut, menilai bahwa ganti kerugian bangunan sebagaimana dalam petitum para penggugat kepada Pemerintah Desa Cipanas terlalu berlebihan, di samping karena bangunan tersebut berdiri di atas tanah desa yang disewakan kembali oleh para penggugat kepada pihak ketiga, sehingga gugatan penggugat terkait ganti kerugian dinyatakan ditolak.

Dalam gugatannya, di nyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut dari dahulu hingga saat ini tanah tersebut bukan milik Desa Cipanas tetapi Tanah Negara Bebas, sebagaimana sertifikat Desa Cipanas yakni berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0014/Desa Cipanas, seluas 3200 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Dua Ratus Meter Persegi) tanggal 2 November 2017, atas nama Desa Cipanas, berasal dari Hak Pakai Tanah Negara, yang disebutkan di dalam sertifikat Hak Pakai Desa Cipanas tersebut, yang masa waktu pakainya terbatas.

Selain itu, sebelum sertifikat tersebut terbit para penggugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual beli yang sah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas saat itu dan Camat Kecamatan Pacet sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanahnya.

Pada tanggal 5 September 1974, berdasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli dari Ny. Aguslina yang dijual kepada Tjoeng Seng Joen dan disetujui oleh Kepala Desa Cipanas, di dalam Pasal 3 Surat Perjanjian tersebut tertulis,

terhadap perjanjian tanah tersebut tidak akan berakhir, serta Pasal 4, Ny. Tjoeng Seng Joen dapat mengajukan tanah tersebut menjadi hak milik adat.

Hak milik adat atau lebih dikenal dengan hak ulayat, merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

Dengan dikuasainya tanah oleh persekutuan dan warganya, terjadi hubungan hukum (hak) antara persekutuan dengan tanah yang kemudian diikuti dengan munculnya hak perseorangan.<sup>6</sup>

Pola - pola hubungan antara persekutuan atau individu dengan tanah yang dikuasainya disebut hukum tanah adat. Berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, mengakui adanya Hak Ulayat. Pengakuan itu disertai dengan 2 (dua) syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya. Berdasarkan Pasal 3 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), hak ulayat diakui “sepanjang menurut kenyataannya masih ada”.

Dengan demikian, tanah ulayat tidak dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataan masih ada, misalnya dibuktikan dengan adanya masyarakat hukum adat bersangkutan atau kepala adat bersangkutan maka sebaliknya, tanah ulayat dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataannya tidak ada atau statusnya sudah berubah menjadi “bekas tanah ulayat”. Jika sudah terjadi pewarisan misalnya, maka harus didahului dengan pembuatan keterangan waris

---

<sup>6</sup> Nunuk Sulisrudatin, “Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria”, Jurnal Ilmiah Hukum Agraria Dirgantara, Vol. 4 No. 2. Maret 2014.

dan prosedur waris seperti biasa. Sedangkan jika perolehan haknya dilakukan melalui mekanisme jual beli, maka harus diikuti lebih dahulu proses jual belinya.

Dalam kasus tersebut, diketahui bahwa perolehan hak atas objek sengketa tersebut berdasarkan pada jual beli yang sah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas dan Camat Kecamatan Pacet sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanahnya.

Namun bukti surat atas dalil gugatan yang diajukan oleh para penggugat (ahli waris) hanya ada surat pemutihan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 648/PIMB-1572/PU/PC/1989, tanggal 30 Oktober 1989, yang diberikan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Cianjur kepada Cung Seng Yun, terhadap bangunan permanen pakai beton digunakan untuk penginapan yang terletak di jalan raya Babakan Situ RT 01 RW 07 Desa Cipanas Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur dengan ketentuan tidak boleh merubah bentuk, jenis dan luas bangunan tanpa izin Bupati Cianjur. Dalam gugatannya, penggugat tidak menyertakan bukti surat perjanjian jual beli yang diajukan sebagai barang bukti untuk menguatkan dalil gugatannya.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS TANAH DALAM PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr BERDASAKAN UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA”

## **B. Kasus Posisi**

Kronologi kasus ini bermula dimana penggugat yang merupakan ahli waris dari sengketa tanah ini mengajukan gugatan kepada para tergugat yang merupakan pemerintah desa setempat sebagai berikut :

Tertanggal 5 September 1974, Ny. Tjung Seng Yun (alm) telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan Penginapan Nirwanan berdasarkan Surat Jual Beli yakni dari Nyonya Aguslina yang dijual kepada Tjoeng Seng Joen dan disetujui oleh Kepala Desa Cipanas saat itu. Ny.Tjung Seng Yun mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan yang ditandatangani oleh Bupati Cianjur.

Selain Izin Mendirikan Bangunan Nirwana tersebut, Ny.Tjung Seng Yun kemudian mengurus izin lainnya yaitu izin penginapan Nirwana, sebagaimana izin yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, penginapan Nirwana telah mendapatkan Kartu Pengawasan.

