

## **BAB II**

### **TINJAUAN HUKUM TENTANG HAK MENGUASAI NEGARA, HAK ATAS TANAH DAN PERJANJIAN PADA UMUNYA**

#### **A. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Menguasai Negara**

Hak menguasai Negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.<sup>1</sup>

Tanpa adanya penguasaan Negara, maka tidak mungkin tujuan Negara yang telah ditetapkan dalam konstitusi atau UUD dapat diwujudkan, namun demikian penguasaan oleh Negara itu tidak lebih dari semacam “penguasaan” kepada Negara yang disertai dengan persyaratan tertentu, sehingga tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang yang dapat berakibat pelanggaran hukum

---

<sup>1</sup> Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, Hlm.24

kepada masyarakat.<sup>2</sup> Pada dasarnya pemberian kekuasaan bisa dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “atributif”. Pemberian kekuasaan semacam ini disebut sebagai pembentukan kekuasaan, karena dari keadaan yang belum ada menjadi ada. Kekuasaan yang timbul karena pembentukan ini sifatnya asli (*oorspronkelijk*) . pada pembentukan kekuasaan semacam ini menyebabkan adanya kekuasaan baru.
- b. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “derivatif”. Pemberian kekuasaan ini disebut juga sebagai “pelimpahan kekuasaan”, karena dari kekuasaan yang telah ada dialihkan kepada badan hukum publik lain. Oleh karena itu sifatnya derivatif (*afgeleid*).<sup>3</sup>

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa : “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.Sebelum amandemen Undang-undang Dasar 1945, pasal 33 ayat 3 tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 33 alinea 4 yang berbunyi : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh

---

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

<sup>3</sup>*Ibid*, Hlm.27

Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemudian dituntaskan secara kokoh didalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104 atau disebut juga Undang-undang pokok agraria UUPA).<sup>4</sup>Hukum tanah Indonesia berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tersebut mengisyaratkan bagi pembuat undang-undang dalam membentuk hukum tanah nasional jangan sampai mengabaikan, melainkan harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>5</sup>

Perusahaan-perusahaan yang penting akan diurus oleh Negara sendiri. pada hakekatnya Negara yang akan menentukan dimana, dimasa apa, perusahaan apa yang akan diselenggarakan oleh pemerintah pusat atau oleh pemerintah daerah atau yang akan diserahkan pada suatu badan hukum privat atau kepada seseorang, itu semua tergantung dari pada kepentingan Negara atau kepentingan rakyat seluruhnya. Begitupun tentang hal tanah, pada hakekatnya Negara yang menguasai tanah seluruhnya. Tambang-tambang yang penting untuk negara akan diurus oleh negara sendiri.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>Muhamad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Cetakan-I, 2008, Hlm. 19

<sup>5</sup>Ini bertumpu pada consideran bahwa hukum agraria merupakan wujud dari Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan, dan keadilan sosial sebagai asas kerohanian.

<sup>6</sup> Muhamad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, ( paradigma baru Untuk Reformasi Agraria )*, Yogyakarta, Cetakan I , 2007, Hlm.35

Pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan pengertian hak menguasai sumber daya alam oleh negara sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal yang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.  
Hak menguasai negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa
2. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut Pada pasal 33 ayat (2), digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat, dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.
3. Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah, swasta dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 2 UUPA dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh negara bukan berarti dimiliki, melainkan hak yang memberi kewenangan pada negara untuk menguasai hal tersebut di atas.<sup>7</sup> Isi wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai

---

<sup>7</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Hlm.234

SDA oleh negara tersebut semata-mata bersifat publik, yaitu wewenang untuk mengatur ( wewenang regulasi ) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah bersifat pribadi.<sup>8</sup> Hal ini dipertegas dalam Pasal 9 ayat (2) “ tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Wewenang negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang-orang termasuk masyarakat hukum adat dengan tanah terkait erat hubungan hukum antara tanah dengan negara. Hukum yang mengatur pengakuan dan perlindungan tersebut sangat diperlukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat atas hak-hak atas tanahnya tidak dilanggar dengan siapapun.

