



**PENGUNAAN TANAH DENGAN ALAS HAK PAKAI  
UNTUK PEMBANGUNAN KANTOR DESA ( Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 )**

***THE USE OF LAND WITH THE USING RIGHT  
OF THE VILLAGE OFFICE CONSTRUCTION  
(A Decision Study of Supreme court of Republic Indonesia  
Number 14 K/Pdt/2006)***

**SKRIPSI**

**REGA RIZKI ARFIAN  
N.I.M 100710101273**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**PENGUNAAN TANAH DENGAN ALAS HAK PAKAI  
UNTUK PEMBANGUNAN KANTOR DESA ( Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 )**

***THE USE OF LAND WITH THE USING RIGHT  
OF THE VILLAGE OFFICE CONSTRUCTION  
(A Decision Study of Supreme court of Republic Indonesia  
Number 14 K/Pdt/2006)***

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Jember

**REGA RIZKI ARFIAN  
N.I.M 100710101273**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**MOTTO**

**“ Jalan Terbaik Untuk Bebas Dari Masalah Adalah dengan  
Memecahkannya“**

**( Alan Saporta )<sup>1</sup>**



---

<sup>1</sup> [www.ungkapan.com/alan-saporta](http://www.ungkapan.com/alan-saporta)

**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : REGA RIZKI ARFIAN

NIM : 100710101273

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : berjudul **PENGGUNAAN TANAH DENGAN ALAS HAK PAKAI UNTUK PEMBANGUNAN KANTOR DESA ( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 )** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 Juni 2015

Yang menyatakan,



REGA RIZKI ARFIAN

NIM : 100710101273

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda tercinta Rochmad Arifin. dan Ibunda tercinta Istini atas segala cinta, kasih sayang, dukungan, nasehat, pengorbanan, serta ketulusan do'a yang tiada henti;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan;
3. Segenap Guru dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih telah memberikan limpahan ilmu yang tak ternilai dengan suatu apapun.

**PRASYARAT GELAR**

**SKRIPSI**

**PENGUNAAN TANAH DENGAN ALAS HAK PAKAI  
UNTUK PEMBANGUNAN KANTOR DESA ( Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 )**

***THE USE OF LAND WITH THE USING RIGHT  
OF THE VILLAGE OFFICE CONSTRUCTION  
(A Decision Study of Supreme court of Republic Indonesia  
Number 14 K/Pdt/2006)***

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**REGA RIZKI ARFIAN**

**NIM. 100710101273**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2015**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 16 JUNI 2015**

Oleh :

**Pembimbing,**



**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**

**NIP: 196010061989021001**

**Pembantu Pembimbing,**



**Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum.**

**NIP: 198010262008122001**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

PENGUNAAN TANAH DENGAN ALAS HAK PAKAI UNTUK  
PEMBANGUNAN KANTOR DESA ( Studi Kasus Putusan Mahkamah  
Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 )


THE USE OF LAND WITH THE USING RIGHT OF THE VILLAGE  
OFFICE CONSTRUCTION (A Decision Study of Supreme court of Republic  
Indonesia Number 14 K/Pdt/2006)

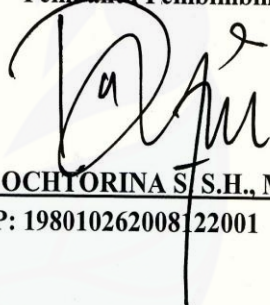
Oleh :

REGA RIZKI ARFIAN  
NIM. 100710101273

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

  
I WAYAN YASA, S.H., M.H.  
NIP: 196010061989021001

  
Dr. DYAH OCHORINA S, S.H., M.Hum.  
NIP: 198010262008122001

Mengesahkan :

Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan

  
  
Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA S.H., M.Hum.  
NIP.197105011993031001



**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 16


Bulan : Juni

Tahun : 2015


Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua Penguji**

  
**(Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.)**  
NIP: 195701051986031002

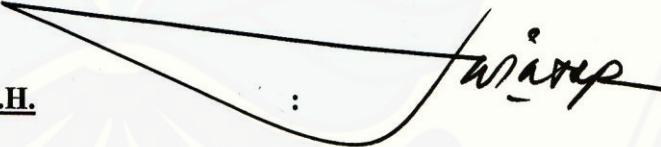
**Sekretaris Penguji**

  
**(Nuzulia Kumalasari, S.H., MH)**  
NIP: 198406172008122003

**Penguji Anggota :**

**Anggota Penguji 1**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
NIP: 196010061989021001



**Anggota Penguji 2**

**Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum.**  
NIP: 198010262008122001



## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat, nikmat, hidayah, dan taufiq-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini dapat diselesaikan dengan adanya kerja keras, ketekunan, dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya, yang berjudul **Penggunaan Tanah Dengan Alas Hak Pakai Untuk Pembangunan Kantor Desa ( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 )**. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa S.H., M.H. selaku Pembimbing Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu dan tidak lelah untuk memberikan bimbingan, nasehat maupun motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., selaku Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah sabar memberikan masukan, motivasi maupun ilmu serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Bapak Dr. Dominikus Rato S.H., M.H. , selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi serta selaku Ketua Jurusan/Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah bersedia dengan sabar dalam memberikan pengarahan dan untuk menjadi lebih baik;
4. Ibu Nuzulia Kumalasari S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan sabar dalam memberikan pengarahan;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahyana S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Jajaran Pembantu Dekan, Bapak Dr. Nurul Ghufon S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Iwan Rachmad Soetijono S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis hormati dan banggakan;
8. Ayahanda tercint Rochmad Arifin dan Ibunda tercinta Istini yang selama ini mendidik serta mendoakan sehingga penulis dapat tetap semangat untuk meraih cita-cita;
9. Kakak Nina Eriviani S.Pd., Kakak Agus Sulistiyono S.Pd., Adek Aan Setya Safroni yang penulis sayangi dan banggakan;
10. Seluruh keluarga besar Alm. Soepadi yang penulis sayangi dan banggakan;
11. Teman-teman Abdu, Arga, Ervin, Septyan, Riski, Uge dan teman lain yang tidak tersebut yang penulis banggakan;
12. Teman-teman seperjuangan di UKM Bahana Justitia Fakultas Hukum Universitas Jember : Cakra, Wanda, Mia, Roni, Kresna, Fajri, Mas Yudha, Bayu, Ruben, Alfian, Dyah, Ricky, Wyega, Raka, Eggi, Didit, Towi, Rifki dan anggota lain yang tidak tersebut yang telah memberi semangat dan selalu menghibur saat sedang kesusahan ;
13. Teman-teman kontrakan jl.jawa 6a nomor 19 : Dio, Putra, Rudi, Haris, Joe, Jaenuri, Raga, Dinu, Akbar, Adit, Zaenal, Faris;
14. Teman-teman KKN kelompok 234 dan 66 Desa Klungkung Kec. Sukorambi Ega, Lulu, Ayu, Bella, Ainun, Sena, Natasha, Nano, Agus;
15. Semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini yang penulis hormati dan banggakan.

Semoga semua do'a, bimbingan, pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih dari Allah SWT. Akhir kata, besar harapan penulis, semoga dengan adanya skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 16 Juni 2015

Penulis

## RINGKASAN

Penulisan skripsi ini dilatar belakangi oleh adanya kasus sengketa tanah waris oleh para ahli waris sebagai penggugat dan Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat. Kasus tersebut bermula ketika Almarhum Pang Ping Swie dengan Tjioe Tjien Thay pada Tanggal 11 Pebruari 1955 telah mengadakan perjanjian jual beli atas sebuah persil hak opstal verponding No.1405 terletak di Desa Parangbatu, Kecamatan Parengan Kabupaten Tuban, sebagaimana turunan Akta Perjanjian Jual Beli Tanggal 11 Pebruari 1955 No.86. Pang Ping Swie telah mendapatkan hak pakai atas tanah tersebut berdasarkan Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962. Pada tahun 1959 tanah hak pakai tersebut telah dipinjam oleh Bapak Chakam selaku Camat Parengan pada saat itu atas tanah obyek sengketa untuk dipakai Kantor Camat Parengan. Pada bulan September 2002 bangunan lama dirobohkan oleh Tergugat dan telah dibangun kembali bangunan permanent dari tembok dengan alasan untuk Balai Desa padahal Balai Desa sudah ada, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat selaku ahli waris. Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan yang hendak dikaji meliputi 3 (tiga) hal, yaitu: bagaimana kedudukan hukum penggunaan tanah dengan alas hak pakai untuk pembangunan kantor desa ditinjau dari Pasal 1365 KUHPerdara, apakah dasar pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara nomor : 14 K/Pdt/2006, apa akibat hukum dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006. Tujuan penulisan skripsi ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan memahami kedudukan hukum penggunaan tanah untuk pembangunan kantor balai desa dengan alas hak pakai ditinjau dari pasal 1365 KUHPerdara, mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara nomor : 14 K/Pdt/2006, mengetahui dan memahami akibat hukum dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006. Metode yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum, kemudian dilanjutkan dengan analisis bahan hukum.

Macam-macam tanah menurut ilmu hukum diantaranya adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, tanah hak ulayat, tanah kawasan hutan. Tanah negara tersebut bisa dikuasai dengan beberapa macam hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Kantor desa merupakan tempat diselenggarakannya segala macam pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat. Landasan hukum terkait perbuatan melawan hukum adalah pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.

Penggunaan tanah dengan alas hak pakai yang kemudian dipindahtangankan tanpa ijin dari pihak pertama (pengguna hak pakai, dalam kasus ini adalah Pang Ping Swie) oleh pihak ketiga (dalam kasus ini adalah Kepala Desa parangbatu atau Tergugat) merupakan bentuk perbuatan melanggar hukum yang terdapat di Pasal 1365 KUHPerdara. Perbuatan tersebut juga memenuhi syarat formil untuk digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor : 14 K/Pdt/2006 adalah bahwa diatas tanah yang disengketakan tersebut Pang Ping Swie masih memiliki Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962, dimana hubungan hukum hak kebendaan yang diperoleh Termohon Kasasi/Tergugat dalam penguasaan tanah obyek sengketa tersebut merupakan pinjam pakai atas kebendaan tidak bergerak yang bersifat mutlak. Akibat Hukum Dikeluarkannya Putusan Nomor : 14 K/Pdt/2006 adalah Para Penggugat telah ditetapkan menjadi ahli waris dari Pang Ping Swie yang sah, juga berhak untuk meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa. Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat dinyatakan tidak bersalah dan bebas dari segala macam tuntutan. Status tanah yang menjadi sengketa tersebut setelah dijatuhkannya Putusan Nomor 14 K/Pdt/2006 adalah kembali menjadi milik Negara.

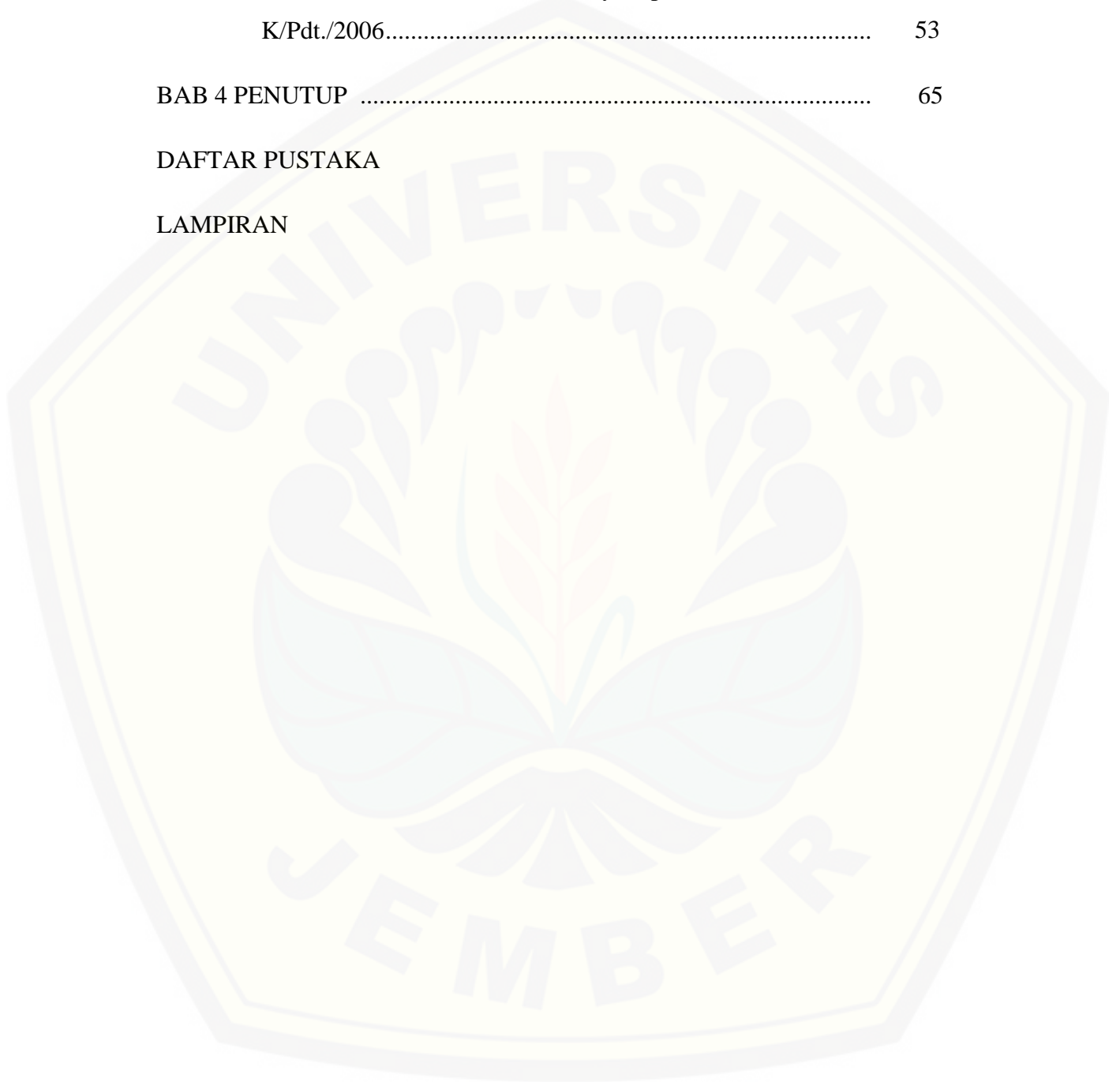
Kesimpulan penulis dari pembahasan, penggunaan tanah dengan alas hak pakai yang kemudian dipindahtangankan tanpa ijin dari pihak pertama (pengguna hak pakai, dalam kasus ini adalah Pang Ping Swie) oleh pihak ketiga (dalam kasus ini adalah Kepala Desa Parangbatu atau Tergugat) merupakan bentuk perbuatan melanggar hukum yang terdapat di Pasal 1365 KUHPerdara. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor : 14 K/Pdt/2006 adalah bahwa diatas tanah yang disengketakan tersebut Pang Ping Swie masih memiliki Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962, sehingga Majelis Hakim dalam Putusannya selalu mengabulkan gugatan yang menuntut pengakuan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah. Akibat Hukum Dikeluarkannya Putusan Nomor : 14 K/Pdt/2006 adalah dengan dikabulkannya gugatan penggugat walaupun hanya sebagian sepanjang mengenai keahliwarisannya, maka secara hukum Para Penggugat telah ditetapkan menjadi ahli waris dari Pang Ping Swie yang sah, juga berhak untuk meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa. Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat dinyatakan tidak bersalah dan bebas dari segala macam tuntutan. Status tanah yang menjadi sengketa tersebut setelah dijatuhkannya Putusan Nomor 14 K/Pdt/2006 adalah kembali menjadi milik Negara, karena tenggat waktu penggunaan hak pakai sudah jatuh tempo dan tidak ada tindakan perpanjangan hak pakai dari pengguna hak pakai diatasnya. Saran Badan Pertanahan Nasional supaya lebih menegaskan kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah secara resmi supaya status atas suatu tanah menjadi jelas, serta dapat meminimalisir adanya suatu sengketa kepemilikan atas tanah. Saran bagi semua warga negara hendaknya dalam melakukan perjanjian pinjam-pakai dilakukan secara tertulis dalam sebuah perjanjian yang mengikat dan mempunyai kekuatan hukum. memperhatikan bentuk serta isi dari perjanjian secara teliti agar kepastian hukumnya dapat terjamin apabila terjadi suatu sengketa, serta terpenuhi isi perjanjian sesuai dengan yang menjadi hak dan kewajiban para pihak.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penulisan .....	4
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5

1.4 Metode Penelitian .....	5
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	7
1.4.3 Bahan Hukum .....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Tanah .....	10
2.1.1 Pengertian Tanah .....	10
2.1.2 Macam-macam Tanah Menurut Ilmu Hukum .....	11
2.2 Hak .....	13
2.2.1 Pengertian Hak .....	13
2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah .....	14
2.2.2.1 Hak Milik .....	14
2.2.2.2 Hak Guna Usaha .....	15
2.2.2.3 Hak Guna Bangunan .....	17
2.2.2.4 Hak Pakai .....	18
2.3 Kantor Desa .....	24
2.4 Perbuatan Melawan Hukum .....	26
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
3.1 Kedudukan hukum penggunaan dengan alas hak pakai untuk pembangunan kantor desa ditinjau dari Pasal 1365 KUHPerdata .....	31

3.2 Dasar Pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor 14 K/Pdt./2006 .....	42
3.3 Akibat Hukum dikeluarkannya putusan nomor 14 K/Pdt./2006.....	53
BAB 4 PENUTUP .....	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	





**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu benda tidak bergerak yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah juga sebagai kebutuhan primer yang saat ini harus dimiliki oleh hampir semua orang yang dipergunakan untuk berbagai macam kepentingan sesuai dengan kebutuhannya. Kebutuhan akan tanah tersebut bermacam-macam, bisa untuk rumah atau tempat tinggal, tempat usaha, lahan industri, prasarana umum, dan sebagainya.