Dalam Pasal 3 Surat Perjanjian tersebut dituliskan bahwa “terhadap Perjanjian Tanah tersebut tidak akan berakhir”, serta di dalam Pasal 4 bahwa “Dapat mengajukan tanah tersebut menjadi hak milik adat”, adapun Penginapan Nirwana tersebut yang telah dibeli dan saat ini telah dikuasai dan dimiliki oleh Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah adalah Penginapan Nirwana, Toko Kecil, dan Toko Cipanas Jaya.

Kepemilikan Para Penggugat atas 3 (tiga) tanah dan bangunan tersebut di atas adalah berdasarkan surat jual beli yang sah serta atas izin yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas. Dalam pokok perkara ini, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat telah melakukan perjanjian dengan pihak lain untuk melakukan program revitalisasi pembangunan terhadap ketiga objek tanah dan bangunan milik Penggugat. Bahwa dengan akan dibangunnya ruko dan terbitnya sertifikat tersebut, maka Para Penggugat merasa telah

dirugikan dengan akan diadakannya program revitalisasi pembangunan ruko oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Sehingga Para Penggugat menganggap bahwa seharusnya mendapat ganti kerugian terlebih dahulu sebelum dilakukan program revitalisasi pembangunan di atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat.

Namun diketahui bahwa asal kepemilikan tanah atas objek sengketa adalah tanah negara, pihak desa selalu mengatakan bahwa lokasi yang menjadi objek sengketa adalah tanah desa (tanah negara) namun tidak bersertifikat, hal ini sebelum adanya program revitalisasi. Bahwa sertifikat tersebut baru ada setelah adanya gugatan terhadap program revitalisasi.

Penggugat mengatakan bahwa begitu diadakannya rapat ketiga, sudah ada *launching* revitalisasi dan sudah ada investor, pembukaan rekening antara desa dan investor, sehingga para penggugat tidak dilibatkan dan tidak mengetahui hal tersebut, dan tentunya tidak ada kesepakatan dengan para penggugat oleh pihak tergugat.

Dalam putusan akhirnya, hakim menimbang bahwa dalam hal ini Para Penggugat terkait dengan dalil kepemilikannya hanya mengajukan bukti surat P-1 dan P-2 yang kedua bukti tersebut tidak menggambarkan kepemilikan atas objek sengketa, kedua bukti tersebut hanya menjelaskan tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) permanen yang digunakan untuk penginapan atas nama Cung Seng Yun.

Namun secara eksplisit dapat disimpulkan bahwa kepemilikan Para Tergugat terhadap objek sengketa terbatas pada bangunannya saja saat sekarang

telah mengalami perubahan bentuk menjadi dua lantai, yang dalam hal ini terjawab bahwasanya tanah sengketa merupakan aset milik Pemerintah Desa Cipanas dan penguasaan tanah sengketa oleh Para Penggugat didasarkan pada perjanjian sewa menyewa sebagaimana dalam bukti surat T-6 berupa daftar tanah kas desa pertokoan Desa Cipanas yang dalam bukti tersebut nama Toko Kecil, Penginapan Nirwana dan toko Cipanas Jaya merupakan tanah kas desa Cipanas. Sehingga Tergugat dalam hal ini dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa tanah objek sengketa adalah tanah desa yang satu hamparan dengan tanah hunian

## **BAB II**

### **PERMASALAHAN HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK**

#### **A. Masalah Hukum**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengidentifikasi beberapa permasalahan, sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap tuntutan ganti rugi para penggugat atas terbitnya sertifikat hak pakai dalam putusan pengadilan nomor 53/Pdt.G/2019/PN.Cjr ?
2. Bagaimana upaya hukum apa yang dapat di lakukan oleh para pihak ?

#### **B. Tinjauan Teoritik**

##### **1. Pengertian Hukum Agraria**

Pengertian agraria dalam arti luas dapat dilihat pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Menurut Undang – Undang Pokok Agraria , yang di maksud agraria sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria/sumber daya alam yang sesuai dengan ketetapan MPR RI No.IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Ruang lingkup agraria/sumber daya alam dapat dijelaskan dalam pengertian berikut :

Bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi, di bawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal 1 butir 4). Pengertian air termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 Butir 5) sedangkan yang dimaksud dengan ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air (Pasal 1 Butir 6)

Selanjutnya, Pasal 4 Ayat (1) UUPA juga mengartikan tanah yang hanya sebagai permukaan bumi (*the surface of the earth*), yang dimaksud dengan ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air (Pasal 1 Butir 6). Selanjutnya, Pasal 4 Ayat (1) UUPA juga mengartikan tanah yang hanya sebagai permukaan bumi (*the surface of the earth*). Konsekuensinya, hak atas tanah pun secara hukum adalah hak atas permukaan bumi, tidak sekaligus merupakan hak atas benda - benda di atas tanah dan kekayaan alam di tubuh bumi.