Oleh karena itu sangat tidak tepat jika melihat hubungan negara dengan tanah terlepas dengan hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya dan hubungan antar perorangan dengan tanahnya. Ketiga hubungan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya, dan merupakan hubungan yang bersifat “tritunggal”.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Istilah “bersifat pribadi” menyatakan bahwa, sifat pribadi hak individual menunjukan kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya

<sup>9</sup> *Loc.Cit* Hlm.7

Hubungan hukum antara Negara dengan tanah melahirkan hak menguasai tanah oleh negara, hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat, dan gabungan antar perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah.<sup>10</sup>

Dikalangan para ahli muncul gagasan untuk membatasi wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai oleh negara atas tanah. yaitu Maria Sriwulandari menghendaki agar kewenangan negara atas tanah dibatasi oleh dua hal<sup>11</sup> :

- a. Pembatasan Oleh Undang-Undang Dasar  
Pada prinsipnya hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak-hak dasar manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar.
- b. Pembatasan yang Bersifat Substantif  
Sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) UUPA, maka semua peraturan pertanahan harus ditujukan untuk terwujudnya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sedangkan ruang lingkupnya pengaturan pertanahan dibatasi oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA. Disamping relevansi, maka kewenangan pembuatan kebijaksanaan tidak dapat didelegasikan kepada organisasi swasta, karena yang diatur itu berkaitan dengan kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pihak swasta merupakan bagian dari masyarakat yang ikut diwakili kepentingannya dan oleh karena itu tidak dimungkinkan mengatur karena hal itu akan menimbulkan konflik kepentingan.

---

<sup>10</sup> Pasal 2 UUPA, Parindungan AP, dalam bukunya *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, alumni, Bandung, Hlm.11

<sup>11</sup> Sumardjono, Maria Sriwulani, *kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Penguasaan Tanah Oleh Negara*, pidato pengukuhan jabatan guru besar pada fakultas hukum Universitas Gajah Mada, Hlm.4-9.

Maria Rita Ruwiasuti, mengemukakan analisis kritis tentang hubungan antara hak menguasai oleh negara dengan hak-hak adat sebagai berikut <sup>12</sup>:

1. Politik hukum agraria yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria 1960 tersebut sejak semula telah menetapkan keluasan kewenangan Negara dalam menguasai sumber-sumber agraria di seluruh wilayah negeri ini. Kewenangan yang kemudian disebut dengan hak menguasai dari negara (HMN) itu sama sekali tidak dapat diperbandingkan dengan hak-hak keperdataan (*privaatrechtelijk*) itu hanya mungkin dipegang oleh sebuah badan kenegaraan.
2. Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menggugat konsep hak menguasai tanah oleh negara yang dimanfaatkan oleh pemerintah untuk melakukan sejumlah pengingkaran terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas sumber daya alam yang ada di wilayah (tanah ulayatnya) , dan memanfaatkannya untuk memberi ruang gerak bagi perusahaan-perusahaan besar dengan mengatasnamakan pembangunan. KPA menghendaki hak menguasai tanah oleh negara dibatasi secara tegas, agar hak ini

---

<sup>12</sup> Maria Rita Ruwiasuti, *Sesat Pikir Politik Hukum Agraria*, Press KPA dan Pustaka Belajar, Yogyakarta, Hlm.113.

mempunyai batas-batas yang jelas baik secara konseptual maupun implementasinya. KPA memberi rekomendasi sebagai berikut <sup>13</sup>:

1. Sudah selayaknya, proses konsentrasi penguasaan sumber-sumber agraria di satu pihak dan sengketa agraria mendorong para pembentuk kebijakan untuk melakukan pembaruan hukum pertanahan.
2. Bahwa penyebab pokok dari konsentrasi penguasaan tanah dan sengketa agraria adalah penggunaan suatu “Kekuasaan Negara Atas Tanah” yang berlebihan, yang diwakili oleh konsep politik hukum hak menguasai oleh negara atas tanah. pembatasan itu bisa dilakukan terhadap hak menguasai negara atas tanah. KPA mengusulkan adanya pembatasan hak menguasai oleh negara atas tanah. pembatasan itu dapat dilakukan dengan *me-review* berbagai Undang-Undang yang berhubungan dengan “Kekuasaan Negara Atas Tanah” yang terlampau besar, yang di dalamnya tentunya termasuk UUPA.
3. Sri Haryati dalam desertasinya juga menyarankan agar hak menguasai tanah oleh negara diabatsi secara tegas untuk masa-masa mendatang, sebagaimana ia nyatakan bahwa

---

<sup>13</sup> Konsorsium Reformasi Hukum Nasional ( KRHN ), dan Konsorium Pembaruan Agraria, *usulan revisi Undang-Undang Pokok Agraria, Menuju Penegakan Hak-Hak Rakyat Atas Sumber Agraria*, Hlm.123



oleh karena itu hendaknya hak menguasai oleh negara ini dibatasi secara tegas untuk masa-masa yang akan datang dan sudah saatnya untuk memikirkan alternatif dari hak menguasai negara hak itu bisa menjadi terbatas sifatnya dalam konsepsi maupun implementasinya.<sup>14</sup>