Bertambahnya populasi penduduk berdampak terhadap kebutuhan ketersediaan tanah yang juga semakin tinggi, terutama tanah yang dipergunakan untuk pemukiman, lahan perindustrian, atau tempat produksi. Padahal dewasa ini ketersediaan tanah sudah semakin berkurang akibat sudah banyak yang dipergunakan untuk kegiatan manusia atau akibat adanya bencana alam, seperti tanah longsor, abrasi, dan sebagainya. Berkurangnya tingkat ketersediaan tanah bagi masyarakat menyebabkan semakin meningkatnya nilai ekonomis terhadap tanah itu sendiri, yang dari hari-kehari semakin meningkat bahkan hampir tidak terjangkau bagi sebagian masyarakat.<sup>2</sup> Hal tersebut menunjukkan bahwa seberapa pentingnya tanah dan pengaruhnya di masyarakat dewasa ini.

Terkait dengan semakin tingginya nilai ekonomis tanah sekarang ini menyebabkan banyak terjadinya kasus-kasus sengketa tanah antar berbagai subjek hukum, baik antar orang-perorangan, orang dengan badan hukum, maupun sebaliknya. Sengketa waris, sengketa kepemilikan, sengketa penguasaan tanpa hak atas tanah dan/atau rumah secara perseorangan, bahkan banyaknya penggusuran terhadap bangunan liar yang ada di tanah perorangan, adalah konflik yang kian hari kian banyak terjadi.<sup>3</sup> Kasus sengketa tersebut hampir

---

<sup>2</sup>[www.academia.edu/11514738/Faktor\\_Faktor\\_Yang\\_Mempengaruhi\\_Harga\\_Lahan\\_di\\_Kawasan\\_Banjarsari\\_Kelurahan\\_Tembalang\\_Semarang](http://www.academia.edu/11514738/Faktor_Faktor_Yang_Mempengaruhi_Harga_Lahan_di_Kawasan_Banjarsari_Kelurahan_Tembalang_Semarang)

<sup>3</sup> Eko Yulian Isnur. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2012). Hal. 6

sebagian besar muncul akibat adanya klaim oleh salah satu pihak yang merasa paling berkuasa dan paling berhak atas tanah yang dipersengketakan. Sehingga untuk menyelesaikan perkara sengketa ini mengharuskan para pihak-pihak yang terlibat didalamnya untuk membawa perkara tersebut ke Pengadilan Negeri. Kasus sengketa tersebut tidak semuanya mampu diselesaikan dengan baik dan adil oleh pihak Pengadilan Negeri, dimana yang seharusnya mengusahakan keadilan hak-hak bagi kedua pihak yang bersengketa.

Terkait upaya mengurangi adanya resiko sengketa akan status kepemilikan atas tanah juga guna memberikan perlindungan dan jaminan hukum terhadap hak-hak warga negara terkait tanah yang dimilikinya, pemerintah menganjurkan setiap warga negara untuk melakukan pendaftaran tanah kepada pejabat yang berwenang dan/atau yang telah ditunjuk oleh negara. Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan supaya pemilik tanah mendapatkan hak-hak atas tanah yang menjadi milik serta dalam penguasaannya sejak lama, sehingga mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Ketentuan tentang bukti kepemilikan hak atas tanah merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa, bukti sah kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat.<sup>4</sup>

Berdasar berbagai macam hak atas tanah, salah satunya adalah hak pakai.

Menurut UUPA Pasal 41 :

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 atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

---

<sup>4</sup> *Ibid.* Hal. 16

Hak pakai atas tanah yang mempunyai alas hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka keperluan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut.<sup>5</sup>

Salah satu kasus yang timbul dari adanya hak pakai adalah sebagai berikut: Almarhum Pang Ping Swie dengan Tjioe Tjien Thay pada Tanggal 11 Pebruari 1955 telah mengadakan perjanjian jual beli atas sebuah persil hak *opstal verponding* No.1405 terletak di Desa Parangbatu, Kecamatan Parengan Kabupaten Tuban, sebagaimana turunan Akta Perjanjian Jual Beli Tanggal 11 Pebruari 1955 No.86, dengan luas tanah hak *opstal verponding* keseluruhan seluas 1.398 M2. Sedangkan bagian Barat seluas 350 M2 yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat yaitu Kepala Desa Parangbatu.

Masa berlaku dari tanah *opstal verponding* tersebut telah berakhir pada Tanggal 13 September 1955, akan tetapi almarhum Pang Ping Swie telah mendapatkan hak pakai atas tanah tersebut berdasarkan Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962. Pada tahun 1959 tanah hak pakai tersebut telah dipinjam oleh Bapak Chakam selaku Camat Parengan pada saat itu atas tanah obyek sengketa untuk dipakai Kantor Camat Parengan.

Guna mendapatkan status hak milik atas tanah tersebut, pada tahun 1968 almarhum Pang Ping Swie mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, dan telah pula diulang pendaftaran kedua pada tahun 1980, akan tetapi mendapat keberatan dari pihak Tergugat maupun dari pihak Kecamatan Parengan dengan alasan untuk dipakai Balai Desa Parangbatu. Karena pihak Tergugat tidak mau mengakui kalau obyek sengketa adalah milik dari Pang Ping Swie, maka pada Tanggal 11 Januari 1984 Pang Ping Swie mencari Bapak Chakam dengan maksud untuk menanyakan obyek sengketa yang pada saat Bapak Chakam menjabat Camat Parengan, maka Bapak Chakam

---

<sup>5</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta Timur : Prenada Media, 2004). Hal. 26

mengakui dan membuat surat pernyataan bahwa benar pada tahun 1959 ia selaku Camat Parengan pernah pinjam tanah obyek sengketa kepada Pang Ping Swie.

Saat ini Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Pang Ping Swie sebagaimana bukti Akta Keterangan Hak Waris Tanggal 9 mei 1993 No. 04 Tahun 1993 yang dibuat oleh Notaris Sugiyanto, S.H. di Tuban, sangat membutuhkan obyek sengketa dan telah pula menghubungi pihak Tergugat. Tetapi pihak Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa. Pada bulan September 2002 bangunan lama dirobohkan oleh Tergugat dan telah dibangun kembali bangunan permanen dari tembok dengan alasan untuk Balai Desa padahal Balai Desa sudah ada, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat selaku ahli waris.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, timbul keinginan untuk dibahas lebih rinci dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi mengenai: “ **Penggunaan Tanah Dengan Alas Hak Pakai Untuk Pembangunan Kantor Desa ( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 )** ”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kedudukan hukum penggunaan tanah dengan alas hak pakai untuk pembangunan kantor desa ditinjau dari Pasal 1365 KUHPdata ?
2. Apakah dasar pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara nomor : 14 K/Pdt/2006 ?
3. Apa akibat hukum dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Agar penulisan skripsi ini menuju sasaran yang tepat, maka penulis menerapkan 2 (dua) macam tujuan, yaitu :

### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Memenuhi dan Melengkapi sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

2. Menerapkan ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang didapat selama perkuliahan dengan kenyataan dan realita yang ada di masyarakat.
3. Memberikan kontribusi pemikiran yang diharapkan akan bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan almamater, serta pihak lain yang berminat atau berkepentingan dengan permasalahan yang dibahas.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

1. Mengetahui dan memahami kedudukan hukum penggunaan tanah untuk pembangunan kantor balai desa dengan alas hak pakai ditinjau dari pasal 1365 KUHPerdara.
2. Mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara nomor : 14 K/Pdt/2006.
3. Mengetahui dan memahami akibat hukum dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 14 K/Pdt/2006.

### **1.4 Metode Penelitian**

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Metode dalam penulisan karya tulis ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapat kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.

Pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan akhir yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban yang isinya merupakan pertanggungjawaban pemilihan isu, objek penelitian, metode dan tujuan penelitian.<sup>6</sup> Terkait itu, suatu metode digunakan agar dalam penyusunan skripsi ini dapat mendekati kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2006). Hal.

penulisannya. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

## 1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan antara hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>7</sup> Tipe penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini yakni secara yuridis normatif (*Legal Research*). Tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.<sup>8</sup> Skripsi ini harus menemukan kesesuaian antara peraturan perundang-undangan yang ada dengan norma hukum yang berlaku.

Sesuai dengan substansi permasalahan hukum yang hendak di analisis, penelitian ini merupakan penelitian hukum<sup>9</sup> yang bersifat normatif yakni menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu yang sesuai dengan prinsip hukum, serta tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.<sup>10</sup> Berdasar rumusan seperti tersebut di atas, penelitian ini tertuju pada tataran ilmu hukum dogmatik dan teori hukum. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat akademik dan ilmiah.

---

<sup>7</sup> *Ibid.* Hal. 35

<sup>8</sup> *Ibid.* Hal. 29

<sup>9</sup> Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Jawaban yang diharap dalam penelitian hukum adalah, *right, appropriate, in appropriate, or wrong.*

<sup>10</sup> *Ibid.* Hal. 47

## 1.4.2 Pendekatan Masalah

Saat melakukan penelitian hukum, di dalamnya mengandung beberapa pendekatan, metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.<sup>11</sup> Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Pendekatan perundang-undangan digunakan dalam menghadapi isu hukum tentang tanah dengan status hak pakai yang dipakai untuk pembangunan kantor balai desa serta akibat hukum dari dikeluarkannya keputusan terkait oleh hakim.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>12</sup> Penulis menggunakan pendekatan konseptual untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi terkait pembangunan kantor balai desa yang merupakan fasilitas umum dengan status tanah hak pakai yang ternyata ada unsur perbuatan melawan hukum dan merugikan orang lain.

## 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan alat dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada. Bahan hukum yang dipergunakan dalam menyusun skripsi ini yaitu:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan

---

<sup>11</sup> *Ibid.* Hal.137

<sup>12</sup> *Ibid.* Hal.177



perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>13</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini terdiri dari:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

## **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>14</sup> Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah.

## **c. Bahan Hukum Non Hukum**

Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu Politik, Ekonomi, Sosiologi, Filsafat, Kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang masih mempunyai relevansi dengan topik penelitian.<sup>15</sup> Bahan non-hukum yang digunakan di dalam penulisan skripsi ini ialah berupa buku tentang hak pakai atas tanah, tentang warisan, perbuatan melawan hukum dan data dari Internet dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari kamus dan makalah.

### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Proses analisis bahan hukum merupakan suatu proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahap, yakni<sup>16</sup>:

---

<sup>13</sup> *Ibid.* Hal.181

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.* Hal. 206

<sup>16</sup> *Ibid.* Hal. 213

- 1) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeleminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- 2) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang memiliki relevansi terhadap isu hukum;
- 3) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- 4) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- 5) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Analisis yang dilakukan dalam penelitian skripsi ini adalah melalui pengolahan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan terlebih dahulu, kemudian disusun secara sistimatis dan terarah dengan menggunakan metode preskriptif, yaitu setiap analisis tersebut akan dikembalikan pada norma hukum karena alat ujinya adalah norma hukum yang bersarakan logika deduksi.

Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum diatas merupakan sebuah analisis bahan hukum terhadap sebuah penelitian hukum yang menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Tujuan analisis bahan hukum tersebut adalah untuk menemukan jawaban atas permasalahan pokok yang dibahas. Hasil analisis bahan hukum tersebut kemudian dibahas dalam suatu bentuk kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode yang berpangkal dari hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus atau suatu pengambilan kesimpulan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Berdasar hasil analisis tersebut kemudian bisa diperoleh jawaban atas isu hukum yang diajukan dalam penulisan skripsi ini. Terkait itu yang diharapkan dari penelitian ini dapat menghasilkan argumen baru untuk memberikan preskripsi terhadap isu hukum yang diajukan.<sup>17</sup> Pada dasarnya juga memberikan gagasan yang dapat dijadikan solusi untuk memberikan alternatif penyelesaian dalam isu hukum ini.

---

<sup>17</sup> *Ibid.* Hal 250

## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tanah**

Kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah, karena tanah adalah sebagai tempat untuk memenuhi segala macam kebutuhan hidup manusia, mulai dari kebutuhan sandang pangan dengan cara mendayagunakannya. Tanah tersebut merupakan salah satu benda yang menjadi kekayaan nasional, yang mengenai penguasaan dan status kepemilikan dari tanah itu sendiri sudah diatur oleh negara serta undang-undang.

##### **2.1.1 Pengertian Tanah**

Tanah menurut pasal 1 ayat (3), pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) :

###### Pasal 1

- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

###### Pasal 4

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

Tanah memiliki arti yang begitu penting dalam kehidupan manusia sehari-hari, karenanya tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah-masalah tanah yang sering menimbulkan perselisihan-perselisihan bahkan peperangan. Selain itu juga sebagai tempat untuk melakukan segala macam perbuatan hukum, terkait statusnya sebagai seorang warga negara.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah

tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.<sup>18</sup>

Pemerintah melalui badan hukum terkait harus bisa lebih tegas dalam mengatur status kepemilikan tanah oleh masyarakat umum, guna meminimalisir masalah sengketa tanah seperti yang sudah banyak terjadi. Salah satu cara yang bisa digunakan adalah dengan memberikan sanksi bagi mereka yang tidak mau atau tidak segera mendaftarkan tanah yang dikuasainya kepada pemerintah. Terkait hal tersebut, pemerintah juga harus mendukung dengan tidak mempersulit langkah-langkah dalam melakukan pendaftaran tanah.

## 2.1.2 Macam-macam Tanah Menurut Ilmu Hukum

Tanah memiliki banyak macam pengertian dan makna yang terkandung didalamnya, bisa dibedakan arti dari tanah tersebut berdasarkan sudut pandang pembahasan yang dilakukan. Dalam ilmu hukum dikenal beberapa macam tanah, diantaranya :

### 1. Tanah Negara.

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).<sup>19</sup> Jadi merupakan tanah yang sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah untuk menjalankan berbagai kepentingan.

### 2. Tanah Hak Pengelolaan.

Pengertian hak pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan

---

<sup>18</sup> K. Wantjik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982). Hal. 7

<sup>19</sup> Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2010). Hal.30

pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.<sup>20</sup> Berdasar uraian tersebut, tanah hak pengelolaan adalah tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan hak menguasai dari negara kepada pemegang haknya.