Menurut Boedi Harsono, pengertian Hukum Agraria dalam UUPA bukan hanya satu perangkat bidang hukum, melainkan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas sumber - sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian 'agraria' sebagai yang diuraikan dalam UUPA. Kelompok bidang hukum tersebut meliputi:

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
- c. Hukum pertambangan yang mengatur hak - hak penguasaan, atas bahan - bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Pokok Pertambangan;
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air ;

yang perlu ditegaskan bahwa semua bagian dari kelompok hukum agraria itu adalah hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas berbagai sumber daya agraria, bukan yang mengatur tentang pengelolaan termasuk penata gu

naan atas sumber daya agraria. Menurut penulis, kelompok hukum yang mengatur pengelolaan berbagai sumber daya agraria itu tunduk pada pengaturan Hukum Lingkungan. Tentang apa yang disebut hukum tanah atau hukum agraria secara singkat dapat dikatakan bahwa hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi, merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.<sup>7</sup> Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah; dan
7. Hak Memungut Hasil Hutan.

Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara

Sedangkan menurut Subekti, bahwa Hukum Agraria adalah keseluruhan ketentuan - ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan - hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi,

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2011, hlm. 3.

air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang - wewenang yang bersumber pada hubungan - hubungan tertentu.<sup>8</sup>

## **2. Hak Ulayat**

### **a) Pengertian Hak Ulayat**

Pengertian hak ulayat sendiri tidak di temukan dalam Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), bahkan kata hak ulayat hanya di kemukakan dalam Pasal 3 dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak – hak yang serupa dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang – undang dan peraturan – peraturan lain yang lebih tinggi

Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakui adanya Hak Ulayat. Pengakuan itu disertai dengan 2 (dua) syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya.

---

<sup>8</sup> Arba, Muhammad. Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika, 2021.

Berdasarkan Pasal 3 UUPA, hak ulayat diakui “sepanjang menurut kenyataan masih ada.

Tanah ulayat tidak dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataan masih ada, misalnya dibuktikan dengan adanya masyarakat hukum adat bersangkutan atau kepala adat bersangkutan maka sebaliknya, tanah ulayat dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataannya tidak ada atau statusnya sudah berubah menjadi “bekas tanah ulayat”

Tanah Ulayat dapat diubah statusnya menjadi hak milik perseorangan apabila tanah tersebut sudah menjadi tanah negara seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Tata cara peralihan hak atas tanah negara menjadi hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (Permenag/KBPN Nomor 9/1999). Menurut Pasal 9 Ayat (1) jo. Pasal 11 Permenag/KBPN Nomor 9/1999, Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan tersebut memuat (Pasal 9 Ayat (2) Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999):

G. Kertasapoetra menyatakan bahwa hak Ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum (desa, suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan/pendayagunaan tanah.

Hak Ulayat adalah hak yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum (desa, suku), di mana para warga masyarakat (persekutuan hukum) tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah, yang pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan (kepala suku/kepala desa yang bersangkutan).<sup>9</sup>

Jika dilihat dari sistem hukum tanah adat tersebut, maka hak Ulayat dapat mempunyai kekuatan berlaku kedalam dan keluar.<sup>10</sup> Kedalam berhubungan dengan paraarganya, sedang kekuatan berlaku keluar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya, yang disebut “orang asing atau orang luar”. Kewajiban utama penguasa adat yang bersumber pada hak Ulayat ialah memelihara kesejahteraan dan kepentingan anggota-anggota masyarakat hukumnya, menjaga jangan sampai timbul perselisihan mengenai penguasaan dan pemakaian tanah dan kalau terjadi sengketa ia wajib menyelesaikan.

#### **b) Subjek Hak Ulayat**

Menurut Boedi Harsono subyek Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat yang mendiami suatu wilayah tertentu.<sup>11</sup>

Masyarakat hukum adat terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Masyarakat hukum adat teritorial, disebabkan paraarganya bertempat tinggal di tempat yang sama;

---

<sup>9</sup> Rasyad, Muhamad. "Pembuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Notaris Dikabupaten Agam." *Soumatera Law Review* 2.1 (2019) hlm. 135-149.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 190.

<sup>11</sup> Kristiani, Verlia. "Hukum Yang Berkeadilan Bagi Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Kajian Dan Implementasi)." *ADIL: Jurnal Hukum* 11.1 (2020).

2. Masyarakat hukum adat genealogik, disebabkan para warganya terikat oleh pertalian darah.

**c) Objek Hak Ulayat**

Pengertian terhadap istilah hak Ulayat ditegaskan oleh G. Kertasapoetra dan kawan-kawan dalam bukunya Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, menyatakan bahwa ; “Hak Ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum (desa, suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan/pendayagunaan tanah. Hak Ulayat adalah hak yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum (desa, suku), dimana para warga masyarakat (persekutuan hukum) tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah, yang pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan (kepala suku/kepala desa yang bersangkutan)”.

Konsepsi hak Ulayat menurut hukum adat terdapat nilai-nilai komunalistik-religius magis yang memberi peluang penguasaan tanah secara individual, serta hak-hak yang bersifat pribadi, namun demikian hak Ulayat bukan hak orang-seorang. Sehingga dapat dikatakan hak Ulayat bersifat komunalistik karena hak itu merupakan hak bersama anggota masyarakat hukum adat atas tanah yang bersangkutan

Bushar Muhamad mengemukakan obyek Hak Ulayat meliputi:<sup>12</sup>

- 1) Tanah (daratan);

---

<sup>12</sup> Redi, Ahmad, et al. "Konstitusionalitas Hak Masyarakat Hukum Adat atas Hak Ulayat Rumpon di Provinsi Lampung." *Jurnal Konstitusi* 14.3 (2018) hlm. 463-488.