Sejalan dengan pendapat ahli di atas, A.P Parlindungan, dalam pandangan filosofisnya menyatakan bahwa permasalahan yang terdapat dalam Undang-Undang pokok Agraria tidak boleh terjadi, karena upaya mengatur agraria harus memenuhi prinsip pokoknya yang antara lain<sup>15</sup> :

1. Prinsip kesatuan hukum Agraria untuk seluruh wilayah tanah air.
2. Penghapusan pernyataan domein.
3. Fungsi sosial hak atas tanah
4. Pengakuan hukum Agraria nasional berdasarkan hukum adat dan pengakuan dari eksistensi hak ulayat.
5. Persamaan derajat sesama warga negara Indonesia dan antara laki-laki dengan perempuan.
6. Pelaksanaan reformasi hubungan antara manusia (Indonesia) dengan tanah atau dengan bumi, air dan ruang angkasa.
7. Rencana umum penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
8. Prinsip nasionalitas.

---

<sup>14</sup> Sri Haryati, *pengaturan hak atas tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi, Disertasi*, Universitas Airlangga, 2003, Hlm.12

<sup>15</sup> *Op.cit* Hlm.4

## **B. Hak-hak Atas tanah menurut UUPA JO PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai**

Dalam UUPA pun mengaturnya mengenai macam-macam hak-hak atas tanah dan jenis hak atas tanah tersebut, yaitu terdapat dalam pasal 16 ayat 1 UUPA , yaitu :

“ Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1, ialah : Hak milik, Hak Guna-Usaha, Hak Guna-Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka tanah, Hak Memungut-Hasil-Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 “

### **B1. Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA**

#### **I. Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Hak Milik atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 20 ayat

(1) UUPA adalah sebagai berikut:

“ Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Menurut pasal 6 UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara semua hak-hak lainnya, sehingga pemilik dapat menuntut kembali

ditangan siapapun benda itu berada.<sup>16</sup> Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak)<sup>17</sup>.

Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas tanah yang dimilikinya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 6. Indonesia menganut bahwa hak milik tersebut memiliki fungsi sosial itu artinya bahwa hak milik yang dipunyai seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga dipergunakan untuk kepentingan masyarakat banyak.

## II. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 2 UUPA No 5 Tahun 1960 hak milik atas tanah terjadi karena :

1. Menurut hukum adat
2. Penetapan pemerintah
3. Undang-undang

Hak milik menurut hukum adat ini disebut juga Hak Eigendom yang pengaturannya ada didalam KUHPerdara dalam Pasal 570

---

<sup>16</sup>Eddy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Order Reformas*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm.45.

<sup>17</sup>Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, International Law Book series, Kuala Lumpur, 1994, Hlm.261

sampai dengan Pasal 624 serta terjadinya hak milik menurut hukum adat itu umumnya mengenai pembukaan tanah yang diadakan untuk kepentingan adat istiadat.<sup>18</sup>

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah yaitu dengan cara mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang terkait yang dimana umumnya diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dapat memperoleh hak milik tersebut.<sup>19</sup>

Hak milik yang terjadi karena undang-undang itu yang terjadi berdasarkan konversi hak atas tanah seperti hak-hak atas tanah yang masih berstatus hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat, seperti hak ingendom yang terjadi sebelum undang-undang ada. Hak ingendom adalah hak untuk membuat suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain yang umumnya dapat di konversi ke Hak Milik.<sup>20</sup>

Dengan terjadinya hak milik itu, timbulah hubungan hukum antara subyek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan ke-4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010 hlm.64

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria(Pertanahan Indonesia)*,Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004 hlm.86

sebagai yang diuraikan diatas, tanah yang sebelumnya berstatus tanah Negara atau tanah hak lain ( Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai) lalu dengan terjadinya hak milik tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, cara memperoleh hak milik demikian disebut origina

Adapula hak milik yang diperoleh secara derivatin yaitu suatu subyek memperoleh tanah dari subyek lain yang semula sudah berstatus hak milik, misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan.<sup>21</sup>

Hak Milik mempunyai ciri-ciri tertentu yaitu sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan menurut UUPA No.5 Tahun 1960 Pasal 20 adalah artinya mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain
2. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang berhak
3. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya.
4. Dapat dialihkan yaitu dengan cara dijual, ditukar dengan benda lain dihibahkan dan diberikan dengan wasiat.
5. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi milik negara
6. Dapat diwakafkan
7. Si Pemilik dapat menuntut kembali tanah tersebut ditangan siapapun benda itu berada.

---

<sup>21</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Grafindo, Jakarta, 1994 hlm 229

<sup>22</sup> Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, C.V Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974, Hlm. 74.