### 3. Tanah Wakaf.

Berdasar Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.<sup>21</sup> Jadi tanah wakaf merupakan tanah hak milik yang sudah diwakafkan.

### 4. Tanah Hak Ulayat.

Adalah tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat setempat dengan hukum adat yang mengaturnya.

### 5. Tanah Kawasan Hutan.

Tanah yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan berdasarkan Undang-Undang Pokok Kehutanan. Hak penguasaan tersebut merupakan pelimpahan sebagian kewenangan hak menguasai dari negara.<sup>22</sup> Jadi tanah kawasan hutan penguasaannya tetap dimiliki oleh negara, dengan aturan penggunaan yang sudah diatur dalam undang-undang.

Tanah-tanah tersebut bisa dipergunakan oleh masyarakat hukum sesuai dengan keperuntukannya, tentunya dengan ijin dan sepengetahuan dari pemerintah atau pihak lain yang mempunyai wewenang atas tanah tersebut.

---

<sup>20</sup> *Ibid.* Hal. 28

<sup>21</sup> *Ibid.* Hal. 29

<sup>22</sup> <http://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atas-tanah/> diakses pada tanggal 14 November 2014. Pukul 13.47 WIB.

Penggunaan tanah tersebut oleh masyarakat hukum dengan tujuan mencapai kemakmuran dan kesejahteraan dalam kehidupannya.

## 2.2 Hak

### 2.2.1 Pengertian Hak

Kata “hak” hampir setiap hari didengar dalam setiap waktu dan kesempatan. Pada kenyataannya sebagian besar belum mengetahui arti dari hak itu sendiri. Hak merupakan suatu anugerah yang sudah dimiliki oleh manusia sejak lahir dan keberadaannya melekat pada diri setiap manusia serta bersifat fitrah. Tiap manusia mempunyai hak dan kewajiban yang berbeda tergantung pada misalnya, jabatan atau kedudukan dalam masyarakat.

Hak merupakan sesuatu yang *urgen* dalam kehidupan ini. Setiap orang berhak mendapatkan hak setelah memenuhi kewajiban. Kewajiban dibagi atas dua macam, yaitu kewajiban sempurna yang selalu berkaitan dengan hak orang lain dan kewajiban tidak sempurna yang tidak terkait dengan hak orang lain. Kewajiban sempurna mempunyai dasar keadilan, sedangkan kewajiban tidak sempurna berdasarkan moral.

Berdasarkan beberapa definisi diatas, hak merupakan segala sesuatu yang harus dimiliki oleh setiap orang sejak orang tersebut lahir sampai mati. Hak yang dimiliki oleh seseorang bisa timbul atau didapat dengan sendirinya setelah dia menjalankan beberapa hal yang sudah menjadi kewajibannya.

Berikut definisi hak menurut para ahli :

1. Notonagoro.

Hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya.<sup>23</sup> Hal ini dikarenakan hak yang sudah melekat pada diri setiap manusia dan tidak bisa dipindahkan kepada orang lain.

2. Sudikno Mertokusumo.

Hak dibedakan menjadi dua macam, yaitu hak absolut dan hak relatif. Hak absolut memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak

---

<sup>23</sup> <http://brainly.co.id/tugas/72619> .diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 14.17 WIB

berbuat sesuatu, yang pada dasarnya dapat dilaksanakan siapa saja dan melibatkan setiap orang. Kalau ada hak absolut pada seseorang maka ada kewajiban bagi orang lain untuk menghormati dan untuk tidak mengganggunya. Pada hak absolut, pihak ketiga berkepentingan untuk mengetahui eksistensinya, sehingga memerlukan publisitas. Berbeda dengan hak relatif yang merupakan hak yang berisi wewenang untuk menuntut hak yang hanya dimiliki seseorang terhadap orang-orang tertentu sehingga hanya berlaku bagi orang-orang tertentu.<sup>24</sup> Seperti seseorang yang sudah memenuhi kewajibannya kepada orang lain, maka dia berhak untuk menerima apa yang sudah menjadi haknya atas apa yang telah dilakukannya.

Hak yang dimiliki oleh setiap manusia bisa dipergunakan untuk menuntut sesuatu hal yang diinginkannya, dan tidak bisa dipaksakan oleh pihak lain manapun. Penggunaannya tergantung dari si pemilik hak itu sendiri mengenai pelaksanaan dan peruntukannya, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan dan norma yang berlaku di masyarakat.

## **2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah**

### **2.2.2.1 Hak Milik.**

Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka yang memang secara hukum mampu membuktikan kepemilikan suatu tanah tertentu. Hak tersebut bisa diperoleh melalui pewarisan, hibah, atau pendaftaran hak milik ke pemerintah.

Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan baik Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.<sup>25</sup>

Menurut Pasal 20 UUPA :

---

<sup>24</sup> <http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/2345/Ismail%20Atrip%20jurnal%20ok.pdf?sequence=1> diakses pada tanggal 15 desember 2014 pukul 10.24 WIB

<sup>25</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.* Hal. 48

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam pasal 20 UUPA diatas, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Tentunya harus sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur dalam undang-undang atau peraturan lain yang sudah disepakati oleh masyarakat sebelumnya. Hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak milik, dan ketentuan ini bersifat memaksa dan tidak ada toleransi atas hal ini sungguhpun dalam kenyataannya banyak hak milik ini terdaftar atas nama seseorang warga negara Indonesia, sedangkan yang mememanfaatkannya dalam artian *right to use* dan *right of disposal* dengan sesuatu perjanjian atau kuasa khusus berada ditangan orang yang bukan warga negara Indonesia. Ini bukanlah hal yang baru, namun sudah lama terjadi sebagai suatu pengelakan ketentuan larangan pengalihan hak atas tanah dan bumi putera kepada kepada bukan *Vervreemdingsverbod* S1875-179.<sup>26</sup> Terjadinya hak milik bisa karena hukum adat yang dianut oleh masyarakat setempat dan juga bisa melalui Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan Undang-Undang yang mengaturnya. Hak milik dalam setiap peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

### **2.2.2.2 Hak Guna Usaha**

Sebagai subjek hukum, warga negara Indonesia memiliki otoritas untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya. Dengan kata lain, warga negara Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, termasuk mengadakan suatu perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah dan hak-hak atas tanah.

---

<sup>26</sup> A.P. Parlindungan. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. (Mandar Maju : Bandung, 1998) . Hal. 142



Pengertian Hak Guna Usaha terdapat dalam Pasal 28 UUPA, yaitu ;

1. 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.
2. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investigasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
3. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam pasal 28 UUPA tersebut, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dibidang-bidang tertentu untuk kepentingan usaha, yaitu seperti kepentingan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu dan syarat-syarat tertentu. Hak Guna Usaha tersebut dimiliki dengan jangka waktu tertentu, apabila jangka waktu dan perpanjangannya berakhir dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama kepada pemegang hak dengan melakukan perpanjangan hak tersebut kepada pemerintah melalui pejabat terkait.

Berdasar Pasal 29 UUPA dapat diketahui bahwa Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu antara 25 tahun hingga 35 tahun dengan ketentuan bahwa Hak Guna Usaha tersebut, setelah berakhirnya jangka waktu 25 tahun hingga 35 tahun tersebut masih dapat diperpanjang untuk masa 25 tahun berikutnya..<sup>27</sup>

Sama halnya dengan hak atas tanah yang lain, Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat atas suatu yang dikuasainya, supaya apabila terjadi suatu kasus sengketa yang terjadi di atasnya bisa mudah diselesaikan dengan menjadikan sertipikat tanah dengan Hak Guna Usaha yang sudah terdaftar di badan pertanahan tersebut sebagai bukti di persidangan.

---

<sup>27</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Pranada Media : Jakarta Timur, 2004). Hal. 199

### 2.2.2.3 Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA Pasal 35 yang berbunyi sebagai berikut ;

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan pasal 35 UUPA diatas, dapat ditarik pengertian bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Ini berarti seorang pemegang hak milik atas sebidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>28</sup> Setelah berakhir jangka waktu kepemilikan haknya dapat diberikan pembaharuan baru terhadap Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Ketentuan yang lebih lanjut mengatur mengenai hak guna bangunan diatur dalam pasal 25 hingga pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur mengenai jangka waktu pemberian hak guna bangunan.

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, seperti halnya peralihan hak milik dan hak guna usaha yang juga harus dilakukan pendaftaran atasnya. Berdasarkan ketentuan pasal 37 hingga pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan :<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid.* Hal. 190

<sup>29</sup> *Ibid.* Hal. 208

1. Peralihan hak guna bangunan, yang dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak guna bangunan yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT.
2. Dengan demikian berarti, agar peralihan hak guna bangunan tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak guna bangunan tersebut harus memastikan kebenaran mengenai hak guna bangunan yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Peralihan Hak Guna Bangunan berdasarkan penjelasan diatas adalah mensyaratkan adanya persetujuan terlebih dahulu dari pihak lain sebagai pihak ketiga yang dilakukan secara tertulis. Pihak lain yang dimaksud adalah diantaranya dilakukan oleh pemegang Hak Pengelolaan, pemilik tanah, Kepala Kantor Pertanahan.

#### **2.2.2.4 Hak Pakai**

Hak pakai sebagai hak atas tanah yang selanjutnya diatur dalam ketentuan Pasal 41 UUPA, menyatakan sebagai berikut :

1. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
2. Hak pakai dapat diberikan :
  - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
  - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang. Hak pakai atas tanah hak milik, yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka keperluan bangunan diatas tanah milik orang lain tersebut. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah tidak diberikan suatu definisi mengenai hak pakai. Walau demikian jika diperhatikan penjelasan yang diberikan terhadap ketentuan Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA, tampaknya hak yang disebut dengan hak pakai ini adalah hak-hak lainnya atas tanah yang tidak mungkin diberikan dengan status hak atas tanah dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan maupun hak guna usaha, seperti misalnya pemberian hak kepada kedutaan negara asing (dimasukkan sebagai hak pakai).<sup>30</sup>

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan tidak menyalah gunakan wewenang yang telah diberikan kepada penerima hak pakai atas suatu benda. Hak pakai tersebut bisa dipergunakan dan dikelola untuk kepentingan sang pemegang hak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya antara pemilik hak kepada penerima hak pakai.

Pada dasarnya pemberian hak pakai ini adalah bersifat personal, dan karenanya pada prinsipnya tidak untuk dialihkan. Hal ini berbeda dari ketentuan mengenai hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, yang sama sekali tidak mengandung unsur pembatasan dalam pengalihannya. Sifat personal dari hak pakai ini, jika dibandingkan dengan asas personalia dalam hukum perikatan,

---

<sup>30</sup> *Ibid.* Hal. 250

maka jelas terhadap hak pakai ini tidak perlu didaftarkan oleh karena hak pakai ini memang hanya ditujukan untuk kepentingan dari orang terhadap siapa hak pakai ini telah diberikan.<sup>31</sup> Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan, karena pemerasan merupakan salah satu bentuk adanya tindak pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian oleh kedua belah pihak, dan juga hal tersebut menjadikan perjanjian yang telah disepakati tidak sah dimata hukum. Pemberian hak pakai harus disertai dengan adanya itikad baik dari kedua belah pihak, serta tidak ada pihak-pihak yang dirugikan.

Pemerintah telah mengatur mengenai siapa saja yang bisa menerima dan memperoleh hak pakai yang tertuang dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal ini mengatur secara jelas dengan memberikan uraian yang lebih lengkap. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah tersebut berisi :

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- 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.

Hak pakai juga dapat berpindah kepada subjek hukum lain mengenai status kepemilikannya, seperti halnya hak atas tanah yang lain. Hal ini bisa dilakukan dengan adanya suatu perjanjian yang disepakati sebelumnya antara kedua belah pihak yang terlibat dalam penyerahan status hak milik tersebut. Peralihan hak tersebut bisa juga melalui pemberian wasiat, hibah, jual-beli, dsb. Pasal 26 UUPA mengatur akan peralihan hak milik ini, yang berisi :

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang

---

<sup>31</sup> *Ibid.* Hal. 253

dimaksudkan untuk memindah hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dari perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah bermaksud pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pakai lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Berdasar ketentuan pasal-pasal yang mengatur mengenai perpindahan atau peralihan hak pakai, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan diantaranya :<sup>32</sup>

1. Peralihan hak pakai dapat terjadi karena :
  - a. Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  - b. Lelang;  
Peralihan hak pakai yang terjadi atau dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Terkait demikian berarti setiap peralihan hak pakai, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Jual-beli, tukar-menukar atau hibah adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Secara terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut, sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak pakai yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.
2. Agar peralihan hak pakai tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat akta yang berisikan

---

<sup>32</sup> *Ibid.* Hal. 273

peralihan hak pakai tersebut harus memastikan kebenaran mengenai hak pakai yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan hak pakai yang akan dialihkan tersebut. Terkait hal surat tersebut, termasuk sertipikat hak pakainya tidak dapat diserahkan, atau tidak ada, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak pakai yang akan dialihkan tersebut.

Hak pakai yang dikuasai oleh suatu subjek hukum selain mempunyai batas waktu tertentu, juga bisa hapus karena suatu hal tertentu. Ketentuan mengenai hapusnya hak pakai dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan bahwa :

1. Hak pakai hapus karena :
  - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :
    - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 52; atau
    - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
    - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961;
  - e. Ditelantarkan;
  - f. Tanahnya musnah;
  - g. Ketentuan pasal 40 ayat (2)

Adanya Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur tentang segala sesuatu yang menyebabkan hapusnya hak pakai, maka hal tersebut

menimbulkan akibat hukum yang mengikutinya. Hal itu maka Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan sebagai berikut :

## Pasal 56

- (1) Hapusnya hak pakai atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.
- (2) Hapusnya hak pakai atas tanah hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.
- (3) Hapusnya hak pakai atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak milik.

## Pasal 57

- (1) Apabila hak pakai atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka berkas pemegang hak pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya hak pakai.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada berkas pemegang hak diberikan ganti rugi.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak pakai.
- (4) Jika bekas pemegang hak pakai lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak pakai.

## Pasal 58

Apabila hak pakai atas tanah hak pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus sebagaimana dimaksud pasal 56, bekas pemegang hak pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Berdasarkan pasal 56 PP nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah tersebut bahwa status tanah yang hak pakainya berakhir karena suatu hal, maka tanah tersebut kembali menjadi tanah negara. Artinya tanah tersebut kembali sepenuhnya berada dalam



penguasaan dan wewenang negara atau pemerintah. Berbeda lagi apabila tanah hak pakai tersebut berasal dari tanah dengan status hak milik yang dimiliki oleh seseorang, apabila hak pakai tersebut hapus maka tanah tersebut kembali kepada seseorang yang memiliki hak milik atas tanah tersebut.

Hak pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan. Hak pakai untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.<sup>33</sup>

Tanah dengan status hak pakai apabila sudah habis masa berlakunya maka harus segera dikosongkan. Tanah yang sudah dikosongkan akan dikosongkan secara otomatis akan kembali menjadi tanah negara dalam kuasa pemerintah sepenuhnya. Namun jika tanah tersebut sudah dimiliki oleh seseorang dengan status hak milik atau hak pengelolaan, maka tanah tersebut akan kembali menjadi milik pemegang hak tersebut.

### **2.3 Kantor Desa**

Kantor desa merupakan tempat diselenggarakannya segala macam pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat. Kedudukan kantor kepala desa merupakan unsur penunjang pemerintah daerah di bidang pelayanan masyarakat desa, mulai dari permasalahan yang bersangkutan dengan pemerintah hingga pengembangan perekonomian di desa itu sendiri.<sup>34</sup> Terkait hal tersebut maka kantor desa harus memberikan kenyamanan bagi masyarakatnya terutama bagi pegawainya yang bertugas sebagai pelayan bagi masyarakat, sehingga pelayanan dalam setiap urusan administrasi desa bisa terlaksana dengan baik.

Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum

---

<sup>33</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.* Hal 27

<sup>34</sup> <http://www.radar-karawang.com/2012/11/pembangunan-kantor-desa-ratusan-juta.html>

Diakses pada tanggal 18 desember 2014 pukul 11.55 WIB

yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>35</sup>

Pada masa ini Pengertian Desa yang resmi adalah pengertian yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 22 tentang Pemerintahan Desa yang didalamnya mengandung Pemerintah Desa dan Badan Perwakilan Desa (BPD), menegaskan bahwa yang dimaksud dengan Desa adalah Desa atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dalam sistem Pemerintahan Nasional dan berada di daerah Kabupaten.<sup>36</sup> Desa bukanlah bawahan kecamatan, karena kecamatan merupakan bagian dari perangkat daerah kabupaten/kota, dan desa bukan merupakan bagian dari perangkat daerah. Berbeda dengan Kelurahan, Desa memiliki hak mengatur wilayahnya lebih luas. Pada perkembangannya, sebuah desa dapat diubah statusnya menjadi kelurahan

Keberadaan sebuah Kantor Kepala Desa bukan hanya menjadi simbol keberadaan sebuah lembaga pemerintahan, namun juga menjadi pusat pelayanan bagi masyarakat. Sebuah kantor Kepala Desa memiliki fungsi ganda dengan berbagai pemanfaatannya, yang pada akhirnya akan bermuara kepada terciptanya pelayanan yang maksimal. Kantor Kepala Desa sebagai sarana pelayanan, kantor Kepala Desa selalu menampung berbagai kegiatan pemerintahan dan pembangunan. Sedangkan sebagai simbol pemersatu, keberadaannya telah melembaga sedemikian rupa, sehingga kantor ini selalu dimanfaatkan untuk penyelenggaraan berbagai aktifitas sosial dan kemasyarakatan lainnya.<sup>37</sup> Begitu

---

<sup>35</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

<sup>36</sup> <http://www.ut.ac.id/html/suplemen/sosi4303/pengertian%20desa.htm> Diakses pada tanggal 18 Desember 2014 pada pukul 11.43 WIB

<sup>37</sup> <http://www.pariamankota.go.id/berita/293/kantor-kepala-desa-bukan-hanya-simbol-pemerintahan.html> diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 17.48 WIB

luas dan beragamnya manfaat keberadaan kantor Kepala Desa, sehingga setiap warga masyarakat akan merasa terpanggil untuk mendukung keberadaannya.

## 2.4 Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Landasan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi : “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”

R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan kata *onrechtmatigedaad* sebagai perbuatan melanggar hukum.<sup>38</sup> Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” tidak hanya dalam arti positif melainkan juga negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif” yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, kalau ia sadar bahwa ia dengan diam saja adalah melanggar hukum maka yang bergerak bukan tubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” kini pun ada. Perkataan “melanggar” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” yang dimaksud bersifat aktif, maka menurut beliau perkataan yang paling tepat untuk menerjemahkan *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan melanggar hukum karena istilah perbuatan melanggar hukum menurut Wirjono Prodjodikoro ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.<sup>39</sup> Perbuatan melanggar hukum tersebut menganut hukum adat yang sebagian peraturannya tidak tertulis dan hanya berdasarkan kebiasaan semata.

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Wirjono Prodjodikoro. *Perbuatan Melanggar Hukum*. (Bandung : Mandar Maju, 2000). Hal. 1

<sup>39</sup> *Ibid.* Hal. 2

<sup>40</sup> <http://www.wearemania.net/aremania-voice/2067-apakah-yang-dimaksud-perbuatan-melawan-hukum> diakses pada tanggal 15 desember 2014 pada pukul 10.47 WIB

1. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.
2. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.
3. Suatu kesalahan perdata terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi atas kewajiban.
4. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang tidak menurut atau melawan hukum. Secara umum dalam hukum perdata tentang perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Berdasar pengertian yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka dapat dikemukakan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut :<sup>41</sup>

1. Melawan hukum.

Pengertian sempit mengenai perbuatan melawan hukum dapat dilihat dalam *Singer Naimachine Arrest* (HR 6-1-1905) dan *zutphenze juffrow arrest* /

---

<sup>41</sup><http://ngobrolinhukum.com/2011/05/19/perbuatan-melawan-hukum-onrechtmatigedaad/>  
diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 18.35 WIB

*waterleiding arrest* (HR 10-6-1910). Dalam kasus *Singer*, unsur dari perbuatan melawan hukum hanyalah melanggar ketentuan UU, sedangkan dalam kasus *zutphenze*, unsur dari perbuatan melawan hukum selain melanggar ketentuan UU juga terdapat unsur kesengajaan.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dapat dilihat dalam *Lindenbaum Vs Cohen Arrest* (HR 31-1-1919). Pada kasus tersebut dapat dilihat bahwa unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari empat hal, yaitu melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup bermasyarakat.

## 2. Kerugian.

Ada kerugian (*schade*) bagi korban merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :<sup>42</sup>

### a. Kerugian materiil.

Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.

### b. Kerugian immaterial/idiil.

Perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immaterial/idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang-undang. Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi ini adalah dengan cara analogis. Mengenai hal ini mempergunakan peraturan ganti rugi

---

<sup>42</sup> [http://yasmineliasih.com/2012/05/31/perbuatan\\_melawan\\_hukum/](http://yasmineliasih.com/2012/05/31/perbuatan_melawan_hukum/) Diakses pada tanggal 18 desember 2014 pukul 12.16 WIB

akibat ingkar janji yang diatur dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara di samping itu, pemulihan kembali ke keadaan semula.

### 3. Kesalahan.

Pengertian unsur kesalahan maksudnya bahwa dari perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang salah dan tidak dapat dibenarkan. Pengertian unsur kesalahan dapat terjadi karena kesengajaan atau kelalaian.

### 4. Hubungan kausal perbuatan-kerugian (kausalitas).

Terdapat 2 (dua) teori mengenai kausalitas ini, yaitu :<sup>43</sup>

#### a. Teori *Conditio Sinequa Non*

Teori ini menekankan pada banyak sebab untuk terjadinya suatu akibat. Suatu hal adalah sebab dari suatu akibat. Akibat tidak akan terjadi kalau tidak ada sebab. Atau dengan kata lain, selidiki terlebih dahulu apakah perbuatan dalam hubungannya dengan kerugian dapat dinilai sebagai syarat yang sedemikian sehingga tanpa perbuatan tersebut kerugian tidak akan timbul. Teori ini banyak mengandung kelemahan, karena itu tidak banyak pengikutnya.

#### b. Teori *Adequate veroorzaking*

Teori ini menekankan pada satu sebab dan merupakan sebab yang utama/langsung yang paling menentukan timbulnya suatu akibat, dengan kata lain harus dipastikan apakah kerugian yang ada dapat dianggap sebagai akibat yang wajar diharapkan dari perbuatan melawan hukum.

Apabila dalam suatu peristiwa terdapat keempat unsur tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa seseorang (pelaku) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) menurut Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga orang yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi berupa biaya, kerugian, bunga, dan keuntungan yang diharapkan.

Guna menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang

---

<sup>43</sup> <http://www.wearemania.net/aremania-voice/2067-apakah-yang-dimaksud-perbuatan-melawan-hukum> Diakses pada tanggal 18 desember 2014 pukul 12.24 WIB

dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Terkait itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan pada undang-undang lain. Terkait pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur – unsur sebagai berikut :<sup>44</sup>

- a. Adanya unsur kesengajaan, atau;
- b. Adanya unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan;
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain – lain.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya yang pada akhirnya ujung dari perbuatan tersebut adalah merugikan kepentingan orang lain. Terkait hal tersebut terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Dengan kata lain tidak dilaksanakannya kewajiban oleh seseorang secara sepihak tanpa adanya

---

<sup>44</sup> <http://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-dan-unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/> diakses pada tgl 4 Mei 2015 pukul 14. 50 WIB

persetujuan dan sepengetahuan oleh pihak lain yang terlibat dalam perjanjian atau kontrak tersebut bisa diartikan sebagai perbuatan melawan hukum.





## BAB 3

### PEMBAHASAN

#### 3.1 Kedudukan Hukum Penggunaan Tanah Dengan Alas Hak Pakai Untuk Pembangunan Kantor Desa Ditinjau Dari Pasal 1365 KUHPerdara

Keberadaan sebuah Kantor Kepala Desa bukan hanya menjadi simbol keberadaan sebuah lembaga pemerintahan, namun juga menjadi pusat pelayanan bagi masyarakat. Sebuah kantor Kepala Desa memiliki fungsi ganda dengan berbagai pemanfaatannya, yang pada akhirnya akan bermuara kepada terciptanya pelayanan yang maksimal. Kantor Kepala Desa sebagai sarana pelayanan, kantor Kepala Desa selalu menampung berbagai kegiatan pemerintahan dan pembangunan. Sedangkan sebagai simbol pemersatu, keberadaannya telah melembaga sedemikian rupa, sehingga kantor ini selalu dimanfaatkan untuk penyelenggaraan berbagai aktifitas sosial dan kemasyarakatan lainnya.<sup>45</sup> Begitu luas dan beragamnya manfaat keberadaan kantor Kepala Desa, sehingga setiap warga masyarakat akan merasa terpanggil untuk mendukung keberadaannya. Kantor Kepala Desa hendaknya berada pada sebuah bangunan yang didirikan diatas sebuah tanah yang mempunyai status hukum jelas mengenai status kepemilikannya sehingga kedepannya tidak ada masalah yang timbul atas keberadaan bangunan Kantor Kepala Desa tersebut, bahkan sampai adanya sengketa yang timbul mengenai status kepemilikan tanah yang dipakai untuk pembangunannya akibat adanya pihak yang merasa dirugikan oleh berdirinya bangunan tersebut.

Beranjak pada kasus yang terjadi antara bapak Pang Ping Swie dengan kepala desa Parang Batu, Almarhum Pang Ping Swie dengan Tjioe Tjien Thay pada Tanggal 11 Pebruari 1955 telah mengadakan perjanjian jual beli atas sebuah persil hak *opstal verponding*<sup>46</sup> No.1405 terletak di Desa Parangbatu, Kecamatan Parengan Kabupaten Tuban, sebagaimana turunan Akta Perjanjian Jual Beli

---

<sup>45</sup> <http://www.pariamankota.go.id/berita/293/kantor-kepala-desa-bukan-hanya-simbol-pemerintahan.html> diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 17.48 WIB

<sup>46</sup> Berdasarkan Pasal 711 KUHPerdara, Hak Opstal Verponding adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman diatas pekarangan orang lain.

Tanggal 11 Pebruari 1955 No.86, dengan luas tanah hak opstal verponding keseluruhan seluas 1.398 M2, bagian Barat seluas 350 M2 yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat yaitu Kepala Desa Parangbatu.

Masa berlaku dari tanah opstal verponding tersebut telah berakhir pada Tanggal 13 September 1955, akan tetapi almarhum Pang Ping Swie telah mendapatkan hak pakai atas tanah tersebut berdasarkan Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962. Pada tahun 1959 tanah hak pakai tersebut telah dipinjam oleh Bapak Chakam selaku Camat Parengan pada saat itu atas tanah obyek sengketa untuk dipakai Kantor Camat Parengan.

Guna mendapatkan status hak milik atas tanah tersebut, pada tahun 1968 almarhum Pang Ping Swie mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, dan telah pula diulang pendaftaran kedua pada tahun 1980, akan tetapi mendapat keberatan dari pihak Tergugat maupun dari pihak Kecamatan Parengan dengan alasan untuk dipakai Balai Desa Parangbatu. Karena pihak Tergugat tidak mau mengakui kalau obyek sengketa adalah milik dari Pang Ping Swie, maka pada Tanggal 11 Januari 1984 Pang Ping Swie mencari Bapak Chakam dengan maksud untuk menanyakan obyek sengketa yang pada saat Bapak Chakam menjabat Camat Parengan, maka Bapak Chakam mengakui dan membuat surat pernyataan bahwa benar pada tahun 1959 ia selaku Camat Parengan pernah pinjam tanah obyek sengketa kepada Pang Ping Swie.

Saat ini Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Pang Ping Swie sebagaimana bukti Akta Keterangan Hak Waris Tanggal 9 mei 1993 No. 04 Tahun 1993 yang dibuat oleh Notaris Sugiyanto, S.H. di Tuban, sangat membutuhkan obyek sengketa dan telah pula menghubungi pihak Tergugat. Tetapi pihak Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa. Pada bulan September 2002 bangunan lama dirobohkan oleh Tergugat dan telah dibangun kembali bangunan permanent dari tembok dengan alasan untuk Balai Desa padahal Balai Desa sudah ada, maka perbuatan Tergugat tesebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat selaku ahli waris.

Status tanah yang menjadi sengketa adalah tanah hasil persil hak *opstal verponding* yang dibeli oleh bapak Pang Ping Swie sebagaimana turunan Akta Perjanjian Jual Beli pada tanggal 11 Pebruari 1955 No.86. Masa berlaku dari tanah *opstal verponding* tersebut telah berakhir pada tanggal 13 September 1955, akan tetapi almarhum Pang Ping Swie telah mendapatkan hak pakai atas tanah tersebut berdasarkan Hak Pakai No.PA/XV/26/Pts/T/1962. Kemudian tanah tersebut dipinjam oleh bapak Chakam selaku Camat Parengan yang sedang menjabat pada saat itu, untuk dipakai sebagai Kantor Kecamatan Parengan.

Timbulnya hak *opstal verponding* dikarenakan adanya atau terjadinya suatu perjanjian sewa-menyewa, sebagai tambahan pada hak penyewa yang pada umumnya hanya bertanggung jawab terhadap orang yang menyewakan saja, tetapi ia tidak dapat menjadi pemilik apa yang disewa.<sup>47</sup> Terkait hal tersebut, apa yang disewa hanya bisa dipergunakan untuk kepentingan seperti yang sudah disepakati diantara kedua pihak sebelumnya.

Pengertian Hak *opstal verponding* disebutkan dalam Pasal 711 KUHPerdara sebagai hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-tanaman diatas sebidang tanah milik orang lain. Pada dasarnya hak *opstal verponding* memberikan wewenang kepada pemegang hak tidak hanya mendirikan bangunan melainkan pemegang hak juga berhak memiliki tanaman diatas tanah orang lain. Sebenarnya hak *opstal verponding* ini adalah sebagai tambahan pada hak penyewa, yang pada umumnya hanya bertanggungjawab pada orang yang menyewakan saja tetapi ia tidak dapat menjadi pemilik dari apa yang disewa.<sup>48</sup> Apabila ingin menjadi pemilik sah dari benda yang disewa maka penyewa harus melakukan perpanjangan mengenai status kepemilikan, entah itu melalui jual-beli atau hal lainnya.

Sejak berlakunya UUPA, seluruh tanah bekas hak barat dikonversi menjadi hak-hak atas tanah berdasarkan UUPA, demikian halnya dengan hak *opstal*

---

<sup>47</sup> C.S.T. Kansil. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2001). Hal. 170

<sup>48</sup> *Ibid.* Hal. 171

*verponding* yang sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan. Hal ini berdasarkan Pasal V ketentuan-ketentuan konversi UUPA yang menyebutkan bahwa :<sup>49</sup>

“ Hak Opstal dan Hak Erpacht untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, yang berlangsung selama sisa waktu hak Opstal *Verponding* dan Erpacht tersebut. “

Pengertian Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1)

UUPA bahwa :

“ Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Pengertian Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 20 tahun sesudah jangka waktu yang ditentukan dalam pasal tersebut apabila pemegang hak memintanya dan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan sebagai jaminan utang melalui pembebanan hak tanggungan.

Pada kaitannya tentang siapa yang berhak atas Hak Guna Bangunan, ketentuan Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa :

- “ (1) yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah ;
- a. Warga Negara Indonesia ;
  - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang Mempunyai Hak Bangunan dan tidak lagi mempunya syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak lain 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

---

<sup>49</sup> C.S.T. Kansil. *Modul Hukum Perdata, Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*. (Jakarta : Pradnya Paramitha, 2002). Hal. 22

hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.”

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, adalah :

- 1) Tanah negara;
- 2) Tanah hak pengelolaan;
- 3) Tanah hak milik.