- 2) Air (perairan seperti : kali, danau, pantai, serta perairannya)
- 3) Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya.)
- 4) Binatang liar yang hidup bebas di dalam hutan.

Dengan demikian hak Ulayat menunjukkan hubungan hukum antara masyarakat hukum (subjek hukum) dan tanah/wilayah tertentu (objek hak).<sup>13</sup>

#### **d) Kedudukan Hak Ulayat Dalam Undang - undang Pokok Agraria (UUPA)**

Kedudukan hak Ulayat dalam UUPA ditentukan dalam Pasal 3 yaitu;

Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak Ulayat dan hak - hak yang serupa itu dari masyarakat - masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Eksistensi hak Ulayat menunjukkan bahwa hak Ulayat mendapat tempat dan pengakuan dari Negara sepanjang menurut kenyataan masih ada. Pada aspek pelaksanaannya, maka implementasinya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional bangsa dan negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang tingkatannya lebih tinggi.

---

<sup>13</sup> Ismi, HAYatul. "Pengakuan dan perlindungan hukum hak masyarakat adat atas tanah ulayat dalam upaya pembaharuan hukum nasional." Jurnal Ilmu Hukum 3.1 (2012).

Kondisi pertanahan hukum yang berlaku dengan di undangkannya Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 yang mengatur tentang ketentuan - ketentuan pokok agraria menyatakan dengan jelas tentang keberadaan tanah adat yang menjadi sumber terjadinya sengketa tanah di masyarakat. Keberadaan pengakuan tanah Ulayat sifatnya terbatas hal ini dapat di maknai jika hak atas tanah masyarakat adat bersinggungan dengan pemerintah, maka masyarakat adat tidak akan di berikan perlindungan yang penuh atau tidak adanya pengakuan yang memberikan pengakuan penuh terhadap tanah hukum adat.

Adanya hak Ulayat masyarakat adat yang tergusur oleh adanya Hak Guna Usaha sangatlah bertentangan dengan UUD 1945 dan Undang – Undang Pokok Agraria itu sendiri, karena keberadaan Undang Undang Pokok Agraria mengatur unifikasi hukum pertanahan yang bertujuan melakukan jaminan dan perlindungan hukum bagi masyarakat baik perorangan maupun masyarakat pemegang hak Ulayat

**e) Kedudukan Hak Ulayat Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999**

Kedudukan Hak Ulayat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 ditentukan dalam Pasal 1 Ayat (1) yaitu;

Hak Ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat (untuk selanjutnya disebut hak Ulayat), adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam

wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun menurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Peraturan ini memuat kebijaksanaan yang memperjelas prinsip pengakuan terhadap hak Ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat hukum adat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria.

Kebijaksanaan tersebut meliputi<sup>14</sup> :

- 1) Penyamanan persepsi mengenai hak Ulayat;
- 2) Kriteria dan penentuan masih adanya hak Ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat;
- 3) Kewenangan masyarakat hukum adat terhadap tanah Ulayatnya.

Hal lain yang diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1999 antara lain Pasal 2 Ayat (1) :

Pelaksanaan hak Ulayat sepanjang pada kenyataannya masih ada dilakukan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat.

Ketentuan tersebut mengatur tentang pelaksanaan hak Ulayat sepanjang pada kenyataannya masih ada dilakukan oleh masyarakat hukum adat menurut ketentuan hukum adat setempat.

Ketentuan Pasal 2 Ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1999 menentukan bahwa;

Hak Ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila :

---

<sup>14</sup> Sabardi, Lalu. "Konstruksi Makna Yuridis Masyarakat Hukum Adat dalam Pasal 18B UUDN RI Tahun 1945 untuk Identifikasi Adanya Masyarakat Hukum Adat." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 44.2 (2014) hlm. 170-196.

- (a) Terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari,
- (b) Terdapat tanah Ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
- (c) Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengelolaan, penguasaan dan penggunaan tanah Ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Namun dalam Pasal 3 PMNA/KBPN No. 5 Tahun 1999 terdapat pengecualiannya yaitu ditentukan bahwa ; Pelaksanaan hak Ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 tidak dapat lagi dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkannya Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud Pasal 6 :

- a. sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria;
- b. merupakan bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh atau dibebaskan oleh instansi pemerintah dan, badan hukum atau perseorangan sesuai ketentuan dan tata cara yang berlaku.