### III. Subyek Hak Milik Atas Tanah

Subyek hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 22 UUPA yaitu:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum tertentu
3. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

### IV. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Hapusnya hak milik atas tanah menurut Pasal 27 UUPA yaitu

karena :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara
2. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
3. Penyerahan dengan sukarela pemiliknya
4. Ditelantarkan
5. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

Hak milik menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan dengan suka rela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar diberikan kemudian kepada suatu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru ( Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai)

Jika tanahnya musnah maka hak miliknya hapus pada saat terjadi kemusnahan itu, dalam hal berlakunya ketentuan Pasal 21 ayat (3) maka hapusnya hak milik terjadi karena hukum pada tanggal setelah

jangka waktu 1 tahun itu habis. Dalam hal berlakunya ketentuan Pasal 26 ayat (2) maka hak miliknya hapus sejak pada saat batalnya perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan. Hapusnya hak milik yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam akta melepaskan haknya, yaitu pada saat lahirnya hak baru yang diberikan kepada pihak yang membebaskan.<sup>23</sup>

## **B2. Hak Guna Bangunan Berdasarkan UUPA JO PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai**

### **I. Pengertian dari Hak Guna Bangunan**

Pengertian Hak Guna Bangunan menurut 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.”

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu atau terbatas. Oleh karena itu maka baik tanah Negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan Hak Guna Bangunan.

---

<sup>23</sup> Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV. Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974, Hlm.257.

## II. Sifat dan ciri mengenai Hak Guna Bangunan

Adapun mengenai sifat dan cirri-ciri dari hak guna bangunan ialah :

1. Sungguh pun tidak sekuat Hak Milik, namun sebagaimana halnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Tergolong hak-hak yang kuat artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan dari gangguan pihak lain.
2. Hak Guna Bangunan beralih artinya dapat diwariskan oleh ahli waris yang empunya hak.(Pasal 15 ayat (3) UUPA No.5 Tahun 1960)
3. Dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan, dihibahkan dan lain-lain.
4. Dapat dilepaskan oleh empunya sehingga menjadi tanah Negara (Pasal 40 huruf c UUPA No.5 Tahun 1960)

## III. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pengaturan mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 37 UUPA yang menyebutkan bahwa:

Hak Guna Bangunan dapat terjadi jika :

1. Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, karena penetapan pemerintah;
2. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang terbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.



#### **IV. Subjek Hak Guna Bangunan**

Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 19 dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menentukan bahwa:

Pasal 19 mengatur mengenai subjek yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

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

Pasal 20 mengatur mengenai pengaturan bagi pemilik hak guna bangunan :

1. Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat
2. Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

#### **V. Jangka Waktu dan Kewajiban Hak Guna Bangunan**

Jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana di atur dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa :

1. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun

2. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama

Pemegang Hak Guna Bangunan pun mempunyai kewajiban sebagaimana di cantumkan dalam pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi:

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna bangunan itu hapus
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan dapat di jadikan jaminan utang dengan penbebanan Hak Tanggungan sebagaimana yang di atur dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 dan juga Hak Tanggungan tersebut dapat hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan

## VI. Beralihnya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat beralih sebagaimana diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

1. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
2. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
  - a. jual beli
  - b. tukar menukar
  - c. penyertaan dalam modal
  - d. hibah
  - e. pewarisan
3. Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan
4. Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang
6. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang
7. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan
8. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan

## VII. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pengaturan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi:

1. Hak Guna Bangunan 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 waktu berakhir karena :
  - c. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32
  - d. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
  - e. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
  - f. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
  - g. Dicabut berdasarkan Undang-undang nomor 20 Tahun 1961
  - h. Ditelantarkan
  - i. Tanahnya musnah
  - j. Karena ketentuan Pasal 20 ayat (2)
  - k. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

**B3. Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Berdasarkan PP Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai**

Hak guna bangunan yang di dapatkan tersebut hanya boleh berdiri di atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang HGB, HGU dan Hak Pakai :

“ Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Hak Milik “

#### **I. Terjadinya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik**

Mengenai hak guna bangunan di atas tanah hak milik untuk selanjutnya diatur pula dalam Peraturan Pemerintah tersebut, diatur dalam Pasal 24 yaitu :

1. hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta
2. Tanah pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik wajib didaftarkan pada kantor pertanahan
3. Hak Guna Bangunan diatas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)
4. ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.”

Pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang Hak Milik atas tanah miliknya. Sejatinya pembebanan yang di berikan itu dapat dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>Boedi Harsono, *Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*, Djambatan, Jakarta:2008.Hlm 103

Perjanjian tersebut dibuat antara pemilik Hak Milik atas Tanah tersebut dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan tersebut dengan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang nantinya calon pemegang Hak Guna Bangunan akan mendapatkan bukti berupa akta sebagai pedoman dalam memanfaatkan hak yang didapatkan.

