

# KAJIAN HUKUM KEABSAHAN GANTI RUGI TIDAK SESUAI PERJANJIAN TUKAR MENUKAR TANAH DI ATAS TANAH GARAPAN MASYARAKAT

Oleh

Muhammad Aulia Amir Batu Bara <sup>1)</sup>

Yasmirah Mandasari Saragih <sup>2)</sup>

Henry Aspan <sup>3)</sup>

Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan <sup>1,2,3)</sup>

E-mail

[aulia\\_loebies@yahoo.com](mailto:aulia_loebies@yahoo.com) <sup>1)</sup>

[yasmirahmandasari@gmail.com](mailto:yasmirahmandasari@gmail.com) <sup>2)</sup>

[henryaspan@gmail.com](mailto:henryaspan@gmail.com) <sup>3)</sup>

## ABSTRACT

*The basis of the Plaintiffs are community members who have lived and cultivated for generations as farmers on land located in Pecatu Village, Ungasan Village and Jimbaran Village, South Kuta District, Badung Regency, Bali. After the establishment of the Bali Provincial Government based on the Law of the Republic of Indonesia Number 64 of 1958 concerning the Establishment of the Level I Regions of Bali, West Nusa Tenggara and East Nusa Tenggara on August 14, 1958 and the Badung Regency Government based on the Law of the Republic of Indonesia Number 69 of the Year 1958 concerning the Establishment of Level II Regions within the Territory of Level I Regions of Bali, West Nusa Tenggara and East Nusa Tenggara on August 9, 1958 the community members were granted Cultivation Rights by the Provincial Government of Bali or by the Regent of Badung on behalf of the Governor of Bali. To Know The Legitimacy Of Compensation Which Is Not According To The Land Exchange Agreement Between The Government Of The Province Of Bali And Pt. Bali Pecatu Graha On The Community's Arable Land. This research is a type of normative juridical research, using a law approach method. Denpasar District Court Decision Number 45/Pdt.G/2013/PN.Dps rejected the claim of the cultivator (the community), Denpasar High Court Decision Number 63/PDT/2014/PT.DPS strengthened the Denpasar District Court's decision Number 45/Pdt.G/2013 /PN.Dps, as well as the Supreme Court's decision number 1325 K/Pdt/2015 rejected the appeal from the applicant (the community), because the community had received compensation even though it was not in accordance with the initial agreement.*

**Keywords:** *Legal Analysis, Exchange Land, Arable Land*

## ABSTRAK

Dasar para Penggugat adalah anggota masyarakat yang telah tinggal dan bercocok tanam secara turun temurun sebagai petani di lahan yang terletak di Desa Pecatu, Desa Ungasan dan Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali. Setelah berdirinya Pemerintah Provinsi Bali berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 1958 tentang Pembentukan Wilayah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur pada tanggal 14 Agustus 1958 dan Pemerintah Kabupaten Badung berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Wilayah Tingkat I Daerah Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur pada tanggal 9 Agustus 1958 anggota masyarakat diberikan Hak Budidaya oleh Pemerintah Provinsi Bali atau oleh Bupati Badung atas nama Gubernur Bali. Untuk Mengetahui

Legitimasi Kompensasi Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian Pertukaran Tanah Antara Pemerintah Provinsi Bali Dan Pt. Bali Pecatu Graha Atas Tanah Subur Masyarakat. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan metode pendekatan hukum. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 45/Pdt.G/2013/PN.Dps menolak gugatan pembudidaya (masyarakat), Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2014/PT. DPS memperkuat putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 45/Pdt.G/2013/PN.Dps, serta putusan Mahkamah Agung nomor 1325 K/Pdt/2015 menolak banding dari pemohon (masyarakat), karena masyarakat telah mendapatkan ganti rugi meskipun tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

**Kata Kunci: Analisis Hukum, Tanah Pertukaran, Tanah Subur**

## 1. PENDAHULUAN

Persengketaan tanah garapan di Desa Pecatu, Desa Ungasan dan Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1325K/Pdt/2015 terjadi sengketa tanah garapan antara 50 (lima puluh) petani yang berasal dari Banjar Cengiling, (penggugat) melawan PT. Bali Pecatu Graha (tergugat I), Gubernur Kepala Daerah Provinsi Bali (tergugat II).