Pasal tersebut menentukan bahwa pelaksanaan hak Ulayat tersebut tidak dapat dilakukan lagi terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkannya Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud Pasal 6 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1999. Lebih lanjut dalam Pasal 4 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1999 di tentukan bahwa;

- 1) Penguasaan bidang-bidang tanah yang termasuk tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 oleh perseorangan dan badan hukum dapat dilakukan :

- a) oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak penguasaan menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku, yang apabila dikehendaki oleh pemegang haknya dapat didaftar sebagai hak atas tanah yang sesuai menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
  - b) oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan bukan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria berdasarkan pemberian hak dari Negara setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat itu atau oleh warganya sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.
- 2) Pengelepasan tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada Ayat 1 huruf b untuk keperluan pertanian dan keperluan lain yang memerlukan Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, dapat dilakukn oleh masyarakat hukum adat dengan penyerahan penggunaan tanah untuk jangka waktu tertentu, sehingga sesudah jangka waktu itu habis, atau sesudah tanah tersebut tidak dipergunakan lagi atau ditelantarkan sehingga Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang bersangkutan hapus, maka penggunaan selanjutnya harus dilakukan berdasarkan persetujuan baru dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan sepanjang hak Ulayat masyarakat hukum adat itu masih ada sesuai ketentuan Pasal 2.
  - 3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada Ayat 2 Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dan perpanjangan serta pembaharuannya tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diperoleh dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal tersebut mengatur tentang penguasaan bidang-bidang tanah yang termasuk hak Ulayat oleh perseorangan dan badan hukum dapat dilakukan oleh warga masyarakat hukum adat, instansi pemerintah atau perseorangan bukan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak atas tanah menurut ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat.

### **3. Hak - Hak Hukum Adat**

#### **a) Hukum Adat**

Keberadaan hukum adat ini secara resmi telah diakui oleh negara keberadaannya tetapi penggunaannyapun terbatas. Merujuk pada Pasal 18B Ayat (2) UUD 1945 dimana menyebutkan "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang" Secara tegas bahwa negara mengakui keberadaan hukum adat serta konstitusional haknya dalam system hukum Indonesia.

Disamping itu juga diatur dalam Pasal 3 UUPA "Pelaksanaan hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat - masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

Negara sebagai pemberi jaminan kepastian hukum adat terhadap masyarakat hukum adat dengan di berlakukannya UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) diharapkan dapat mengurangi terjadinya sengketa dan memberikan keadilan untuk masyarakat adat. Karena dalam Pasal 3 UUPA menyebutkan bahwa hukum tanah nasional bersumber pada hukum adat seharusnya secara

otomatis hak-hak Ulayat tersebut diakui tetapi dalam prakteknya tidak. Jangan sampai terjadinya tumpang tindih aturan yang berakibat kaburnya kepemilikan serta penguasaan dan pengelolaan oleh masyarakat adat dalam tatanan hukum Indonesia karena tidak adanya kepastian kedudukan tersebut.

Eksistensi hukum adat sebagai salah satu bentuk hukum yang diakui keberadaannya dalam kehidupan dan budaya hukum masyarakat Indonesia tercantum pada Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 atau untuk singkatnya UUD '45 yaitu pada Pasal 18B Ayat (2) yang menentukan “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan Masyarakat Hukum

Adat beserta hak - hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang - undang”. Penjelasan mengenai pengakuan hukum adat oleh Negara juga terdapat pada Pasal 27 Ayat (1) UUD '45 yang menentukan “Segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”, yang mana dari rumusan ketentuan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa baik warga sipil maupun aparatur pemerintahan tanpa terkecuali diwajibkan untuk menjunjung hukum yang berlaku dalam kehidupan dan budaya hukum masyarakat Indonesia baik itu hukum pidana, hukum perdata, maupun hukum adat.

Hukum adat sebagai hukum positif memiliki ciri yang khas yaitu; hukum adat merupakan hukum yang sebagian besar bersifat tidak tertulis, namun nilai-nilainya ada dan berlaku dalam kehidupan masyarakat adat yang memberlakukan hukum adat tersebut. Hukum adat berlaku dalam ruang lingkup yang terbatas yakni hanya berlaku dalam masyarakat adat dimana hukum adat tersebut hidup atau berada, dan keadaan ini memungkinkan bahwa setiap masyarakat adat dapat memiliki hukum adat yang berbeda-beda satu dengan lainnya. Penjelasan lebih lanjut mengenai hukum adat dapat kita temukan dalam pendapat yang dikemukakan oleh Prof. Mr. Dr. Soekanto selaku seorang ahli hukum, mendefinisikan bahwa hukum adat sebagai “kompleks adat - adat yang kebanyakan tidak dikitabkan, tidak dikodifikasikan dan bersifat paksaan mempunyai sangsi, jadi mempunyai akibat hukum

Untuk mendapatkan gambaran apa yang dimaksud dengan hukum adat, maka perlu di telaah beberapa pendapat sebagai berikut :

Menurut Mr. B. Terhaar Bzn, hukum adat adalah keseluruhan peraturan yang menjelma dalam keputusan - keputusan dari kepala - kepala adat dan berlaku secara spontan dalam masyarakat. Terhaar terkenal dengan teori “keputusan”nya, mengartikan bahwa untuk melihat apakah sesuatu adat istiadat itu sudah merupakan hukum adat,

maka perlu melihat dari sikap penguasa masyarakat hukum terhadap si pelanggar peraturan adat istiadat.<sup>15</sup>

Dari batasan-batasan yang dikemukakan di atas, maka terlihat unsur - unsur dari pada hukum adat sebagai berikut :

- (1) Adanya tingkah laku yang terus menerus dilakukan oleh masyarakat.
- (2) Tingkah laku tersebut teratur dan sistematis
- (3) Tingkah laku tersebut mempunyai nilai sacral
- (4) Adanya keputusan kepala adat
- (5) Adanya sanksi/ akibat hukum
- (6) Tidak tertulis
- (7) Ditaati dalam masyarakat

Sedangkan menurut L. Polpisil mengemukakan bahwa Untuk membedakan antara adat dengan hukum adat maka harus dilihat dari atribut - atribut hukumnya yaitu :

- (a) Atribut *authority*, yaitu adanya keputusan dari penguasa masyarakat dan mereka yang berpengaruh dalam masyarakat.
- (b) *Intention of Universal Application* : Bahwa putusan-putusan kepala adat mempunyai jangka waktu panjang dan harus dianggap berlaku juga dikemudian hari terhadap suatu peristiwa yang sama.