Dengan mendapatkan bukti berupa akta tersebut maka akan mendapatkan pembebanan atas suatu hak atas tanah yang terdaftar. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik perlu didaftarkan dengan pembuatan buku tanahnya dan harus dicatatkan pula pada buku tanah dan sarpikat Hak Milik yang bersangkutan yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan setempat.<sup>25</sup>

Walaupun Hak Guna Bangunan ini sudah terjadi pada waktu dibuatnya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun pemberlakuannya harus tetap menunggu keputusan setelah di daftarkan kepada kantor Pertanahan setempat. Setelah itu baru dapat mengikat kepada pihak ketiga yaitu pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dengan seluruh ketentuan yang telah dibuat dalam perjanjian tersebut.

## **II. Jangka waktu dan berakhirnya hak guna bangunan di atas tanah hak milik**

---

<sup>25</sup>*Ibid.* Hlm 104

Mengenai jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.
2. Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pembeuan Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan
3. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dapat beralih kepada pihak lain sesuai dengan Pasal 34 ayat 8 Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 yaitu bahwa Peralihak Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik juga dapat hapus karena waktunya telah berakhir dan juga dapat pula hapus dengan cara lain yaitu di batalkan oleh pemegang Hak Milik tersebut sebelum jangka waktu berakhir karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah dan juga tidak terpenuhi seluruh syarat-syarat dan kewajiban dalam perjanjian tertulis yang telah dibuat juga dapat berakhir karena putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>26</sup>

Dengan hapusnya dan telah berakhirnya Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik maka mengakibatkan tanah diaman letak

---

<sup>26</sup>*Ibid.* Hlm 105

bangunan dengan status Hak Guna Bangunan menjadikan tanah tersebut kembali penguasannya terhadap pemegang Hak Milik. Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah berakhir berkewajiban menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Milik dan memenuhi semua ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik

### **C. Perjanjian dan syarat-syarat sah perjanjian menurut KUHPerdata**

Suatu perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini akan timbul suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>27</sup>

Sebagai dasar hukum yang digunakan di Indonesia ini, perihal mengenai perjanjian ini mengacu kepada KUHPerdata dan berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 ini ialah :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

#### **I. Asas dalam perjanjian**

---

<sup>27</sup>Subekti,*Hukum Perjanjian*,Cetakan ke XIII,PT.Intermasa,Jakarta,1979,Hlm.1



Dalam sebuah perjanjian, terdapat asas-asas yang mendasari terbentuknya dan terjadinya suatu perjanjian tersebut yang menjadikan hal tersebut sangat penting dalam terjadinya hukum perjanjian dan merupakan asas yang pokok dan terpenting. Asas-asas tersebut yaitu :<sup>28</sup>

### 1. Asas kepribadian

Asas ini menetapkan bahwa seseorang hanya dapat mengikatkan dirinya pada sebuah perjanjian, oleh karena itu pada dasarnya suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga, kecuali dalam derden beding sesuai dalam pasal 1317 KUHPerdara

### 2. Asas konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara yang menentukan bahwa suatu perjanjian sudah dianggap terjadi pada saat tercapainya kata sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Asas ini sangat berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak.

### 3. Asas kebebasan berkontrak

---

<sup>28</sup>Djaja S. Meliala, *Perkembangan hukum perdata tentang benda dan hukum perikatan*, Nuansa aulia, Bandung, 2007, Hlm.96

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi “ semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Perkataan “semua” disini mengandung arti yang meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang.

Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian ini diadakan.<sup>29</sup> Terdapat penjelasan lebih lanjut mengenai asas kebebasan berkontrak ini yang menerangkan meliputi :<sup>30</sup>

- a. Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah ia membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian
- c. Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian
- d. Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian
- e. Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Dalam perjanjian standard dapat menyebabkan asas kebebasan berkontrak ini tidak dapat atau sulit diwujudkan, dari 5 hal yang disebutkan di atas, hanya 2 yang dapat diwujudkan, yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak

---

<sup>29</sup>Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdara buku III hukum perikatan dengan penejlasan, Hlm 109

<sup>30</sup>Johanes Gunawan, Penggunaan perjanjian standard dan implikasinya pada asas kebebasan berkontrak, Padjadjaran, Majalah ilmu hukum dan penegatahuan keebasan masyarakat no3-4, jilid XVII, PT.alumni, Bandung, 1987, Hlm.55

membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian.<sup>31</sup>

Selanjutnya mengenai asas kebebasan berkontrak ini tetap dijadikan sebuah asas dasar hukum perjanjian nasional yang memang sangat perlu dipertahankan sebagai asas yang paling utama walaupun terdapat pendapat yang tidak setuju meletakkan asas kebebasan berkontrak sebagai asas utama dalam hukum perjanjian.<sup>32</sup>