Sengketa tanah garapan antara penggugat dan tergugat, berawal, Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk melakukan tukar menukar tanah yang berada di dalam wilayah kekuasaan Jabatan Tergugat II seluas 1.231.400 m<sup>2</sup> (satu juta dua ratus tiga puluh satu empat ratus meter persegi) yang terletak di Desa Pecatu, Desa Ungasan dan Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dan Tergugat I berkewajiban untuk mengganti tanah tersebut dengan tanah produktif seluas 1.862.010 m<sup>2</sup> (1 : 1,5), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2), bahwa selain itu, Tergugat I juga berkewajiban untuk memperhatikan masyarakat petani penggarap tanah (dalam hal ini adalah para Penggugat yang disebutkan sebagai petani Penggarap), dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 4 perjanjian tersebut pada angka 6 di atas, yaitu memberikan tanah tempat tinggal dengan sertifikat Hak Milik masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup>, membangun rumah tempat tinggal di atas

tanah yang diberikan kepada masing-masing penggarap.

## 2. METODE PENELITIAN

### 2.1. Pembahasan Hukum Keabsahan

Dasar Penggugat adalah warga masyarakat yang telah secara turun temurun tinggal dan bercocok tanam sebagai petani di atas tanah yang terletak di Desa Pecatu, Desa Ungasan dan Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali. Yang setelah dibentuknya Pemerintahan Provinsi Bali berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat Dan Nusa Tenggara Timur Pada Tanggal 14 Agustus 1958 dan Pemerintahan Kabupaten Badung berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur pada tanggal 9 Agustus 1958 warga masyarakat tersebut diberikan Hak Garap oleh Pemerintah Provinsi Bali atau oleh Bupati Badung atas nama Gubernur Bali.

Bahwa pada tanggal 27 Oktober 1995, dibuatlah Perjanjian Tukar Menukar Tanah Pemerintah Provinsi Bali (Propinsi Daerah Tingkat I Bali) dengan PT. Bali Pecatu Graha. Bahwa dalam perjanjian tersebut terdapat cacat kesepakatan, tidak memenuhi azas kesepakatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, karena Pihak

petani tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam pembentukan kesepakatan ganti kerugian tetapi hak-hak para pihak diakui dan diatur dalam perjanjian Kesepakatan dibuat hanya antara PT. Bali Pecatu Graha dengan Pemerintah Provinsi Bali. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh merugikan pihak ketiga. Dalam hal ini perjanjian yang dibuat oleh pihak Tergugat I dengan Tergugat II tidak boleh merugikan pihak Para Penggugat.

Bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut pada angka 6 di atas, Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk melakukan tukar menukar tanah yang berada di dalam wilayah kekuasaan Jabatan Tergugat II seluas 1.231.400 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pecatu, Desa Ungasan dan Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dan Tergugat I berkewajiban untuk mengganti tanah tersebut dengan tanah produktif seluas 1.862.010 m<sup>2</sup> (1 : 1,5).

Bahwa selain itu, Tergugat I juga berkewajiban untuk memperhatikan masyarakat petani penggarap tanah (dalam hal ini adalah Para Penggugat yang disebutkan sebagai Petani Penggarap), dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 4 perjanjian tersebut pada angka 6 di atas yaitu:

- a. Memberikan tanah tempat tinggal dengan sertifikat Hak Milik masing-masing
- b. Membangun rumah tempat tinggal di atas tanah yang diberikan kepada masing-masing penggarap;
- c. Di dalam proyek Pembangunan PT. Bali Pecatu Graha agar memanfaatkan tenaga lokal;
- d. Memberikan sesuai kemampuan para penggarap atau keluarganya mempekerjakan sebagai karyawan pada PT. Bali Pecatu Graha;
- e. Memberikan ganti rugi atas bangunan, tanaman dan lain-lain yang ada di atas tanah yang diserahkan oleh Pemda Bali