---

<sup>15</sup> Bewa Ragawino, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat Indonesia*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Padjadjaran, <[http://pustaka.unpad.ac.id/wp-content/uploads/2009/05/pengantar\\_dan\\_asas\\_asas\\_hukum\\_adat\\_istiadat.pdf](http://pustaka.unpad.ac.id/wp-content/uploads/2009/05/pengantar_dan_asas_asas_hukum_adat_istiadat.pdf)>, diakses pada 9 Juni 2021., hlm. 4.

(c) *Obligation* (rumusan hak dan kewajiban) : Yaitu rumusan hak - hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang masih hidup, dan apabila salah satu pihak sudah meninggal dunia misalnya nenek moyangnya, maka hanyalah putusan yang merumuskan mengenai kewajiban saja yang bersifat keagamaan.

(d) Adanya sanksi/ imbalan :

Putusan dari pihak yang berkuasa harus dikuatkan dengan sanksi/ imbalan yang berupa sanksi jasmani maupun sanksi rohani berupa rasa takut, rasa malu, rasa benci dn sebagainya.

#### **b) Hak**

Istilah “hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum” (dalam literatur Belanda duanya disebut dengan *Recht*). Antara hak dengan hukum dapat dibedakan dengan istilah *objektief recht* dan *subjektief recht*. Van Apeldoorn mengartikan *objektief recht* dengan hukum objektif yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. *Subjektief recht* diartikan dengan hukum subjektif yaitu untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu. Hak absolut memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat dan tidak berbuat, pada dasarnya dapat dilaksanakan terhadap siapa saja.

Hak adalah kekuasaan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu atau kekuasaan untuk memiliki sesuatu yang diperoleh melalui

ketentuan baik secara hukum positif atau menurut aturan lainnya.<sup>16</sup> Ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum adalah hak itu diletakkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban.<sup>17</sup> Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (commission) atau tidak melakukan (omission) sesuatu perbuatan. Ini bisa disebut sebagai isi dari hak.<sup>18</sup> Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin hak asasi manusia. Hak asasi manusia yang termuat didalam Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bersumber pada Pancasila yang merupakan dasar falsafah dan pandangan hidup bangsa Indonesia. Pancasila merupakan nilai-nilai hak asasi manusia yang hidup dalam kepribadian bangsa Indonesia. Bab XA Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang Hak Azasi Manusia di muat di dalam Pasal 28A sampai dengan Pasal 28 J.

### c) Masyarakat Hukum Adat

Keberadaan masyarakat hukum adat di Indonesia secara faktual sudah ada sejak jaman nenek moyang sampai saat ini. Masyarakat hukum adat adalah kesatuan masyarakat bersifat teritorial atau

---

<sup>16</sup> Rocky Marbun, *Kamus Hukum Lengkap: Mencakup Istilah Hukum dan Perundang-undangan Terbaru*, Jakarta: Visimedia, 2012, hlm. 113.

<sup>17</sup> Massie, Finny Alfinonita. "Kajian Yuridis Hak Imunitas Anggota Dpr Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia." *Lex Administratum* 6.4 (2019).

<sup>18</sup> Massie, Finny Alfinonita. "Kajian Yuridis Hak Imunitas Anggota Dpr Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia." *Lex Administratum* 6.4 (2019).

geneologis yang memiliki kekayaan sendiri, memiliki warga yang dapat dibedakan dengan warga masyarakat hukum lain dan dapat bertindak ke dalam atau luar sebagai satu kesatuan hukum (subyek hukum) yang mandiri dan memerintah diri mereka sendiri.

Undang-undang Dasar 1945 telah menegaskan keberadaan masyarakat hukum adat. Dalam Pasal 18 B Ayat (2) UUD 1945 sebagai hasil amandemen kedua menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang. Ketentuan Pasal 18 B Ayat (2) UUD 1945 diperkuat dengan ketentuan Pasal 281 Ayat (3) UUD 1945 bahwa identitas budaya dan masyarakat tradisional dihormati.

Selain perundang – undangan diatas, Undang-undang sektoral juga memberikan jaminan hak - hak masyarakat hukum adat, antara lain:

- (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA);
- (2) UU Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan;
- (3) UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- (4) UU Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;

- (5) UU Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa;
- (6) UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
- (7) UU Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan.