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme yang berasal dari perkataan latin consensus yang mempunyai arti sepakat. Artinya, bahwa asas ini bukanlah untuk suatu perjanjian yang disyaratkan kepada kesepakatan yang memang sudah semestinya seperti itu melainkan suatu perjanjian dinamakan persetujuan yang berarti dua pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai suatu hal.<sup>33</sup>

Pengertian mengenai asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu

---

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

<sup>32</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan hukum perdata tentang benda dan hukum perikatan*, Nuansa aulia, Bandung, 2007, Hlm.98

<sup>33</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-XIII, PT. intermasa. Jakarta, 1979, Hlm.15

formalitas dan sesuai dengan syarat-syarat yang membuat perjanjian itu menjadi sah secara hukum.<sup>34</sup>

Terdapat pengecualian terhadap asas konsensualisme ini yaitu di sana-sini oleh Undang-Undang ditetapkan formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi cara yang dimaksud seperti perjanjian penghibahan, perjanjian perdamaian yang itu merupakan salah satu yang ditetapkan oleh aturan formalitas tertentu yang disebut dengan perjanjian formal.<sup>35</sup>

## **II. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian**

Dalam membuat suatu perjanjian, haruslah memenuhi semua syarat yang telah ada dan diatur dalam peraturan tertulis yang membuat suatu perjanjian yang dibuat itu menjadi sah secara hukum dan mengikat kuat para pihak yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan bahwa :

“ untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

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

---

<sup>34</sup>*Ibid.*

<sup>35</sup>*Ibid*, Hlm.16

Dari empat syarat yang telah disebutkan diatas, terdapat syarat-syarat yang disebut syarat subjektif dan syarat objektif dari suatu perjanjian. Untuk syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena keduanya menyangkut subjeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya disebut syarat ojektif karena menyangkut objek dari perjanjian yang dibuat tersebut.<sup>36</sup>

Maksud dari sepakat adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat artinya meyentujui dengan apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut mengenai hal-hal pokok tentang apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain yang ada dalam perjanjian tersebut.<sup>37</sup>

Cara mengutarakan apa yang dikehendaki ini bisa melalui berbagai macam cara yaitu dapat dilakukan dengan secara tegas maupun secara diam-diam, dengan tertulis melalui akata otentik atau akta di bawah tangan atau dengan tanda.<sup>38</sup>

Selanjutnya, mengenai maksud dari kecakapan untuk membuat suatu perikatan yang dimana menurut Pasal 1320 KUHPerdara menrangkan bahwa setiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan

---

<sup>36</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan hukum perdata tentang benda dan hukum perikatan*, Nuansa aulia, Bandung, 2007, Hlm.92

<sup>37</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-XIII, PT. intermasa. Jakarta, 1979, Hlm.17

<sup>38</sup> J. Satrio, *Hukum perikatan pada umumnya*, Bandung, Alumni, 1993, Hlm.113

tidak cakap hukum untuk membuat suatu perikatan yang dimana sesuai yang disebutkan dalam pasal 1330 KUHPerdara yaitu :

“ Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. “

Dari pasal di atas, disebutkan mengenai orang yang di bawah pengampuan, maksudnya disini adalah bahwa pengampuan itu dapat dikatakan sebagai lawan dari pendewasaan, karena adanya pengampuan, seseorang yang sudah dewasa karena keadaan-keadaan mental dan fisiknya dianggap tidak arau kurang sempurna diberi kedudukan yang sama dengan anak yang belum dewasa.<sup>39</sup> Untuk kriteria atau golongan orang yang di bawah pengampuan,yaitu seperti dalam Pasal 433 KUHPerdara yaitu bagi orang yang boros, lemah akal budinya, kekurangan daya berpikir, sakit ingatan, dungu dan dungu disertai sering mengamuk.<sup>40</sup>

Selanjutnya, mengenai suatu hal tertentu maksudnya ialah bahwa objek perjanjian harus tertentu, setidaknya harus dapat ditentukan dan barang

---

<sup>39</sup>R.Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan,*Hukum orang dan keluarga*,Universitas Airlangga,Surabaya,1991,Hlm.237

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

yang baru akan ada di kemudian hari pun dapat menjadi objek suatu perjanjian sesuai Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUHPerduta.<sup>41</sup>

Selanjutnya, mengenai sebab yang halal disini maksudnya adalah bukan hal yang menyebabkan perjanjian, tetapi isi dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerduta.<sup>42</sup>

### III. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Suatu perikatan dapat berakhir, menurut ketentuan Pasal 1381 KUHPerduta mengenai hapusnya perikatan ada 10 macam cara, yaitu :

“ Perikatan-perikatan hapus karena :

1. Pembayaran
2. Penawara
3. Pemabayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan / penitipan  
Pembaharuan utang
4. Penjumpaan utang atau kompensasi
5. Pencampuran utang
6. Pembebasan utangnya
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Kebatalan atau pembatalan
9. Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini
10. Lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri  
.”