Bahwa berdasarkan ketentuan Perjanjian Tukar Menukar Tanah antara Tergugat I dan Tergugat II, kewajiban Tergugat I, harus melaksanakan pengalihan hak atas tanah yang diserahkan sebagai penukar kepada Pemda Bali (Tergugat II) dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1). Bahwa selanjutnya dalam Perjanjian Tukar Menukar Tanah antara Tergugat I dan Tergugat II terdapat ketentuan, tanah tersebut tidak dapat dibangun atau dimanfaatkan oleh Tergugat II sebelum tanah penukarnya diselesaikan atau diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2).

Bahwa cara pengambilalihan pada saat pengambilalihan dilakukan (Desember 1995) atau saat kesepakatan dibuat membuat Para Penggugat tidak dapat menyadari dengan pikiran yang wajar akan akibat dari pengambilalihan tersebut, karena cara pengambilalihan termasuk sebelum Para Penggugat menyadari akan isi dan akibat dari kesepakatan yang mereka tanda tangani (sepakati) lahan garapan Para Penggugat sudah di bulldoser/diratakan dengan tanah.

Bahwa pada 27 Maret tahun 1996, Kepala Lingkungan Banjar Cengiling yaitu I Ketut Karma, tanpa persetujuan Para Penggugat, telah menulis surat dengan Nomor 080/KD/IV/96, kepada Direksi PT Bali Pecatu Graha, yang isinya adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai masyarakat yang menempati tanah negara dan saat ini tinggal di Banjar Cengiling mohon diberikan tanah tempat tinggal (rumah) tersebut menjadi milik kami dan bersertifikat (SHM) di lokasi Banjar Cengiling;
- b. Sebagai masyarakat penggarap tanah negara di kawasan proyek dan tinggal di luar Banjar Cengiling;

- c. Mohon diberikan Tanah Milik Sertifikat (SHM) seluas 500 m<sup>2</sup> di lokasi Banjar Cengiling.
- d. Mohon mendapatkan uang sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sebagai ganti penukar rumah BTN yang rencananya diberikan pada kami sebagai penggarap tanah negara;
- e. Mohon diberikan biaya pemindahan rumah dan perlengkapannya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

## 2.2. Surat Perjanjian

Bahwa pada tanggal 8 Juni 1996 semua petani yang berasal dari Banjar Cengiling dikumpulkan di balai Banjar Cengiling untuk menandatangani Surat Perjanjian dengan Tergugat I, yang berisikan tentang pemberian uang hadiah sebagai pengganti BTN Bayuh sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dan uang biaya pindah sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah), sedangkan hak-hak Petani yang lainnya tidak tercantum; Bahwa Ganti Kerugian ditentukan secara sepihak oleh Tergugat I, hal ini menunjukkan adanya tindakan yang tidak adil terhadap Para Penggugat dan merupakan Pelanggaran Hak Asasi Manusia.

Bahwa tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah membuat kesepakatan tanpa melibatkan Para Penggugat, penentuan ganti kerugian secara sepihak oleh Tergugat I dan tidak dilaksanakan sepenuhnya kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II oleh Tergugat I, menunjukkan adanya pelanggaran azas itikad baik dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut.

Peneliti tidak setuju dengan putusan mahkamah agung nomor 1325 K/Pdt/2015 menolak permohonan kasasi dari penggarap (masyarakat). Karena Dalam melakukan tukar menukar harus memperhatikan pedoman pelaksana, sehingga penyelenggaraan tukar menukar

dapat mencapai sasaran yang diinginkan, sebagai berikut :