Selain pengertian hak *opstal verponding* dan Hak Guna Bangunan, perlu pula dijabarkan mengenai pengertian hak pakai, sebab pembahasan skripsi ini berkaitan pula dengan hak pakai. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.<sup>50</sup> Hak pakai atas tanah hak milik, yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka keperluan bangunan diatas tanah milik orang lain tersebut.

Hak pakai sebagai hak atas tanah yang selanjutnya diatur dalam ketentuan Pasal 41 UUPA, menyatakan sebagai berikut :

1. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

---

<sup>50</sup> Yudhi Setiawan. *Hukum Pertanahan*. (Malang : Bayumedia Publishing, 2010). Hal. 38

2. Hak pakai dapat diberikan :
  - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
  - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hak pakai atas tanah hak milik, yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka keperluan bangunan diatas tanah milik orang lain tersebut. Penggunaan tanah hak pakai tersebut haruslah sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua pihak sebelumnya, dengan tanpa melanggar berbagai macam peraturan yang ada.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan tidak menyalah gunakan wewenang yang telah diberikan kepada penerima hak pakai atas suatu benda. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah milik paling lama 25 tahun, selanjutnya atas kesepakatan antara pemegang hak milik dan pemegang hak pakai jangka waktunya dapat diperbaharui dengan Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan selanjutnya didaftarkan.<sup>51</sup> Setelah 25 tahun tanah Hak Pakai dipinjam oleh seseorang jika ingin diperpanjang maka harus Hak Pakai tersebut harus melalui PPAT setempat.

Pada dasarnya pemberian hak pakai ini adalah bersifat personal, dan karenanya pada prinsipnya tidak untuk dialihkan. Hal ini berbeda dari ketentuan mengenai hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, yang sama sekali tidak mengandung unsur pembatasan dalam pengalihannya. Sifat personal dari hak pakai ini jika dibandingkan dengan asas personalia dalam hukum perikatan, maka jelas terhadap hak pakai ini tidak perlu didaftarkan oleh karena hak pakai ini memang hanya ditujukan untuk kepentingan dari orang terhadap siapa hak pakai

---

<sup>51</sup> *Ibid.* Hal. 40

ini telah diberikan.<sup>52</sup> Hak pakai tersebut bisa dipergunakan dan dikelola untuk kepentingan sang pemegang hak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya antara pemilik hak kepada penerima hak pakai.

Tanah bapak Pang Ping Swie yang diperolehnya melalui jual-beli tanah hak *opstal verponding* yang kemudian tanah tersebut telah berakhir masa berlakunya pada Tanggal 13 September 1955, akan tetapi almarhum Pang Ping Swie telah mendapatkan hak pakai atas tanah tersebut berdasarkan Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962. Dengan kata lain tanah tersebut sudah dikuasai oleh bapak Pang Ping Swie dengan status hak pakai yang disertai wewenang penggunaan tanah di atasnya, dan belum diketahui kapan hak pakai atas tanah tersebut akan berakhir. Hal tersebut disebabkan di Indonesia pada saat itu belum diatur mengenai jangka waktu kepemilikan hak pakai seseorang atas suatu tanah.

Berdasarkan pasal 56 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah tersebut bahwa status tanah yang hak pakainya berakhir karena suatu hal, maka tanah tersebut kembali menjadi tanah negara. Artinya tanah tersebut kembali sepenuhnya berada dalam penguasaan dan wewenang negara atau pemerintah. Berbeda lagi apabila tanah hak pakai tersebut berasal dari tanah dengan status hak milik yang dimiliki oleh seseorang, apabila hak pakai tersebut hapus maka tanah tersebut kembali kepada seseorang yang memiliki hak milik atas tanah tersebut.

Penggunaan tanah hak pakai yang dipakai untuk kantor desa jika ditinjau dari Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum memang memiliki keterkaitan. Dimana terdapat beberapa unsur dari perbuatan melawan hukum yang memenuhi dari dipakainya tanah hak pakai untuk pembangunan kantor desa. Tanah yang dikuasai oleh Bapak Pang Ping Swie berdasarkan Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962 tersebut dipinjam oleh Bapak Chakam selaku Camat Parengan pada tahun 1959 untuk dijadikan kantor kecamatan setempat. Kemudian tanah tersebut dalam pemakaiannya tanpa sepengetahuan dan sepertujuan Bapak Pang Ping Swie diberikan kepada Kepala Desa Parang Batu

---

<sup>52</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.* Hal. 253

yang menjabat pada saat itu. Pada saat itu juga penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Pang Ping Swie sangat membutuhkan obyek sengketa dan telah pula menghubungi pihak Kepala Desa Parang Batu sebagai pihak Tergugat, akan tetapi pihak Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa bahkan pada bulan September 2002 bangunan lama dirobohkan oleh Tergugat dan telah dibangun kembali bangunan permanen dari tembok dengan alasan untuk Balai Desa padahal Balai Desa sudah ada, maka dari perbuatan Tergugat tersebut terdapat tindakan yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena tindakan tergugat tersebut dinilai merugikan Para Penggugat selaku ahli waris.

Suatu perbuatan yang dikategorikan perbuatan melawan hukum selain bertentangan terhadap hukum yang berlaku pada umumnya juga harus memenuhi unsur-unsur yang ada pada Pasal 1365 KUHPerdara. Berdasar pengertian yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka dapat dikemukakan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut :<sup>53</sup>

### 1. Melawan hukum.

Pengertian sempit mengenai perbuatan melawan hukum dapat dilihat dalam *Singer Naimachine Arrest* (HR 6-1-1905) dan *zutphenze juffrow arrest / waterleiding arrest* (HR 10-6-1910). Dalam kasus *Singer*, unsur dari perbuatan melawan hukum hanyalah melanggar ketentuan UU, sedangkan dalam kasus *zutphenze*, unsur dari perbuatan melawan hukum selain melanggar ketentuan UU juga terdapat unsur kesengajaan. Pada kasus tersebut dapat dilihat bahwa unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari empat hal, yaitu melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup bermasyarakat

Melanggar hak orang lain yaitu hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku itu sendiri, dengan kata lain melawan hukum yang ditafsirkan melawan undang-undang. Unsur perbuatan

---

<sup>53</sup> <http://ngobrolinhukum.com/2011/05/19/perbuatan-melawan-hukum-onrechtmatigedaad/>  
diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 18.35 WIB



melawan hukum yang pertama ini jika dikaitkan dengan Perbuatan tergugat yaitu Kepala Desa Parangbatu yang dinilai melawan undang-undang disini adalah ketika ia mempergunakan sebidang tanah hak pakai dari bapak Pang Ping Swie untuk Kantor Desa Parangbatu, yang pada saat itu sebenarnya yang melakukan peminjaman atas sebidang tanah tersebut adalah Bapak Chakam selaku Camat Parengan. Tergugat menggunakan tanah tersebut tanpa sepengetahuan almarhum bapak Pang Ping Swie yang sekarang telah digantikan oleh anak-anaknya sebagai ahli waris sebagai penggugat.

Pada dasarnya pemberian hak pakai ini adalah bersifat personal, dan karenanya pada prinsipnya tidak untuk dialihkan. Sifat personal dari hak pakai ini, jika dibandingkan dengan asas personalia dalam hukum perikatan, maka jelas terhadap hak pakai ini tidak perlu didaftarkan oleh karena hak pakai ini memang hanya ditujukan untuk kepentingan dari orang terhadap siapa hak pakai ini telah diberikan.<sup>54</sup> Sementara itu, pada kasus diatas telah terjadi peralihan hak pakai dari Bapak Chakam kepada Kepala Desa Parang Batu tanpa sepengetahuan almarhum Bapak Pang Ping Swie ataupun ahli warisnya selaku penguasa tanah dengan Hak Pakai karena mereka masih memiliki wewenang atas tanah tersebut. Meskipun belum ada peraturan tertulis yang secara terperinci menjelaskan mengenai peralihan hak pakai, namun perlu diperhatikan penjelasan yang diberikan terhadap ketentuan Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tampaknya hak yang disebut dengan hak pakai ini adalah hak-hak lainnya atas tanah yang tidak mungkin diberikan dengan status hak atas tanah dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan maupun hak guna usaha, seperti misalnya pemberian hak kepada kedutaan negara asing (dimasukkan sebagai hak pakai).<sup>55</sup> Jadi dapat dipastikan bahwa peralihan hak pakai kepada seseorang sangat dibatasi mengenai penggunaannya.

Hak pakai atas tanah hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut maupun dalam rangka

---

<sup>54</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.* Hal. 253

<sup>55</sup> *Ibid.* Hal. 250

keperluan bangunan diatas tanah milik orang lain tersebut. Sementara pada kasus diatas, pemanfaatan dari tanah hak pakai tersebut sudah melampaui batas kewenangan yaitu sesuai perjanjian awal tanah tersebut untuk Kantor Kecamatan Parengan kemudian digunakannya tanah tersebut oleh pihak ketiga untuk pembangunan kantor desa tanpa sepengetahuan Bapak Pang Ping Swie, tentu saja hal tersebut sudah melanggar isi perjanjian dan bertentangan dengan norma kesusilaan.

## 2. Kerugian.

Ada kerugian (*schade*) bagi korban merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian secara materiil dan immateriil. Lazimnya dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.<sup>56</sup> penggantian kerugian tersebut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum sifatnya wajib.

Kerugian yang ditimbulkan oleh Kepala Desa Parangbatu terhadap ahli waris akibat perbuatannya yang tidak mau memberikan tanah hak pakai tersebut menyebabkan ahli waris yang seharusnya sudah bisa menggunakan tanah tersebut untuk berbagai keperluan, karena ahli waris merupakan ahli waris dari Bapak Pang Ping Swie yang sah sebagaimana bukti Akta Keterangan Hak Waris Tanggal 9 Mei 1993 No. 04 Tahun 1993 yang dibuat oleh Notaris Sugiyanto, S.H. di Tuban. Namun akibat adanya perbuatan tergugat maka para ahli waris belum bisa mempergunakan tanah tersebut sebagaimana harta warisan yang semestinya, dan oleh karena itu para ahli waris merasa sangat dirugikan.

Guna menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang

---

<sup>56</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001) Hal. 45

dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

Pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang-undang. Terkait aturan yang dipakai untuk ganti rugi ini adalah dengan cara analogis. Mengenai hal ini mempergunakan peraturan ganti rugi akibat ingkar janji yang diatur dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara di samping itu, pemulihan kembali ke keadaan semula.

### 3. Kesalahan.

Perbuatan yang diduga perbuatan melawan hukum haruslah terdapat unsur kesalahan. Pengertian unsur kesalahan maksudnya bahwa dari perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang salah dan tidak dapat dibenarkan, yang dapat terjadi karena kesengajaan atau kelalaian. Berkaitan dengan kasus diatas, unsur kesalahan karena kesengajaan ini bisa dilihat dari sikap Kepala Desa Parangbatu yang sengaja dan dengan sadar tidak mau memberikan ketika ahli waris sebagai penggugat meminta tanah tersebut dengan alasan masih digunakan untuk digunakan sebagai Kantor Desa Parangbatu, padahal Kantor Desa Parangbatu pada saat penggugat meminta tanah ini sudah ada bangunannya tersendiri. Disisi lain penggugat sebagai ahli waris sangat membutuhkan tanah tersebut, dan akibat perbuatan Kepala Desa Parangbatu tersebut pihak penggugat merasa dirugikan hingga akhirnya mengajukan tuntutan ke pengadilan.

### 4. Hubungan kausal perbuatan-kerugian (kausalitas).

Adanya hubungan kausal yang timbul antara sikap Kepala Desa Parangbatu terhadap ahli waris yang dengan sengaja tidak mau memberikan tanah tersebut yang pada akhirnya menimbulkan sebab-akibat berupa kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh ahli waris. Perbuatan Kepala Desa Parangbatu yang menguasai tanah tersebut, mengakibatkan para ahli waris tidak bisa mempergunakan tanah yang seharusnya menjadi wewenang mereka seperti memakainya untuk tempat tinggal atau menjual tanah tersebut. Berdasarkan hukum perdata Barat, hak pakai dan hak mendiami tidak untuk

dipindahtangankan.<sup>57</sup> Penggunaan dari tanah hak pakai yang dipinjamkan haruslah dengan sepengetahuan dari pihak yang memiliki hak pakai tanah tersebut.

Fakta-fakta hukum yang terjadi diatas menjelaskan dengan sangat rasional dan obyektif bahwa Kepala Desa Parangbatu telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan tersebut juga memenuhi syarat formil untuk digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata. Karena hubungan hak kebendaan atas tanah obyek sengketa tersebut dipinjamkan kepada Kha Chakam. Penguasaan tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi / Tergugat yang bukan ahli waris dari Kha Chakam, dimana hak pinjam pakai tersebut telah berakhir.

### **3.2 Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor 14 K/Pdt/2006**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Saat suatu pertimbangan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi / Mahkamah Agung.

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman memberikan kewenangan kepada Mahkamah Agung untuk memeriksa dan memutus permohonan Kasasi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti. Asas kepastian hukum menentukan bahwa putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap, tidak bisa diubah lagi. Asas kepastian hukum ini disebut asas *nebis in idem*, artinya tidak boleh terjadi dua kali putusan terhadap satu kasus yang sama antara dua pihak dalam perkara yang sama.<sup>58</sup> Undang-undang nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman memberi

---

<sup>57</sup> Rachmadi Usman. *Hukum Kebendaan*. (Jakarta : Sinar Grafika. 2011). Hal. 41

<sup>58</sup> <http://hukumonline.com/klinik/detail/cl1193/ne-bis-in-idem/> diakses pada tgl 4 Mei 2015 pukul 18.25 WIB

kesempatan untuk mengajukan kasasi dengan segala persyaratan yang telah ditentukan.

Kasasi diharapkan dapat menjadi jawaban yang memuaskan para pihak, karena kasasi terbatas pada pemeriksaan terhadap penerapan hukum dan peraturan perundang-undangan terhadap suatu kejadian, sehingga dapat dilihat apakah dalam putusan sebelumnya telah melanggar hukum atau tidak dengan harapan dapat memberikan putusan yang memenuhi unsur kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan.<sup>59</sup> Adapun apabila suatu pengadilan negeri menurut Mahkamah Agung salah menerapkan suatu hukum atau peraturan perundang-undangan maka putusan pengadilan negeri atau pengadilan tinggi tersebut dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

Membahas lebih lanjut mengenai upaya hukum Kasasi yang diajukan Sien Liong, Sioe Hwa, dan Er Liem Nio alias Murtini Teja Kusumah sebagai Pemohon Kasasi melawan Kepala Desa Parangbatu sebagai para Termohon Kasasi. Para pemohon Kasasi mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung atas ketidak puasan dirinya mengenai putusan Pengadilan Negeri Tuban dan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menyatakan menolak gugatan penggugat untuk sebagian dan seluruhnya atas perkara kewajiban mengembalikan tanah hak pakai dari Bapak Pang Ping Swie yang Dipinjam oleh Bapak Chakam dan kemudian diteruskan pemakaiannya oleh Kepala Desa Parangbatu yang melibatkan diri mereka melawan tergugat yakni Kepala Desa Parangbatu.

Perkara yang telah diputus pada tanggal 22 Maret 2006 yang mana Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor No.608/Pdt/2004/PT.Sby. tanggal 18 Mei 2005 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Negeri Tuban No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. tanggal 07 April 2004 yang sebelumnya menyatakan menolak gugatan penggugat untuk sebagian dan seluruhnya atas perkara dipakainya tanah Hak Pakai dari Bapak Pang Ping Swie oleh Kepala Desa Parangbatu yang dipakai untuk pembangunan Kantor Desa Parangbatu.

---

<sup>59</sup> Wantjik Saleh. *Kehakiman dan Peradilan*. (Jakarta: Ghalia Indonesia.1997) Hal.143

Almarhum Pang Ping Swie dengan Tjioe Tjien Thay pada Tanggal 11 Pebruari 1955 telah mengadakan perjanjian jual beli atas sebuah persil hak opstal verponding No.1405 terletak di Desa Parangbatu, Kecamatan Parengan Kabupaten Tuban, sebagaimana turunan Akta Perjanjian Jual Beli Tanggal 11 Pebruari 1955 No.86. Bahwa luas tanah hak opstal perponding keseluruhan seluas 1.398 M2 dengan perincian 551 M2 dahulu ditempati almarhum Pang Ping Swie yaitu sebelah Timur, saat ini ditempati Endang yang dahulu ikut dan serumah dengan almarhum Pang Ping Swie. Sedangkan bagian tengah dengan luas 497 M2 dahulu dikuasai dan ditempati oleh saudari Setiyowati. Sedangkan bagian Barat seluas 350 M2 yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat yaitu Kepala Desa Parangbatu.