Dalam memberikan tafsiran terhadap Pasal 18 B Ayat (2) UUD 1945 ketentuan tersebut menurut Jimly Asshiddiqie menyatakan perlu diperhatikan bahwa pengakuan ini diberikan oleh negara kepada :

- (a) Eksistensi suatu masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisional yang dimilikinya;
- (b) Eksistensi yang diakui adalah eksistensi kesatuan - kesatuan masyarakat hukum adat;
- (c) Masyarakat hukum adat itu memang hidup (masih hidup);
- (d) Dalam lingkungannya (*lebensraum*) yang tertentu pula;
- (e) Pengakuan dan penghormatan itu diberikan tanpa mengabaikan ukuran-ukuran kelayakan bagi kemanusiaan sesuai dengan tingkat perkembangan keberadaan bangsa;
- (f) Pengakuan dan penghormatan itu tidak boleh mengurangi makna Indonesia sebagai negara yang berbentuk negara kesatuan Republik Indonesia

Berbagai persoalan muncul berkaitan dengan lemahnya pengakuan masyarakat hukum adat sebagai subyek hukum yang mempunyai hak - hak khusus dan istimewa. Kemudian maraknya terjadi pelanggaran - pelanggaran terhadap hak - hak masyarakat hukum adat oleh negara, terutama hak Ulayat. Dengan demikian, seharusnya

hukum dan kebijakan pembangunan di Indonesia memberikan perhatian secara khusus terhadap hak - hak masyarakat hukum adat. Dorongan agar pemerintah perlu segera mengeluarkan kebijakan yang implementatif terhadap pengakuan dan perlindungan masyarakat hukum adat terus bergulir

Senada dengan Ter Haar merumuskan masyarakat hukum adat sebagai :

“ .....*geodende groepen van blijvend karakter met eigen bewind en eigen materiel en onmaterieel vermogen*” (terjemahan bebas : “ ..... kelompok-kelompok teratur yang sifatnya ajeg dengan pemerintahan sendiri yang memiliki benda-benda materil maupun immateriil”)

#### **4. Hak – Hak Atas Tanah**

Berdasarkan hak menguasai Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dan juga badan hukum. Hak-hak atas tanah ini memberi wewenang kepada yang menguasainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya. Berdasarkan Pasal 16 UU No. 5/1960, terdapat 8 (delapan) hak-hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha (HGU);
- c. Hak guna bangunan (HGB);
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;

- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

## 5. Pendaftaran Hak atas Tanah

Dengan lahirnya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 maka sistem pendaftaran tanah menjadi sistem pendaftaran hak (registration of title) dimana hal tersebut ditetapkan dalam Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang antara lain berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dalam penjelasan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) angka IV di nyatakan bahwa usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan Pasal - Pasal yang mengatur pendaftaran tanah yaitu: Pasal 23, 32 dan 38 yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.

Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan Pendaftaran Tanah yang bersifat *Rechts Kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Di dalam penjelasan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan pula bahwa pendaftaran tanah didahulukan penyelenggaraannya di kota - kota untuk lambat laun meningkat pada *kadaster* yang meliputi seluruh wilayah negara (Indonesia) tentunya yang dimaksud dalam undang-undang ini termasuk daerah hutan maupun laut (*Marine Kadaster*).<sup>19</sup>

## 6. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dimaksud 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 (UUPA).”

Menurut Pasal 42 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

---

<sup>19</sup> Sigit Supto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Yogyakarta: Kafilah Publisher, 2017, hlm. 126.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

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

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda - beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

- 1) Hak Pakai atas tanah negara.

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

- 2) Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan.

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

3) Hak Pakai atas tanah hak milik.

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun dapat diperpanjang atau diperbaharui atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai sehingga dapat Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh akta PPAT dan wajib didaftarkan dikantor pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Menurut Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, pemegang Hak Pakai berhak, yaitu:

- a) Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya.
- b) Memindahkan Hak Pakai kepada pihak lain.
- c) Membebaninya dengan hak tanggungan.
- d) Menguasai dan mempergunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Pakai, yaitu:

- (1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya.

- (2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktu berakhir
- (3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- (4) Hak Pakainya dicabut.
- (5) Ditelantarkan.

Hapusnya Hak Pakai mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, sedangkan Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan akan kembali ke penguasaan pemegang hak pengelolaan dan hapusnya Hak Pakai atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemilik tanah.<sup>20</sup>

## **7. Teori Perjanjian**

### **a. Pengertian Teori Perjanjian**

Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk

---

<sup>20</sup> Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Perkataan “Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan – perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.<sup>21</sup>

#### **b. Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Hukum Eropa Kontinental yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

##### **1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak;**

Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud 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.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Kamagi, Gita Anggreina. "Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya." *Lex Privatum* 6.5 (2018).

<sup>22</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 12.

## 2) **Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;**

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut R. Soeroso :

Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.<sup>23</sup>

## 3) **Suatu hal tertentu;**

Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu (*eenbepaald onderwerp*) dalam Pasal 1320 B syarat 3, adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Prestasi tersebut harus bisa ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan dan dapat dinilai dengan uang.