- 1) Nilai (harga) asset penggantinya sekurang-kurangnya sama dengan nilai (harga) asset yang dilepas.
- 2) Asset pengganti harus sesuai dengan fungsi dan peruntukkan dari asset asalnya.
- 3) Asset semula harus mempunyai status hukum yang jelas berdasarkan bukti otentik sebagai milik berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Jenis kualitas dan kuantitas dari asset penggantinya harus sesuai dengan yang semula.
- 5) Penyelenggaraan tukar menukar asset harus sesuai dengan administrasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PT Bali Pecatu Graha melakukan wanprestasi, masyarakat penggarap tanah tersebut hanya diberikan tanah seluas 200m<sup>2</sup>, padahal kesepakatannya adalah rumah BTN tipe 36 beserta tanah bersertifikat hak milik. Harusnya akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh PT Bali Pecatu Graha membuat tidak sah nya perjanjian tukar menukar tanah tersebut. Sementara majelis hakim tingkat pertama sampai dengan terakhir (mahkamah agung) menolak gugatan masyarakat penggarap dengan alasan sudah menerima kompensasi yang layak padahal tidak sesuai kesepakatan di awal.

Ganti Kerugian ditentukan secara sepihak oleh Tergugat I, hal ini menunjukkan adanya tindakan yang tidak adil terhadap Para Penggugat dan merupakan wanprestasi, harusnya majelis hakim menyatakan perjanjian tukar menukar tanah pemerintah provinsi Bali dengan. PT Bali Pecatu Graha menjadi tidak sah. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang

kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut.

Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUH-Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan. perjanjian menimbulkan prestasi terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh salah satu pihak (debitur) kepada pihak lain (kreditur) yang ada dalam perjanjian.

Bahwa tindakan dari PT Bali Pecatu Graha dan Pemerintah Provinsi Bali yang telah membuat kesepakatan tanpa melibatkan Para Penggugat, penentuan ganti kerugian secara sepihak oleh PT Bali Pecatu Graha dan tidak dilaksanakan sepenuhnya kesepakatan ini menunjukkan adanya pelanggaran azas itikad baik dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian.

PT Bali Pecatu Graha belum sepenuhnya melaksanakan isi kesepakatan sebagaimana diperjanjikan antara PT Bali Pecatu Graha dengan Pemerintah Provinsi Bali untuk memenuhi berbagai kepentingan Para masyarakat penggarap tanah tersebut antara lain:

- a. Memberikan tanah tempat tinggal dengan sertifikat Hak Milik masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup> ;
- b. Membangun rumah tempat tinggal di atas tanah yang diberikan kepada masing-masing penggarap;
- c. Di dalam proyek Pembangunan PT. Bali Pecatu Graha agar memanfaatkan tenaga lokal;
- d. Memberikan sesuai kemampuan para penggarap atau keluarganya mempekerjakan sebagai karyawan pada PT. Bali Pecatu Graha;

- e. Memberikan ganti rugi atas bangunan, tanaman dan lain-lain yang ada di atas tanah yang diserahkan oleh Pemda Bali;

Yang sudah dilaksanakan oleh PT Bali Pecatu Graha terhadap Para masyarakat penggarap tanah tersebut adalah memberikan tanah tempat tinggal dengan Sertifikat Hak Milik masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup> . Sedangkan yang lainnya belum dilaksanakan. Menurut pendapat peneliti Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum materiil, telah memutuskan dengan tidak mempertimbangkan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 1340 KUH Perdata, dan Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

### **2.3. Penggunaan Gugatan**

Masyarakat penggarap melakukan gugatan perwakilan kelompok (*class action*) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Bali Dengan PT Bali Pecatu Graha dalam kesepakatan ganti rugi tukar menukar tanah negara yang digarap oleh masyarakat. Gugatan perwakilan kelompok merupakan prosedur beracara dalam suatu perkara perdata yang bertujuan untuk memberikan hak beracara terhadap satu orang atau lebih bertindak sebagai penggugat untuk memperjuangkan kepentingan para penggugat sendiri sekaligus mewakili kepentingan orang banyak yang mengalami kesamaan penderitaan atau kepentingan.