Bahwa tanah dengan hak opstal verponding yang dibeli oleh Pang Ping Swie tersebut telah berakhir masa berlakunya pada Tanggal 13 September 1955, akan tetapi almarhum Pang Ping Swie telah mendapatkan hak pakai atas tanah tersebut berdasarkan Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962. Pada tahun 1959 tanah hak pakai tersebut telah dipinjam oleh Bapak Chakam selaku Camat Parengan pada saat itu dengan menggunakan perjanjian yang dilaksanakan secara lisan dan tanpa perjanjian tertulis sedikitpun atas tanah obyek sengketa untuk dipakai Kantor Camat Parengan, kemudian pada tahun 1975 Kantor Camat tersebut pindah dan pernah juga dipakai gedung kesenian pada saat Camat dijabat oleh Bapak Poernomo.

Pada tahun 1968 sewaktu almarhum Pang Ping Swie masih hidup pernah mengajukan permohonan hak yaitu permohonan hak milik atas tanah yang pada saat itu baru dimiliki dengan hak pakai supaya status kepemilikan atas tanah taersebut semakin jelas. Permohonan hak milik tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban. Karena kurang mendapat perhatian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban maka almarhum Pang Ping Swie, melakukan pendaftaran kedua pada tahun 1980, akan tetapi mendapat keberatan dari pihak Tergugat maupun dari pihak Kecamatan Parengan dengan alasan untuk dipakai Balai Desa Parangbatu. Penggugat dengan segala usaha selalu meminta dengan iktikad baik kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah tersebut, yang pada

akhirnya tidak berhasil karena pihak Tergugat tidak mau mengakui kalau obyek sengketa adalah milik dari Pang Ping Swie. Maka pada Tanggal 11 Januari 1984 Pang Ping Swie mencari Bapak Chakam dengan maksud untuk menanyakan obyek sengketa yang pada saat Bapak Chakam menjabat Camat Parengan, maka Bapak Chakam mengakui dan membuat surat pernyataan bahwa benar pada tahun 1959 ia selaku Camat Parengan pernah pinjam tanah obyek sengketa kepada Pang Ping Swie.

Perlu diingat bahwa sebuah perjanjian itu memiliki kekuatan mengikat seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1339 KUHPerdara bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang, sehingga pihak yang dirugikan oleh adanya perbuatan wanprestasi ini dapat mengajukan gugatan atas kelalaian atau kesengajaan yang terjadi. Para Penggugat yakni pihak yang dirugikan sangat tepat melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Tuban kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah yang digunakan oleh tergugat.

Bukti kepemilikan tanah sudah diperkuat dengan surat pernyataan tertulis dari Bapak Chakam yang telah mengakui bahwa ia pernah meminjam tanah tersebut untuk dipakai sebagai Kantor Desa Parangbatu. Dengan bermodalkan itu semua Penggugat dengan segala usaha selalu meminta dengan iktikad baik kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah tersebut, yang pada akhirnya tidak berhasil. Penggugat juga telah berusaha untuk menghubungi Tergugat dengan maksud menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, namun Tergugat tetap mengelak dan tidak mau mengembalikan tanah hak pakai dari almarhum Pang Ping Swie tersebut.

Tergugat yakni Kepala Desa Parangbatu tidak memberikan alasan yang jelas kenapa masih tidak ingin mengembalikan tanah tersebut, hingga pada akhirnya terdapat kebuntuan dalam negosiasi dan ketidakjelasan antara penggugat dengan para tergugat, dan atas perbuatan yang dilakukan para tergugat ini maka perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum penggugat. Perbuatan melawan

hukum disini terjadi ketika Tergugat telah merasa memiliki dan menguasai tanah hak pakai orang lain dan perbuatan ini dapat dikategorikan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara sebagai perbuatan melawan hukum.

Saat ini Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Pang Ping Swie sangat membutuhkan obyek sengketa dan telah pula menghubungi pihak Tergugat, akan tetapi pihak Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa bahkan pada bulan September 2002 bangunan lama dirobohkan oleh Tergugat dan telah dibangun kembali bangunan permanent dari tembok dengan alasan untuk Balai Desa padahal Balai Desa sudah ada, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat selaku ahli waris.

Sejak tahun 1980 sebelum almarhum Pang Ping Swie meninggal dunia telah pula mengurus agar obyek sengketa kembali baik mengurus langsung kepada Tergugat maupun kepada Camat Parengan dan telah pula berkirim surat kepada Bupati Tuban. Akan tetapi belum ada tanggapan sama sekali, maka perlulah para ahli waris almarhum Pang Ping Swie menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Di dalam gugatannya, Penggugat menggugat Tergugat dengan tuduhan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat telah mendirikan bangunan berupa Kantor Desa Parangbatu diatas tanah tersebut dan dianggap telah merugikan para Tergugat sebagai para ahli waris. Perbuatan melawan hukum disini terjadi ketika Tergugat telah menguasai tanah hak pakai orang lain yang perbuatan ini dapat dikategorikan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara sebagai perbuatan melawan hukum. Penggugat mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Tuban memang dirasa tepat, karena akibat perbuatan Tergugat mengakibatkan kerugian seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya.

Mengenai gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Pengadilan Negeri Tuban hanya mengabulkan beberapa tuntutan dari Penggugat. Hakim hanya mengabulkan tuntutan Penggugat mengenai status mereka sebagai ahli waris yang sah terhadap tanah hak pakai yang menjadi objek sengketa tersebut. Atas putusan



Pengadilan Negeri Tuban itu, Penggugat tidak puas dengan putusan yang dijatuhkan, lalu penggugat mengajukan upaya hukum banding atas permasalahan yang dihadapinya kepada Pengadilan Tinggi Surabaya. Selanjutnya pada tanggal 18 Mei 2005 Pengadilan Tinggi Surabaya dalam amarnya dengan nomor putusan No.608/Pdt/2004/PT.Sby yang menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tuban itu serta menolak gugatan penggugat.

Pertimbangan hukum merupakan dasar argument bagi hakim dalam memutuskan suatu perkara. Saat argument hukum itu tidak benar, maka orang kemudian dapat menilai bahwa putusan itu tidak benar dan tidak adil. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang ditemukan oleh Majelis Hakim yang kemudian disesuaikan dengan keterangan yang diperoleh dari para saksi serta bukti-bukti otentik yang diajukan, maka Mahkamah Agung merumuskan beberapa pertimbangan hukum yang dijadikan sebagai dasar untuk menjatuhkan putusan :

- 1) Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;
- 2) Bahwa gugatan yang menuntut pengembalian harta dari tangan pihak ketiga tidak perlu semua ahli waris ikut menggugat, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut harus dibatalkan dan Mahkamah Agung mengadili sendiri dengan pertimbangan berikut ini ;
- 3) Menimbang, bahwa pertimbangan hukum serta putusan Pengadilan Tuban No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. tanggal 7 April 2004, sudah tepat dan maka Mahkamah Agung mengambil alih sebagai pertimbangan hukum ;
- 4) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Hakim Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan : SIEN LIONG, DKK. Dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya

No.608/Pdt/2004/PT.Sby. Tanggal 18 Mei 2005 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tuban No.17/Pdt.G/2003/ PN.Tbn Tanggal 7 April serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar dan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

- 5) Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua peradilan ;
- 6) Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Majelis Hakim dalam putusan Nomor 14 K/Pdt/2006 pertama-tama mempertimbangkan bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang. Putusan terakhir diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada Tanggal 23 Agustus 2005, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus Tanggal 13 September 2002 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 06 September 2005 sebagaimana terdapat dalam akte permohonan kasasi No.17/Pdt.G/2003/ PN Tbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tuban, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada Tanggal 20 September 2005. Setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada Tanggal 2 September 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Pembanding tidak diajukan jawaban memori kasasi.

Hampir secara keseluruhan syarat-syarat dalam mengajukan sudah dipenuhi oleh Penggugat/Pemohon kasasi seperti pengajuan gugatan melalui kuasa hukum dan dengan surat kuasa khusus, mengenai jangka waktu untuk mengajukan permohonan kasasi yang kurang dari 3 minggu, juga dengan pengajuan banding

yang harus disertai dengan memori atau risalah kasasi.<sup>60</sup> Oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima oleh Majelis Hakim.

Didalam pertimbangan hukum Hakim point kedua yang menyatakan bahwa gugatan yang menuntut pengembalian harta dari tangan pihak ketiga tidak perlu semua ahli waris ikut menggugat, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut harus dibatalkan dan Mahkamah Agung mengadili sendiri dengan pertimbangannya. Bahwa *judex Facti* / Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya halaman 3 alinea ke-9 yang berbunyi : “Bahwa ternyata terdapat kekurangan pihak (subyek hukum) sebagai ahli waris tidak ikut digugat atau setidak-tidaknya dijadikan Turut Tergugat.....” Bahwa di dalam putusan Mahkamah Agung RI No.516 K/Sip/1971, Tanggal 25 Nopember 1975 adalah :

“Pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat”

Putusan Mahkamah Agung RI No.516 K/Sip/1971 adalah : “Penarikan pihak ketiga ke dalam perkara oleh Pengadilan Tinggi dilarang”. Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatannya menempatkan seorang yang tidak digugat (pihak ketiga) sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas Acara Perdata, bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat.

Mahkamah Agung RI dalam Putusan No.439 K/Sip/1968, Tanggal 8 Januari 1969 menyatakan bahwa “Tentang tuntutan pengembalian barang harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak, tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris”.

Mahkamah Agung RI dalam Putusan No.1072 K/Sip/1982 menyatakan bahwa “Gugatan cukup diajukan kepada yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa”. Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana disebutkan di atas, dan karena gugatan perkara ini diajukan oleh sebagian ahli waris dari almarhum Pang Peng Swie dan merupakan gugatan

---

<sup>60</sup> R. Subekti. *Hukum Acara Perdata*. (Bandung : Bina Cipta.1977) Hal.162

kepada yang secara nyata menguasai barang-barang sengketa yaitu Kepala Desa Parangbatu, maka *Judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini telah melanggar ketentuan Hukum Acara Peradilan yang seharusnya gugatan perkara ini diterima.

Pertimbangan hukum Hakim point ketiga yang menyatakan bahwa bahwa pertimbangan hukum serta putusan Pengadilan Tuban No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. tanggal 7 April 2004, sudah tepat dan maka Mahkamah Agung mengambil alih sebagai pertimbangan hukum. Keputusan Hakim di Pengadilan Negeri Tuban tersebut mengabulkan gugatan penggugat sepanjang mengenai statusnya sebagai ahli waris yang sah dari tanah hak pakai yang dikuasai oleh Pang Ping Swie, yang bisa diperkuat dengan bukti Akta Keterangan Hak Waris Tanggal 9 Mei 1993 No. 04 Tahun 1993 yang dibuat oleh Notaris Sugiyanto, S.H. di Tuban. Jadi berdasarkan bukti tersebut maka sudah tepat keputusan dari Pengadilan Negeri Tuban yang mengabulkan gugatan mengenai status ahli waris yang sah dari tanah tersebut.

Terdapat beberapa gugatan yang tidak dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Tuban dalam putusan No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. tanggal 7 April 2004, diantaranya mengenai pengembalian tanah yang menjadi objek sengketa serta supaya tergugat yaitu Kepala Desa Parangbatu dinyatakan bersalah atas tindakannya menguasai dan menggunakan tanah hak pakai dan melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai dengan fakta di persidangan Pengadilan Negeri Tuban tersebut pada halaman 29, alinea 12 yang berbunyi :“Bahwa tanah obyek sengketa dulunya adalah milik Pang Ping Swie kemudian dipinjamkan oleh Camat Parengan untuk kantor (Kantor Camat Parengan), kemudian sekarang digunakan untuk Gedung Balai Desa Parangbatu. . Bahwa yang sebenarnya terjadi dalam kasus tersebut adalah pinjam pakai hak kebendaan oleh pihak ketiga terhadap tanah obyek sengketa, maka yang seharusnya diterapkan adalah hukum pembuktian pinjam pakai dan hukum kebendaan, bukan hukum pertanahan atau hukum tentang penguasaan tanah.

*Judex facti*/Pengadilan Negeri Tuban tidak memasukkan ketentuan hukum tentang Hak Kebendaan, dimana hubungan hukum hak kebendaan yang diperoleh

Termohon Kasasi/Tergugat dalam penguasaan tanah obyek sengketa tersebut merupakan pinjam pakai atas kebendaan tidak bergerak. Oleh karena itu perlu seharusnya dipertimbangkan hubungan hukum terhadap tanah obyek sengketa (hubungan pinjam pakai) yang harus dilaksanakan pengembaliannya, meskipun tanah obyek sengketa tersebut merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara yang di atasnya masih ada hak kebendaan yang melekat dari almarhum Pang Ping Swie yang tidak dapat dihilangkan. Kemudian obyek sengketa tersebut telah beralih fungsi dan beralih dari Camat Parengan kepada Kepala Desa Parangbatu. Oleh karena itu seharusnya *Judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya menerapkan hukum pinjam pakai, bukan hukum tentang pertanahan.

Untuk gugatan supaya Tergugat dikenakan pasal mengenai perbuatan melawan hukum, seharusnya gugatan ini dapat dikabulkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Tuban yang memutuskan pada saat itu. Bahwa *judex facti*/Pengadilan Negeri Tuban tidak mempertimbangkan gugatan Para Pemohon Kasasi / Para Penggugat tentang pengembalian atau penyerahan kebendaan tidak bergerak. Oleh karena hubungan hak kebendaan atas tanah obyek sengketa dengan almarhum Pang Ping Swie masih tetap berlaku, mengingat tanah obyek sengketa tersebut dipinjamkan kepada Kha Chakam. Penguasaan tanah obyek sengketa oleh Termohon Kasasi/Tergugat (Kepala Desa Parangbatu) menjadi tidak sah, karena Termohon Kasasi/Tergugat bukan ahli waris dari Kha Chakam, dimana hak pinjam pakai tersebut telah berakhir. Oleh sebab itu pemilik hak kebendaan tersebut telah kembali kepada almarhum Pang Ping Swie atau Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat sebagai ahli warisnya, dan Tergugat seharusnya bisa dinyatakan bersalah dengan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Pang Ping Swie.

Pertimbangan Majelis Hakim point keempat yaitu yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.608/Pdt/2004/PT.Sby. Tanggal 18 Mei 2005 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tuban No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn Tanggal 7 April. Hakim pada Pengadilan Surabaya memberikan pendapat yang bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, ketimpangan pertimbangan hukum yang sering terjadi dalam persidangan,

Pengadilan Tinggi terkesan memaksakan kehendak sehingga telah terjadi pertentangan yang sangat mendasar antara fakta hukum dengan diktum putusan. Pengadilan Surabaya berpendapat lain, *judex factie* menerima pengakuan tersebut tanpa menggunakan atau menganalisa pertimbangan lain sehingga merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi, maka atas dasar itu Penggugat/Pemohon Kasasi memohon kepada Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan nomor putusan No.608/Pdt/2004/PT.Sby pada tanggal 18 Mei 2005 serta mengabulkan gugatannya.

Judex Facti/Pengadilan Tinggi Surabaya menerapkan hukum tentang Pinjam Pakai berdasarkan Pasal 1740 KUHPerdata bahwa pinjam pakai adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu, dan Pasal 1741 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pihak yang meminjam tetap menjadi pemilik barang yang dipinjamkan, namun hal ini tidak diterapkan. Oleh karena itu *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dalam menerapkan hukum dan undang-undang. *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian yang bertentangan dengan fakta di persidangan. maka dari itu sudah tepat keputusan dari Hakim Mahkamah Agung yang membatalkan putusan dari Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut.