Di dalam berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor (Yahya Harahap, 1986:10; Mertokusumo, 1987:36). Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negative. Prestasi terdiri atas: (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).<sup>24</sup>

## 4) **Ada kausa yang halal.**

Pada Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal (*orzaak*). Dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Mailani, Laely. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Pada Resi Pengiriman Barang PT Indah Yatama Pekanbaru*. Diss. Universitas Islam Riau, 2019.

menyebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab bisa diartikan terlarang apabila bertentangan dengan Undang - Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sedangkan menurut Subekti: “ menyatakan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.<sup>25</sup>

### c. Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensual,<sup>26</sup> namun oleh undang - undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa.<sup>27</sup>

Menurut pendapat Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Tamengge, Miranda. "Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensual Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara." *Lex Privatum* 6.7 (2019).

<sup>27</sup> *Idem*, hlm. 39.

pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>28</sup> Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa:

“Jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang.”

Berdasarkan uraian tersebut, sewa menyewa yang dilakukan dengan lisan dan tanpa batas waktu tertentu dapat diakhiri sepanjang pihak yang satu memberitahukan kepada pihak lain tentang pengakhiran tersebut dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

#### **d. Unsur- Unsur Dalam Perjanjian**

Untuk membuat ketentuan - ketentuan di dalam perjanjian/kontrak, harus ada unsur-unsur yang dapat dijadikan acuan, adapun unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

##### 1) Unsur *Esensialia*

Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa hal pokok tersebut perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang

---

<sup>28</sup> Manik, Daniel Wanjar. "ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK SEWA BANGUNAN OLEH PEMILIK TANAH TERHADAP RUKO YANG DIBANGUN OLEH ORANG LAIN (STUDI PUTUSAN NO: 227/Pdt. G/2012/PN. Medan)." (2018).

<sup>29</sup> Isradjuningtias, Agri Chairunisa. "Force majeure (overmacht) dalam hukum kontrak (perjanjian) Indonesia." *Veritas et Justitia* 1.1 (2015).

membuatnya. Sebagai contoh, unsur esensialia pada perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga.

2) Unsur *Naturalia*.

Unsur *naturalia* adalah ketentuan umum yang tidak bersifat wajib. Artinya, tanpa pencantuman syarat ini pun perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Contoh hal-hal umum yang termasuk unsur *naturalia* antara lain cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan serta biaya pengangkutan dan pemasangan dan instalasi.

3) Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. *Aksidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atau tidak. Jadi unsur *aksidentalialia* lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur *essensialia* dan *naturalia*, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.

## **8. Sewa Menyewa Terhadap Tanah Menurut Hukum Agraria**

Pasal 4 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA, negara mempunyai wewenang untuk mengatur adanya macam-macam hak atas tanah. Salah satu hak atas tanah yang diberikan oleh negara adalah Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan. Ketentuan mengenai Hak Sewa

Tanah Untuk Bangunan diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf e Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) dan secara khusus ditegaskan dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 44 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) berisi ketentuan:

- a. 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.
- b. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
  - 1) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - 2) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- c. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsurunsur pemerasan.

Pengertian hak sewa untuk bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanah yang disewa oleh seseorang/badan hukum itu dalam keadaan kosong untuk kemudian si penyewa mendirikan bangunan yang secara yuridis juga dimilikinya.<sup>30</sup>

## **9. Ganti Rugi**

### **a. Pengertian Ganti Rugi**

Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian

---

<sup>30</sup> Sutedi, Adrian. Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020.

oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut. Ada dua hal yang menyebabkan timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang dimulai dari Pasal 1240 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.<sup>31</sup>

Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur. Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada kebitur adalah sebagai berikut:<sup>32</sup>

- 1) Kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian.
- 2) Keuntungan yang sedianya akan diperoleh (Pasal 1246 KUH Perdata), ini ditujukan kepada bunga.

Kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian. Sedangkan bunga-bunga adalah keuntungan

---

<sup>31</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 100.

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 101.

yang akan dinikmati oleh kreditur. Penggantian biaya-biaya, kerugian, dan bunga itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadinya perjanjian.<sup>33</sup>

#### **b. Bentuk - Bentuk Ganti Rugi**

Di dalam Pasal 1249 KUH Perdata ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ganti rugi materil, dan ganti rugi immaterial. Kerugian materil adalah suatu kerugian yang diderita kreditur dalam bentuk uang/kekayaan. Sedangkan kerugian immaterial adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, dan sebagainya.<sup>34</sup>

Menurut Munir Fuady, praktek dari aplikasi ganti rugi akibat adanya wanprestasi dari suatu kontrak dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan, dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut:<sup>35</sup>

- 1) Ganti rugi saja
- 2) Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi;
- 3) Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi
- 4) Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi;
- 5) Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 102.

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 103.

<sup>35</sup> Bawarodi, Jeinal. "Penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dan akibat hukumnya." *Lex Privatum* 2.3 (2014).

**c. Unsur-Unsur Ganti Rugi**

Dalam Pasal 1246 KUHPerdara menyebutkan bahwa “biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian- pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini.”

Salah satu pihak telah melakukan wanprestasi maka timbulah kerugian dalam peristiwa tersebut, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdara, maka ganti kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu:

- 1) Biaya, yaitu biaya - biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata /tegas telah dikeluarkan oleh salah satu pihak;
- 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya;
- 3) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.