Penggunaan gugatan perwakilan memiliki legitimasi sebagai gugatan yang melibatkan orang banyak yang mengalami penderitaan atau kerugian. Adanya gugatan perwakilan ini, maka persoalan ketidakpraktisan dan ketidak efisiennya gugatan konvensional dapat diatasi. Gugatan perwakilan kelompok melalui proses pengadilan, dapat diajukan oleh satu atau beberapa orang yang bertindak sebagai wakil kelompok, bertindak tidak hanya untuk dan atas nama mereka, tetapi untuk dan atas nama kelompok yang mereka

wakili, tanpa memerlukan surat kuasa dari anggota kelompok.

Kriteria perbuatan melawan hukum yang dapat diajukan gugatan secara kelompok, adalah Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian), dan Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Gugatan perwakilan pada dasarnya adalah gugatan perdata, yakni gugatan perbuatan melawan hukum yang dikaitkan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena menghasilkan suatu putusan *win-lose solution*. Sehingga pasti akan ada pihak yang menang pihak satunya akan kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat relatif lebih mahal.

Proses yang lama tersebut selain karena banyaknya perkara yang harus diselesaikan tidak sebanding dengan jumlah pegawai dalam pengadilan, juga karena terdapat tingkatan upaya hukum yang bisa ditempuh para pihak sebagaimana dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yaitu mulai tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir. Sehingga tidak tercapai asas pengadilan cepat, sederhana dan biaya ringan.

Pada awalnya PT Bali Pecatu Graha sudah memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang menggarap tanah tersebut,

tetapi dengan jumlah yang melanggar kesepakatan. PT Bali Pecatu Graha hanya memberikan tanah tempat tinggal dengan sertifikat hak milik masing-masing seluas 200 m<sup>2</sup>, sedangkan yang lainnya belum dilaksanakan, sehingga masyarakat melakukan upaya litigasi (gugatan) ke pengadilan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 45/Pdt.G/2013/PN.Dps menolak gugatan penggarap (masyarakat), Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2014/PT.DPS menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 45/Pdt.G/2013/PN.Dps, serta putusan Mahkamah Agung nomor 1325 K/Pdt/2015 menolak permohonan kasasi dari penggarap (masyarakat).

Definisi tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota (“SK Kepala BPN”) adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Untuk tanah garapan yang sudah dilekati dengan sesuatu hak, jika hak tersebut adalah hak milik tentunya tidak bisa didaftarkan menjadi hak milik oleh penggarap. Karena sesuai dengan Pasal 20 Ayat (1) UUPA hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh. Kecuali hak milik tanah tersebut sudah jatuh kepada negara sesuai dengan pasal 27 huruf a UUPA. Kemudian jika hak tersebut merupakan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan juga tidak bisa didaftarkan menjadi hak milik oleh penggarap kecuali hak guna usahanya sudah hapus sesuai dengan pasal 34 UUPA atau hak guna bangunannya sudah hapus sesuai dengan pasal 40 UUPA.

Masyarakat penggarap tanah tersebut tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa dalam melaksanakan kesepakatan tukar guling tanah dalam perkara *a quo*, Tergugat I dan Tergugat II/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya Tergugat I, II/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa dalam pelaksanaan tukar guling tanah dalam perkara *a quo* Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi telah menerima kompensasi yang layak meskipun mereka bukan pemilik sah tanah objek sengketa, tetapi sebagai Penggarap, oleh karenanya putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga sudah selayaknya dikuatkan.

Majelis hakim Pengadilan negeri Denpasar, Pengadilan tinggi Denpasar dan Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah yang dilakukan Pemerintah Provinsi Bali Dengan PT Bali Pecatu Graha di tanah yang digarap oleh masyarakat adalah sah menurut hukum, karena telah diberikan ganti kerugian yang sepantasnya oleh PT Bali Pecatu Graha kepada masyarakat penggarap.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1. Kegiatan Penggarapan.**

Masyarakat mulai melakukan kegiatan penggarapan tanah yang terletak di Desa Pecatu, Desa Ungasan dan Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali pada 14 Agustus 1958 setelah dibentuknya Pemerintahan Provinsi Bali berdasarkan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat Dan Nusa Tenggara Timur Pada Tanggal 14 Agustus 1958 dan Pemerintahan Kabupaten Badung berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II

dalam Wilayah Daerah-Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur pada tanggal 9 Agustus 1958. Hak garap tersebut langsung diberikan oleh Bupati Badung atas nama Gubernur Bali.