<sup>41</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan hukum perdata tentang benda dan hukum perikatan*, Nuansa aulia, Bandung, 2007, Hlm.95

<sup>42</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum perjanjian*, Mandar maju, Bandung, 2000, Hlm.37

Hapusnya perikatan dengan hapusnya suatu perjanjian ini berbeda, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan perjanjian yang sumbernya masih ada. Maka suatu perjanjian dapat hapus karena:<sup>43</sup>

1. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu
2. Undang-undang menentukan batas waktu belakunya suatu perjanjian
3. Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian
4. Pemberian kuasa, perjanjian perburuhan, perjanjian peseroan Salah satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan mengehentikan perjanjian
5. Karena putusan hakim
6. Tujuan perjanjian tersebut telah tercapai
7. Dengan persetujuan para pihak

#### **IV. Macam-macam Perjanjian**

Setelah memeneuhi syarat-syarat suatu perjanjian yang sah, maka suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa anatar dua pihak yang saling mengikatkan diri yang dimana perjanjian itu ada berbagai macam yang dapat dilakukan, yaitu ada 3 macam : <sup>44</sup>

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang  
Seperti perjanjian jual-beli, tukar-menukar, penghibahan, sewa-menyewa, pinjam pakai
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu  
Seperti perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan, dll
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu  
Seperti perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain, dll

<sup>43</sup>R.Setiawan,*Pokok-pokok hukum perikatan*,Putra A.bardin,Bandung,1999,Hlm.68

<sup>44</sup>Subekti,*Hukum Perjanjian*,cetakan ke-XIII,PT.intermasa.Jakarta,1979,Hlm.36



Seperti yang telah disebutkan di atas, mengenai perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang yaitu perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa keduanya diatur dalam suatu peraturan agar sesuai dengan sebagaimana mestinya.

Perjanjian jual-beli ialah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai imbalannya. Terjadinya perjanjian ini cukup mudah jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya.<sup>45</sup>

Keduanya memiliki kewajiban pokok, si penjual memiliki dua kewajiban pokok yaitu menyerahkan barang serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenang dan yang kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Untuk kewajiban si pembeli yaitu membayar harga pada waktu dan di tempat yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dan ditempat perjanjian itu ditutup setelah barang diserahkan.<sup>46</sup>

Menurut Undang-undang, saat perjanjian telah ditutup, maka risiko mengenai barang itu telah berpindah kepada si pembeli, dan risiko yang terjadi harus ditanggung oleh si pembeli dan penjual tidak dapat dituntut akan

---

<sup>45</sup>R.Subekti,*Pokok-pokok hukum perdata*,PT.inter masa,cetakan ke-XXIX, Jakarta,1985,Hlm.161

<sup>46</sup>*Ibid*,Hlm.162

apapun selama itu masih kesalahan murni yang di lakukan setelah barang itu berpindah tangan dan perjanjian telah ditutup.<sup>47</sup>

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan, pihak menyewa memikul kewajiban pokok yaitu :<sup>48</sup>

1. Membayar uang sewa pada waktunya
2. Memelihara barang yang disewa itu sebaikbaiknya, seolah-olah memilikinya sendiri.

Perjanjian ini bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Karena itu pihak yang menyewakan tidak usah seorang pemilik atas benda yang disewakan itu, cukuplah ia seorang yang misalnya mempunyai hak erpacht atas benda tersebut.

Namun, ketika barang yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa ini akan di jual, maka Pasal 1576 KUHPerdara mengatur akan hal itu, yang menyatakan bahwa:

“ dengan dijualnya barang yang disewa suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan, kecuali apabila ini

---

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

<sup>48</sup>*Ibid*,Hlm.164

telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang-barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi. “

Menurut Pasal di atas, jika suatu barang yang sedang disewa dijual, maka perjanjian jual-beli ini tidak akan mempengaruhi perjanjian sewa-menyewa yang berlaku atas barang tersebut, yang berarti perjanjian sewa-menyewa harus dioper oleh pemilik baru atas dasar yang sama. Lazimnya jual disini ditafsirkan secara luas hingga meliputi tukar-menukar, penghibahan dan lain-lain berkaitan dengan pemindahan hal milik.<sup>49</sup>

## **V. Tentang Wanprestasi**

Wanprestasi ini terdapat dalam Pasal 1238 KUHPdata, yang berbunyi :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyakatan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Dalam suatu perjanjian, dalam pelaksanaannya seringkali terjadi tidak memenuhinya kewajiban sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut yang disebut wanprestasi.