Pertimbangan hukum Hakim point kelima yang menyatakan bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua peradilan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 181 ayat (1) HIR Pada umumnya di dalam persidangan, sebuah putusan pengadilan membebankan biaya sidang perkara kepada pihak yang kalah, dalam kasus ini pihak yang dinyatakan kalah adalah Sien Liong, Sioe Hwa, dan Er Liem Nio alias Murtini Teja Kusumah sebagai Penggugat/Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang putusannya telah memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim memberikan kesimpulan di dalam Putusannya Nomor 14 K/Pdt/2006. Terkait hal ini telah disebutkan oleh Majelis Hakim tentang sejumlah uang yang harus dibayar oleh Penggugat sebagai pihak yang kalah untuk mengganti semua biaya administrasi selama persidangan berlangsung yaitu sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

### **3.3 Akibat Hukum Dikeluarkannya Putusan Nomor : 14 K/Pdt/2006**

Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Pang Ping Swie sebagaimana telah diperkuat dengan bukti Akta Keterangan Hak Waris Tanggal 9 mei 1993 No. 04 Tahun 1993 yang dibuat oleh Notaris Sugiyanto, S.H. di Tuban, sangat membutuhkan obyek sengketa dan telah pula menghubungi pihak Tergugat, tetapi pihak Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa. Kemudian pada bulan September 2002 bangunan lama dirobohkan oleh Tergugat dan telah dibangun kembali bangunan permanent dari tembok dengan alasan untuk Balai Desa padahal Balai Desa sudah ada, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat selaku ahli waris.

Pada tahun 1968 sewaktu almarhum Pang Ping Swie masih hidup pernah mengajukan permohonan hak yaitu permohonan hak milik atas tanah yang pada saat itu baru dimiliki dengan hak pakai supaya status kepemilikan atas tanah tersebut semakin jelas. Permohonan hak milik tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban. Karena kurang mendapat perhatian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban maka almarhum Pang Ping Swie, melakukan pendaftaran kedua pada tahun 1980, akan tetapi mendapat keberatan dari pihak Tergugat maupun dari pihak Kecamatan Parengan dengan alasan untuk dipakai Balai Desa Parangbatu. Penggugat dengan segala usaha selalu meminta dengan iktikad baik kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah tersebut, yang pada akhirnya tidak berhasil karena pihak Tergugat tidak mau mengakui kalau obyek sengketa adalah milik dari Pang Ping Swie.

Sebagai pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan penguasaan tanah hak apakai yang dipakai untuk pembangunan kantor desa oleh Tergugat, serta tidak

adanya tanggapan dari pemerintah mengenai pengajuan hak milik atas tanah tersebut maka para ahli waris sebagai tergugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tuban agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Pang Ping Swie ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa oleh karena Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum Pang Ping Swie maka yang berhak mewarisi atas obyek sengketa ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat dengan mendirikan bangunan gedung untuk keperluan Desa Parangbatu (Tergugat) adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan merugikan para ahli waris almarhum Pang Ping Swie yaitu Para Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat serta siapa saja yang mendapat hak atau kuasa dari Tergugat untuk membongkar bangunan di atas obyek sengketa dan untuk kemudian obyek sengketa diserahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara ;
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan ;
7. Menyatakan bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

A T A U:

Dalam suatu peradilan yang baik Para Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tuban telah mengambil putusan, yaitu putusannya No.17/Pdt.G/2003/ PN.Tbn. tanggal 7 April 2004 yang amarnya sebagai berikut :



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian sepanjang mengenai keahliwarisannya ;
2. Menetapkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris pengganti dari saudaranya almarhum Pang Ping Swie yang bernama Pang Giok Nio ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.199.000,- (Seratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah) ;
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2003/ PN.Tbn. yang diputuskan oleh Majelis Hakim dalam sidang di Pengadilan Negeri Tuban tersebut tentunya memberi akibat hukum bagi Penggugat dan Tergugat. Putusan perdata yang bersifat privat yaitu hanya berlaku atau memberikan akibat pada para pihak yang bersengketa serta pihak-pihak terkait dan sudah menjadi konsekuensi dari dijatuhkannya putusan tersebut oleh Majelis Hakim.

Dengan dikabulkannya gugatan penggugat walaupun hanya sebagian sepanjang mengenai keahliwarisannya, maka pihak penggugat berhak untuk meminta kepada para Tergugat untuk mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa yang sekarang digunakan sebagai kantor desa Parangbatu oleh Tergugat. Hal ini sesuai putusan yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung Nomor 17/Pdt.G/2003/ PN.Tbn. yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat bagi para pihak, apabila para Tergugat tetap tidak mau mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa ini maka Penggugat berhak meminta bantuan Pengadilan yang yang mengeluarkan putusan untuk melakukan upaya hukum seperti penyitaan. Dalam hal ini Penggugat sebagai ahli waris yang sudah secara hukum ditetapkan sebagai ahli waris maka berdasarkan Pasal 834 KUHPperdata, hak waris tersebut disertai dengan hak *hereditas petitio*<sup>61</sup> seseorang yang dengan sengaja menguasai objek warisan milik seseorang atau ahli waris lainnya yang menguasai sebagian atau seluruh harta warisan yang menguasai sebagian atau

---

<sup>61</sup> Berdasarkan Pasal 834 KUHPperdata, Hak Hereditas Petitio : hak untuk menggugat seseorang atau ahli waris lainnya yang menguasai sebagian atau seluruh harta warisan yang menjadi haknya.

seluruh harta warisan yang menjadi haknya.<sup>62</sup> Jadi Penggugat yang telah ditetapkan sebagai ahli waris yang sah berdasarkan putusan hakim tersebut, dan berhak mengajukan tuntutan kepada Kepala Desa Parengan apabila tetap tidak mau mengembalikan tanah sengketa yang dikuasainya.

Menetapkan bahwa Penggugat adalah ahli waris Pengganti dari saudaranya almarhum Pang Ping Swie yang bernama Pang Giok Nio. Berdasarkan Pasal 841 KUHPerdara<sup>63</sup> mengenai ahli waris pengganti, yang mengakibatkan Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah menurut hukum dan berhak atas penggunaan serta penguasaan tanah tersebut. Pewarisan pengganti disebut juga pewarisan tidak langsung yaitu mewaris untuk orang yang sudah meninggal terlebih dahulu daripada si pewaris. Ia menggantikan ahli waris yang telah meninggal lebih dulu dari si pewaris.<sup>64</sup> Dalam kasus diatas yang disebut sebagai ahli waris pengganti adalah Pang Giok Nio yang merupakan saudara kandung dari Pang Ping Swie, karena semasa hidupnya Pang Ping Swie tidak melangsungkan perkawinan secara sah sehingga tidak mempunyai anak kandung satupun. Berdasarkan KUHPerdara status hukum kewarisan Para Penggugat adalah termasuk ahli waris golongan II, yaitu sudah ditentukan bahwa ahli waris golongan II adalah orang tua (ayah dan ibu) dan saudara-saudara serta keturunan saudara-saudaranya.

Bahwa almarhum Pang Ping Swie semasa hidupnya tidak pernah melangsungkan perkawinan sah sehingga tidak punya anak kandung satupun. Bahwa Pang Ping Hian semasa hidupnya pernah kawin dengan Tan Biok Nio akan tetapi tidak punya keturunan dan keduanya juga saat itu telah meninggal dunia. Bahwa Pang Giok Nio semasa hidupnya juga pernah kawin dengan Tee Jang Tjai dan mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Sien Liong (Penggugat I), Er Liem Nio (Penggugat III), Sioe Hwa (Penggugat II). Bahwa Pang Giok Lan

---

<sup>62</sup> [www.ngobrolin.com/2013/04/25/ahli-waris-menurut-hukum-waris-perdara/](http://www.ngobrolin.com/2013/04/25/ahli-waris-menurut-hukum-waris-perdara/) diakses pada tgl 29 april 2015. Pukul 11.29 WIB

<sup>63</sup> Pasal 841 KUHPerdara : Pergantian memberi hak kepada seorang yang mengganti, untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang diganti.

<sup>64</sup> Effendi Perangin. *Hukum Waris*. (Jakarta : Raja Grafindo Persada.2011). Hal. 11

semasa hidupnya pernah kawin dengan Linawati Pangat, dan tidak punya anak kandung dan saat ini juga telah meninggal dunia. Bahwa anak kandung dari almarhum Pang Bing Tjiang dan Oie Kiem Tioe yang masih ada adalah Pang Siok La Nio, Pang Siok Gien, Pang Ber Toen. Hal tersebut bisa dibuktikan sebagaimana bukti Akta Keterangan Hak Waris Tanggal 15 Mei 1993 tahun 1993 yang dibuat oleh Notaris Sugiyanto, SH di Tuban (bukti P.I). maka sudah jelas bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dan memang sudah selayaknya berhak atas tanah sengketa tersebut.

Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya. Gugatan yang tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim dalam Putusannya antara lain ;

1. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat dengan mendirikan bangunan gedung untuk keperluan Desa Parangbatu (Tergugat) adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan merugikan para ahli waris almarhum Pang Ping Swie yaitu Para Penggugat ;
2. Menghukum Tergugat serta siapa saja yang mendapat hak atau kuasa dari Tergugat untuk membongkar bangunan di atas obyek sengketa dan untuk kemudian obyek sengketa diserahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara ;
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan ; Menyatakan bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Berdasarkan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2003/ PN.Tbn tersebut, mempunyai akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak yang terlibat didalamnya. Diantaranya Para Penggugat hanya memperoleh pengakuan sebagai ahli waris yang sah dari Pang Ping Swie, dan mempunyai hak atas tanah yang menjadi sengketa dan pada saat itu sedang dalam penguasaan Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat.

Putusan Majelis Hakim yang point ke-4 yang menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam persidangan sebagaimana disebutkan

dalam Pasal 181 ayat (1) HIR Pada umumnya di dalam persidangan, sebuah putusan pengadilan membebankan biaya sidang perkara kepada pihak yang kalah dan mengharuskan para pihak yang kalah untuk membayar biaya dalam semua tingkat peradilan yang sudah ditentukan oleh pihak pengadilan yaitu sebesar Rp. 199.000,- (seratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah). Besaran biaya yang muncul didalam salah satu amar putusan, muncul dari rincian penggunaan biaya perkara yang dipergunakan oleh pengadilan dalam pelaksanaan proses persidangan perkara perdata. Rincian penggunaan biaya perkara dapat dilihat pada halaman terakhir salinan putusan perkara perdata.

Pengadilan Negeri Tuban hanya mengabulkan beberapa tuntutan dari Penggugat. Hakim hanya mengabulkan tuntutan Penggugat mengenai status mereka sebagai ahli waris yang sah terhadap tanah hak pakai yang menjadi objek sengketa tersebut. Atas putusan Pengadilan Negeri Tuban itu, Penggugat tidak puas dengan putusan yang dijatuhkan, lalu penggugat mengajukan upaya hukum banding atas permasalahan yang dihadapinya kepada Pengadilan Tinggi Surabaya. Selanjutnya pada tanggal 18 Mei 2005 Pengadilan Tinggi Surabaya dalam amarnya dengan nomor putusan No.608/Pdt/2004/PT.Sby yang menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tuban itu serta menolak gugatan penggugat. Lebih lengkap amar putusan Majelis Hakim tersebut menyatakan :

- Menerima permohonan banding dari kuasa Para Penggugat-Para Pembanding tersebut di atas ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tuban Tanggal 07 April 2004 No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  - Menghukum Para Penggugat-Para Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.200.000,- (Dua ratus ribu rupiah).

Putusan No.608/Pdt/2004/PT.Sby pada tanggal 18 Mei 2005 yang diputuskan oleh Majelis Hakim dalam sidang di Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut tentunya memberi akibat hukum bagi Penggugat/Pemohon Banding

dengan Tergugat sebagai Termohon Banding. Putusan tersebut tentunya mempunyai amar putusan yang jauh berbeda dan bahkan tidak mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sama sekali.

Diterimanya permohonan banding oleh kuasa hukum Para Penggugat/Para Pembanding mempunyai akibat hukum bahwa sudah selayaknya kasus tersebut untuk diperiksa dan diadili menurut Hukum Acara yang berlaku di persidangan, serta gugatan Para Penggugat untuk dipertimbangkan berdasarkan undang-undang dan fakta-fakta yang terjadi di persidangan, serta memutuskan amar putusan yang adil bagi kedua belah pihak. karena banding yang diajukan sudah memenuhi syarat-syarat dalam mengajukan gugatan sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh undang-undang, seperti mengenai disertakannya memori banding dan jangka waktu pengajuan banding yang telah sesuai prosedur.

Putusan Majelis Hakim yang selanjutnya adalah bahwa tidak diterimanya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dengan maksud upaya banding dari putusan Pengadilan Negeri Tuban Nomor 17/Pdt.G/2003/ PN.Tbn. gugatan tidak diterima adalah gugatan yang tidak bersandarkan hukum yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan tidak membenarkan tuntutan.<sup>65</sup> Putusan tidak diterima ini bermaksud menolak gugatan diluar pokok perkara, dan lebih kepada tidak memenuhi syarat formil.

Berdasarkan Pasal 123 Ayat (1) HIR jo. SEMA No.4 Tahun 1996, gugatan yang tidak memenuhi syarat antara lain :

1. gugatan tidak memiliki dasar hukum ;
2. gugatan *error in persona* dalam bentuk kualifikasi atau *plurium litis concertium* ;
3. gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel* ;
4. gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relative dan sebagainya.

Dalam hal ini penggugat masih dapat mengajukan kembali gugatannya atau banding.

---

<sup>65</sup> <https://tiarramon.com/category/bahan-kuliah/hukum-acara-perdata/> Diakses pada tgl 5 mei 2015 pukul 7.54 WIB

Para Penggugat/Para Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.200.000,- (Dua ratus ribu rupiah). Karena Para Penggugat/Para Pembanding ditetapkan sebagai pihak yang kalah dalam persidangan oleh Majelis Hakim. Sebagai pihak yang kalah dalam persidangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 181 ayat (1) HIR Pada umumnya di dalam persidangan, sebuah putusan pengadilan membebankan biaya sidang perkara kepada pihak yang kalah dan mengharuskan para pihak yang kalah untuk membayar biaya dalam semua tingkat peradilan.

Para Penggugat/Pembanding akhirnya mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung atas ketidakpuasan dirinya mengenai putusan Pengadilan Negeri Tuban dan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menyatakan menolak gugatan penggugat untuk sebagian dan seluruhnya atas perkara kewajiban mengembalikan tanah hak pakai dari Bapak Pang Ping Swie yang Dipinjam oleh Bapak Chakam dan kemudian diteruskan pemakaiannya oleh Kepala Desa Parangbatu yang melibatkan diri mereka melawan tergugat yakni Kepala Desa Parangbatu.

Perkara yang telah diputus pada tanggal 22 Maret 2006 yang mana Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor No.608/Pdt/2004/PT.Sby. tanggal 18 Mei 2005 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Negeri Tuban No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. tanggal 07 April 2004 yang sebelumnya menyatakan menolak gugatan penggugat untuk sebagian dan seluruhnya atas perkara dipakainya tanah Hak Pakai dari Bapak Pang Ping Swie oleh Kepala Desa Parangbatu yang dipakai untuk pembangunan Kantor Desa Parangbatu.

Dengan pertimbangan bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Agustus 2005 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2002) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 06 September 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.17/Pdt.G/2003/ PN.Tbn. yang dibuat

oleh Panitera Pengadilan Negeri Tuban, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada Tanggal 20 September 2005. bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada Tanggal 21 September 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/ Pembanding tidak diajukan jawaban memori kasasi. Bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima.