Pada tanggal 27 Oktober Tahun 1995 terjadi Perjanjian Tukar Menukar Tanah Pemerintah Provinsi Bali (Propinsi Daerah Tingkat I Bali) dengan PT. Bali Pecatu Graha. Masyarakat sudah menggarap tanah tersebut selama 37 (tiga puluh tujuh) Tahun. Jika melihat ketentuan tentang pemanfaatan tanah serta peningkatan sertifikat hak milik maka tanah negara yang belum dilekati dengan sesuatu hak (hak guna usaha atau bangunan) dapat dilakukan pendaftaran sertifikat hak milik dengan ketentuan prosedur pendaftaran tanah garapan menjadi sertifikat hak milik yang diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan yuridis;
- e. penyampaian daftar umum dan dokumen

#### **3.2. Syarat-Syarat Tukar Menukar Tanah Di Indonesia**

Tukar menukar menurut Hukum Perjanjian berbeda dengan tukar menukar menurut Hukum Tanah Nasional. Tukar menukar menurut Hukum Perjanjian pengaturannya berdasarkan KUH Perdata. Sedangkan, tukar menukar menurut Hukum Tanah Nasional pengaturannya berdasarkan UUPA. Tukar menukar menurut Hukum Perjanjian adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

Tukar menukar merupakan perjanjian yang bersifat *obligatoir*. Perjanjian yang bersifat *obligatoir* atau biasanya disebut perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang timbul karena

kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.<sup>2</sup> Berdasarkan hal tersebut, dapat diketahui bahwa dalam tukar menukar baru ada suatu janji akan menukarkan hak kepemilikan atas suatu benda. Tukar menukar saja tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas suatu benda yang dimaksud kepada pihak lain dalam perjanjian tersebut, untuk memindahkan hak kepemilikan tersebut maka perlu dilakukan suatu perbuatan hukum yang dinamakan penyerahan atau *Levering*. *Levering* adalah “suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak kepemilikan (*transfer of ownership*).”

Namun semenjak berlakunya UUPA, pengaturan mengenai levering benda bergerak berupa tanah (*Juridische Levering*) sudah tidak berlaku lagi. Hal tersebut dikarenakan UUPA mencabut pasal-pasal dalam KUH Perdata sepanjang mengenai tanah. Hal yang didasari dari keinginan UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional untuk menyeragamkan mengenai hukum tanah di Indonesia dengan menghapus dualisme dalam hukum tanah.

Hukum yang berlaku dalam UUPA ialah dan berdasarkan Hukum Adat tentang tanah. Hukum Adat yang dimaksud adalah Hukum Adat yang telah disempurnakan atau dihilangkan dari cacat-cacatnya atau dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. UUPA belum mengatur secara tegas mengenai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Oleh karena itu, dengan mengingat fungsi Hukum Adat selain sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional adalah sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional positif yang tertulis, maka hukum yang berlaku terhadap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah adalah Hukum Adat.

Perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah dalam Hukum Adat dikenal dengan nama transaksi jual. Inti dari transaksi jual adalah pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain

pada saat itu juga. Transaksi jual menurut isinya dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu menjual gadai, menjual lepas dan menjual tahunan.

Pada umumnya transaksi-transaksi ini dibuatkan suatu akta yang ditandatangani atau dicap jempol oleh yang menyerahkan hak atas tanahnya serta dibubuhi pula tanda tangan kepala persekutuan dan saksi-saksi, Akta ini adalah merupakan suatu bukti. Menurut Hukum Adat, dalam suatu transaksi jual lepas, perbincaraan yang mengandung janji (*afspraak*) saja belum mengikat, ia akan mengikat jika diperkuat dengan pemberian panjer sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual lepas (jual beli) tersebut. Dengan adanya pemberian uang muka, orang akan merasa wajib melaksanakan apa yang ditentukan dalam jual lepas (jual beli) tersebut.