---

<sup>49</sup>*Ibid.*Hlm.165

Sebab tidak dipenuhinya suatu perjanjian itu karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kelalaian dan juga karena keadaan memakasa serta ada empat macam keadaan wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi, memenuhi secara tidak baik, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>50</sup>

Seorang debitur dianggap wanprestasi jika dalam suatu perjanjian tenggang waktu pelaksanaan prestasi itu ditentukan, maka debitur berada dalam keadaan wanprestasi setelah lewat tenggang waktu yang ditentukan, walaupun begitu, menurut Pasal 1238 KUHPerdara masih memerlukan teguran dari pengadilan baru dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi. Teguran tersebut berupa teguran tertulis pribadi maupun teguran tertulis melalui pengadilan jika jangka waktu prestasi tidak ditentukan. Namun, saat ini cukup ditegur saja secara pribadi baik lisan maupun tulisan itu dinilai cukup.<sup>51</sup>

## **2. Keadaan Wanprestasi**

Maksud dari keadaan wanprestasi disini ialah karena dalam suatu perjanjian tidak terpenuhinya ada 2 sebab yaitu karena

---

<sup>50</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan hukum perdata tentang benda dan hukum perikatan*, Nuansa aulia, Bandung, 2007, Hlm.99

<sup>51</sup> *Ibid*, Hlm.100

kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kelelahan yang menyebabkan tidak dapat atau tidak memenuhi prestasi yang telah di perjanjikan dan juga karena keadaan memaksa (*overmacht*) yang di atur dalam Pasal 1245 KUHPerdara.

*Overmacht* ini dalam wanprestasi dapat terjadi jika objek perikatannya musnah dan memang sudah tidak memungkinkan lagi untuk memenuhi prestasi dan juga karena kehendak debitur untuk berprestasi terhalang seperti contohnya debitur mengalami kecelakaan yang menyebabkan ia tidak dapat melaksanakan prestasi tersebut. Keadaan keadaan wanprestasi di sini ada 4 macam, yaitu :<sup>52</sup>

1. Tidak terpenuhinya prestasi
2. Sama sekali tidak terpenuhi dengan apa yang diperjanjikan
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Tidak menyelesaikan apa yang diperjanjikan tepat waktu
5. Memenuhi prestasi secara tidak baik
6. Prestasi terpenuhi, namun tidak sesuai apa yang seharusnya
7. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya
8. Menggunakan cara lain yang tidak diperbolehkan untuk memenuhi prestasi

---

<sup>52</sup> R.Subekti, *Op.cit*, hlm.45

### 3. Akibat Hukum Wanprestasi

Terhadap wanprestasi yang dilakukan diancam berupa sanksi atau hukuman dan akibat-akibat yang merugikan debitur yang lalai, ada 4 macam yaitu :<sup>53</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.

Namun, jika seorang debitur yang dituduh melakukan wanprestasi dapat melakukan pembelaan dengan cara

:<sup>54</sup>Mengajukan adanya keadaan memaksa, Mengajukan bahwa kreditur sendiri sebelumnya telah lalai, Mengajukan pembelaan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian

Pasal 1266 KUHPerdara

3. Peralihan risiko

Maksud risiko disini dapat dimaksudkan dengan keadaan memaksa<sup>55</sup>, yang menyebabkan debitur tidak

---

<sup>53</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-XIII, PT. intermasa. Jakarta, 1979, Hlm. 45

<sup>54</sup> Djaja S. Meliala, *Op.cit*, Hlm. 102

<sup>55</sup> Subekti, *Op.cit*, Hlm. 52

dapat di pertanggung jawabkan, karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur dan dapat terjadi karena objek perikatan musnah dan kehendak debitur untuk berprestasi terhalang<sup>56</sup>

#### 4. Membayar biaya perkara

Jika perkara tersebut sampai ke dalam ranah pengadilan.

Sebagai kesimpulan dari wanpresasi ini, kreditur dapat memilih untuk memberikan hukuman atau tuntutan kepada debitur yaitu melalui :<sup>57</sup>

- a. Pemenuhan perjanjian
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- c. Ganti rugi saja
- d. Pembatalan perjanjian
- e. Pembatalan disertai ganti rugi.

---

<sup>56</sup> Djaja S. Meliala, *Op.cit*, Hlm.103

<sup>57</sup> Subekti, *Op.cit*, Hlm.53