Bedasarkan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan pengajuan Kasasi di Mahkamah Agung diterima, maka setelah melalui proses persidangan yang pada akhirnya Majelis Hakim megadili dan mengeluarkan amar putusan terhadap perkara tersebut. Putusan Majelis Hakim yang tertuang dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 K/Pdt/2006, yang berisi :

#### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi Sien Liong, Sioe Hwa, Er Liem Nio alias Murtini Teja Kusuma, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.608/Pdt/2004/PT.Sby. Tanggal 18 Mei 2005 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tuban No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. Tanggal 7 April 2004 ;

#### MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian sepanjang mengenai keahliwarisannya ;
- Menetapkan bahwa para Penggugat adalah ahli waris Pengganti dari saudaranya almarhum Pang Ping Swie yang bernama Pang Giok Nio ;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 K/Pdt/2006 oleh Majelis Hakim tersebut mempunyai akibat hukum yang harus

dilaksanakan dan bersifat mengikat kedua belah pihak Penggugat dan tergugat. Diterimanya permohonan Kasasi oleh kuasa hukum Para Penggugat/Para Pembanding mempunyai akibat hukum bahwa sudah selayaknya kasus tersebut untuk diperiksa dan diadili menurut Hukum Acara yang berlaku di persidangan, serta gugatan Para Penggugat untuk dipertimbangkan berdasarkan undang-undang dan fakta-fakta yang terjadi di persidangan, serta memutuskan amar putusan yang adil bagi kedua belah pihak. karena kasasi yang diajukan sudah memenuhi syarat-syarat dalam mengajukan gugatan sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh undang-undang, seperti mengenai disertakannya memori banding dan jangka waktu pengajuan banding yang telah sesuai prosedur.

Dibatalkannya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.608/Pdt/2004/PT.Sby. Tanggal 18 Mei 2005 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tuban No.17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. Tanggal 7 April 2004, mempunyai akibat hukum putusan tersebut batal karena hukum. Putusan pengadilan dapat batal demi hukum sebagaimana Pasal 13 Ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.<sup>66</sup> Batal karena hukum atau *Vanrechtswege Nietig* mengandung arti bahwa akibat-akibat dari keputusan yang batal berlaku sejak penetapannya itu dikeluarkan (berlaku surut) artinya akibat dari keputusan dianggap tidak pernah ada (dikembalikan pada keadaan semula sebelum adanya keputusan).<sup>67</sup>

Setelah pembatalan maka perbuatan itu tidak ada dan bila mungkin diusahakan supaya akibat yang telah terjadi itu semuanya atau sebagiannya hapus.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 K/Pdt/2006 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.608/Pdt/2004/PT.Sby. dan hampir seluruhnya pasalnya mengulang apa yang sudah diputuskan putusan Nomor 17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. oleh Pengadilan Negeri Tuban. Pada intinya

---

<sup>66</sup> Pasal 13 Ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman :semua sidang pemeriksaan pengadilan adalah terbuka untuk umum kecuali undang-undang menentukan lain

<sup>67</sup> <http://justice-education.com/2010/02/istilah-batal-dan-dapat-dibatalkan.html/> Diakses pada tgl 5 mei 2015 pukul 09.29 WIB



dengan dikabulkannya gugatan penggugat walaupun hanya sebagian sepanjang mengenai keahliwarisannya, maka pihak penggugat berhak untuk meminta kepada para Tergugat untuk mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa yang sekarang digunakan sebagai kantor desa Parangbatu oleh Tergugat. Hal ini sesuai putusan yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung Nomor 17/Pdt.G/2003/PN.Tbn. yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat bagi para pihak, apabila para Tergugat tetap tidak mau mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa ini maka Penggugat berhak meminta bantuan Pengadilan yang mengeluarkan putusan untuk melakukan upaya hukum seperti penyitaan.

Penggugat sebagai ahli waris yang sudah secara hukum ditetapkan sebagai ahli waris maka berdasarkan Pasal 834 KUHPerdara, hak waris tersebut disertai dengan hak *hereditas petitisio*<sup>68</sup> seseorang yang dengan sengaja menguasai objek warisan milik seseorang atau ahli waris lainnya yang menguasai sebagian atau seluruh harta warisan yang menguasai sebagian atau seluruh harta warisan yang menjadi haknya.<sup>69</sup> Jadi Penggugat yang telah ditetapkan sebagai ahli waris yang sah berdasarkan putusan hakim tersebut, dan berhak mengajukan tuntutan kepada Kepala Desa Parengan apabila tetap tidak mau mengembalikan tanah sengketa yang dikuasainya. Tuntutan tersebut didasarkan pertimbangan bahwa perbuatan Kepala Desa yang tidak mau mengembalikan tanah sengketa merupakan suatu perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak Para Penggugat yang merupakan ahli waris pengganti yang sudah ditetapkan oleh Majelis Hakim dalam suatu proses persidangan.

Menetapkan bahwa Penggugat adalah ahli waris Pengganti dari saudaranya almarhum pang Ping Swie yang bernama Pang Giok Nio. Berdasarkan Pasal 841 KUHPerdara<sup>70</sup> mengenai ahli waris pengganti, yang mengakibatkan Para

---

<sup>68</sup> Berdasarkan Pasal 834 KUHPerdara, Hak Hereditas Petitisio : hak untuk menggugat seseorang atau ahli waris lainnya yang menguasai sebagian atau seluruh harta warisan yang menjadi haknya.

<sup>69</sup> [www.ngobrolin.hukum.com/2013/04/25/ahli-waris-menurut-hukum-waris-perdara/](http://www.ngobrolin.hukum.com/2013/04/25/ahli-waris-menurut-hukum-waris-perdara/) diakses pada tgl 29 april 2015. Pukul 11.29 WIB

<sup>70</sup> Pasal 841 KUHPerdara : Pergantian memberi hak kepada seorang yang menggantikan, untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang diganti.

Penggugat sebagai ahli waris yang sah menurut hukum dan berhak atas penggunaan serta penguasaan tanah tersebut. Berdasarkan pasal tersebut, Para Penggugat sebagai ahli waris pengganti berhak dan mempunyai wewenang atas penggunaan tanah yang menjadi objek sengketa.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 K/Pdt/2006, mempunyai akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak yang terlibat didalamnya. Diantaranya Para Penggugat hanya memperoleh pengakuan sebagai ahli waris yang sah dari Pang Ping Swie, mempunyai hak atas tanah yang menjadi sengketa dan pada saat itu sedang dalam penguasaan Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat. Selain itu dengan tidak dikabulkannya gugatan yang menuntut supaya Kepala Desa Parangbatu dinyatakan bersalah dan dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara adalah bahwa Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat dinyatakan tidak bersalah dan terbebas dari segala macam tuntutan, walaupun sebenarnya perbuatan Tergugat dinilai telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas tindakannya yang menggunakan tanah hak pakai dari Pang Ping Swie untuk pembangunan Kantor Desa Parangbatu, namun tetap harus mengembalikan tanah tersebut kepada Para Penggugat Sebagai ahli waris yang sudah ditetapkan oleh Majelis Hakim secara sah, karena diatas tanah tersebut masih melekat hak kebendaan milik Pang Ping Swie yang tidak bisa hilang begitu saja.

Hal lain yang mengharuskan supaya Tergugat mengembalikan tanah hak pakai yang dipinjamnya dari Kha Chakam adalah karena Tergugat merupakan pihak ketiga yang seharusnya penguasaan hak pakai atas tanah tidak diserahkan kepada pihak ketiga. Selain itu mengenai jangka waktu hak pakai yang sudah ditetapkan paling lama 25 tahun dalam penguasannya.<sup>71</sup> Hak Pakai atas tanah tersebut pertama kali diserahkan dari Pang Ping Swie kepada Kha Chakam adalah pada tanggal sedang sejak pertama diserahkan dari Pang Ping Swie kepada Kha Chakam mengenai hak pakai atas tanah tersebut pada tanggal 1959, dengan demikian seharusnya Hak Pakai tersebut sudah habis pengalihan haknya pada tahun 1984 dan seharusnya diperpanjang lagi supaya hak pakai tersebut tetap

---

<sup>71</sup> Yudhi Setiawan. *Op.Cit.* Hal. 40

bisa dinikmati manfaatnya oleh pemegang haknya. Terkait hak pakai yang sudah habis masa penguasaannya tersebut, dengan tidak dilakukannya perpanjangan oleh Tergugat yang pada saat itu sedang menguasai tanah sengketa maka penguasaan atas tanah itu menjadi suatu perbuatan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Hak pakai yang sudah jatuh tempo bisa diperbaharui mengenai jangka waktu pemakaiannya dengan mendaftarkannya ke Pemerintah melalui pejabat terkait, dan dilakukan oleh pemegang hak pakai. Pendaftarannya harus disertai akta hak pakai atas tanah tersebut sebagai bukti yang sah dan dibuat oleh PPAT setempat.

## BAB 4 PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah dibahas mengenai penggunaan tanah dengan alas hak pakai yang dipakai untuk pembangunan kantor desa diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penggunaan tanah dengan alas hak pakai untuk pembangunan Kantor Desa merupakan bentuk perbuatan melanggar hukum yang terdapat di Pasal 1365 KUHPerduta. Pada kasus antara ahli waris dari Pang Ping Swie dengan Kepala Desa Parangbatu tersebut dapat dilihat bahwa unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari empat hal, yaitu melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Fakta-fakta hukum yang terjadi pada kasus tersebut menjelaskan dengan sangat rasional dan obyektif bahwa Kepala Desa Parangbatu telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menggunakan tanah hak pakai yang didapatnya dari Kha Chakam yang mendapat tanah tersebut dengan meminjam tanah tersebut dari Pang Ping Swie. Perbuatan tersebut juga memenuhi syarat formil untuk digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta.
2. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor : 14 K/Pdt/2006 adalah bahwa diatas tanah yang disengketakan tersebut Pang Ping Swie masih memiliki Hak Pakai No. PA/XV/26/Pts/T/1962, sehingga Majelis Hakim dalam Putusannya selalu mengabulkan gugatan yang menuntut pengakuan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah. Selain itu, tanah obyek sengketa tersebut merupakan tanah yang masih milik Negara karena dikuasai oleh Pang Ping Swie dengan status hak pakai sesuai dengan Pasal 41 ayat (1) UUPA, sehingga Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak mengabulkan gugatan dari Para Penggugat yang menuntut supaya Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat supaya dikenakan Pasal 1365 KUHPerduta

tentang perbuatan melawan hukum, walaupun sebenarnya terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang memenuhi dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

3. Akibat Hukum Dikeluarkannya Putusan Nomor : 14 K/Pdt/2006 adalah :
  - a. Para Penggugat telah ditetapkan menjadi ahli waris dari Pang Ping Swie yang sah, juga berhak untuk meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa.
  - b. Kepala Desa Parangbatu sebagai Tergugat dinyatakan tidak bersalah dan bebas dari segala macam tuntutan.
  - c. Status tanah yang menjadi sengketa tersebut setelah dijatuhkannya Putusan Nomor 14 K/Pdt/2006 adalah kembali menjadi milik Negara, karena tenggat waktu penggunaan hak pakai sudah jatuh tempo dan tidak ada tindakan perpanjangan hak pakai dari pengguna hak pakai di atasnya.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan permasalahan yang telah dibahas mengenai penggunaan tanah dengan alas hak pakai yang dipakai untuk pembangunan kantor desa di atas, maka penyusun memberikan saran sebagai berikut :

1. Untuk Badan Pertanahan Nasional supaya lebih menegaskan kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah secara resmi dan melakukan perpanjangan hak atas tanah yang sudah jatuh tempo supaya status atas suatu tanah menjadi jelas, serta dapat meminimalisir adanya suatu sengketa kepemilikan atas tanah.
2. Saran bagi semua warga negara dalam melakukan pembangunan apapun, baik itu bangunan pemerintahan, fasilitas umum, maupun bangunan pribadi hendaknya dilakukan di atas sebuah tanah yang memiliki status tanah yang jelas, sehingga tidak ada sengketa yang muncul dengan dibangunnya bangunan tersebut serta tidak ada pihak yang dirugikan.

**DAFTAR BACAAN**

- G. Kartasapoetra dkk. 1991. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Isnur, Eko Yulian. 2012 . *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Kansil, C.S.T. 2002. *Modul Hukum Perdata, Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramitha.
- Kansil, C.S.T. Dan Christine S.T. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2006. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur : Prenada Media.
- \_\_\_\_\_. 2001. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Parlindungan, A.P. 1996. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 2011. *Hukum Waris*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung : Mandar Maju.
- Purbacaraka. 2010. *Perihal Kaedah Hukum*. Bandung: Citra Aditya
- Saleh, K. Wantjik. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- \_\_\_\_\_. 1997. *Kehakiman dan Peradilan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. 2010. Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.
- Setiawan, Yudhi. 2010. *Hukum Pertanahan*. Malang : Bayumedia Publishing
- Subekti, R. 1977. *Hukum Acara Perdata*. Bandung : Bina Cipta.
- Usman, Rachmadi. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta : Sinar Grafika.

## **Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Amandemen. Yogyakarta: Permata Press. 2011.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Pustaka Mahardika. 2011.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA). Jakarta : Rineka Cipta

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

## **Internet:**

<http://www.scribd.com/doc/202494522/Pengertian-Tanah-menurut-beberapa-ahli>  
diakses tgl 3 nov 2014 pukul 14.41

<http://dosen.narotama.ac.id/wp-content/uploads/2011/05/Modul-PPHAT-3-Macam-Macam-Hak-Atas-Tanah.pdf> .diakses diakses tgl 3 nov 2014 pukul 15.54

<http://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atas-tanah/> diakses pada tanggal 14 November 2014. Pukul 13.47 WIB.

<http://brainly.co.id/tugas/72619> .diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 14.17 WIB

<http://ngobrolhukum.com/2011/05/19/perbuatan-melawan-hukum-onrechtmatigedaad/> diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 18.35 WIB

<http://www.pariamankota.go.id/berita/293/kantor-kepala-desa-bukan-hanya-simbol-pemerintahan.html> diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 17.48 WIB

<http://ngobrolhukum.com/2011/05/19/perbuatan-melawan-hukum-onrechtmatigedaad/> diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 18.35 WIB

<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/2345/Ismail%20Arip%20jurnal%20ok.pdf?sequence=1> diakses pada tanggal 15 desember 2014 pukul 10.24 WIB

<http://www.wearemania.net/aremania-voice/2067-apakah-yang-dimaksud-perbuatan-melawan-hukum> diakses pada tanggal 15 desember 2014 pada pukul 10.47 WIB

<http://www.ut.ac.id/html/suplemen/sosi4303/pengertian%20desa.htm> Diakses pada tanggal 18 Desember 2014 pada pukul 11.43

<http://www.radar-karawang.com/2012/11/pembangunan-kantor-desa-ratusan-juta.html> Diakses pada tanggal 18 desember 2014 pukul 11.55

[http://yasmineliasih.com/2012/05/31/perbuatan\\_melawan\\_hukum/](http://yasmineliasih.com/2012/05/31/perbuatan_melawan_hukum/) Diakses pada tanggal 18 desember 2014 pukul 12.16

<http://www.wearemania.net/aremania-voice/2067-apakah-yang-dimaksud-perbuatan-melawan-hukum> Diakses pada tanggal 18 desember 2014 pukul 12.24

<http://ngobrolinhukum.com/2011/05/19/perbuatan-melawan-hukum-onrehtmatigedaad/> diakses pada tgl 4 desember 2014 pukul 18.35 WIB

<http://hukumonline.com/klinik/detail/cl1193/ne-bis-in-idem/> diakses pada tgl 4 Mei 2015 pukul 18.25 WIB

<http://ngobrolinhukum.com/2013/04/25/ahli-waris-menurut-hukum-waris-perdata/> diakses pada tgl 29 april 2015. Pukul 11.29 WIB

<https://tiarramon.com/category/bahan-kuliah/hukum-acara-perdata/> Diakses pada tgl 5 mei 2015 pukul 7.54 WIB

<http://justice-education.com/2010/02/istilah-batal-dan-dapat-dibatalkan.html/> Diakses pada tgl 5 mei 2015 pukul 09.29 WIB

[www.ngobrolinhukum.com/2013/04/25/ahli-waris-menurut-hukum-waris-perdata/](http://www.ngobrolinhukum.com/2013/04/25/ahli-waris-menurut-hukum-waris-perdata/) diakses pada tgl 29 april 2015. Pukul 11.29 WIB