Uang muka atau tanda jadi adalah tanda pengikat dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak, dimana kedua pihak berkewajiban memenuhi perjanjian yang telah disepakati itu. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat memiliki sifat tunai, terang dan riil. Jual beli hak atas tanah yang dikenal UUPA adalah berdasarkan pada perbuatan hukum menjual lepas dalam Hukum Adat. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan jual beli hak atas tanah menurut UUPA adalah penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Salah satu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dikenal UUPA adalah tukar menukar hak atas tanah. Sebagaimana halnya dengan jual beli hak atas tanah, tukar menukar hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA adalah tukar menukar hak atas tanah menurut hukum adat. Hal-hal yang berlaku terhadap jual beli hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat, berlaku juga terhadap tukar menukar hak atas tanah. Tukar menukar hak atas tanah adalah “perbuatan hukum yang



berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan pada pihak yang menukarnya.”

Tukar menukar hak atas tanah sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang berdasarkan Hukum Adat juga memiliki sifat tunai, terang dan riil. Berbeda dengan tukar menukar menurut Hukum Perjanjian yang belum menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru, tukar menukar hak atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional (yang berdasarkan Hukum Adat) langsung menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.

Tukar menukar hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat sekarang ini mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang memiliki sifat tunai, terang dan riil. Hal tersebut dapat terlihat dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Modernisasi dan penyesuaian terhadap sifat tunai, terang dan riil tersebut terlihat dari hadirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat Akta yang menjadi bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah oleh para pihak.

Pelaksanaan penyerahan hak atas tanah antara pihak pertama kepada pihak kedua dan sebaliknya secara bersamaan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT menunjukkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak memenuhi sifat tunai. Dilakukannya tukar menukar hak atas tanah dihadapan PPAT menunjukkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi terang.

Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) yang ditandatangani oleh para

pihak menunjukkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan telah memenuhi sifat riil. Selain menunjukkan terpenuhinya sifat tunai, terang dan riil, ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga menunjukkan fungsi Akta PPAT dalam tukar menukar hak atas tanah. Fungsi Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) dalam tukar menukar hak atas tanah adalah sebagai alat bukti dan Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) membuktikan bahwa memang benar telah dilakukannya tukar menukar hak atas tanah oleh para pihak.

Selain itu, karena tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) juga membuktikan telah berpindahnya hak kepemilikan atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua dan sebaliknya. Namun Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) yang dibuat baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, hal ini dikarenakan administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum serta sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah karena tukar menukar di Kantor Pertanahan.

#### 4. SIMPULAN.

Perjanjian dan prosedur tukar menukar tanah di Indonesia yaitu sebagai berikut, tukar menukar dilakukan setelah ada kesepakatan besaran ganti rugi yang menguntungkan desa sesuai dengan nilai wajar sesuai taksiran tim penilai, apabila tanah pengganti belum ada maka penggantinya terlebih dahulu dapat diberikan dalam bentuk uang, uang pengganti digunakan untuk membeli tanah pengganti yang senilai. dan tanah pengganti diutamakan berlokasi di desa setempat, dan kalau tidak ada dapat di lokasi kecamatan yang sama.

Kesimpulannya adalah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 45/Pdt.G/2013/PN.Dps menolak gugatan penggarap (masyarakat), Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2014/PT.DPS menguatkan putusan

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 45/Pdt.G/2013/PN.Dps, serta putusan Mahkamah Agung nomor 1325 K/Pdt/2015 menolak permohonan kasasi dari penggarap (masyarakat), karena masyarakat telah menerima ganti kerugian walaupun tidak sesuai dengan isi perjanjian di awal.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Graha Ilmu, Jakarta.
- Amiruddin, Zainal Asiki, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Budiono, Herlien, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, cet. 4*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bushar Muhammad, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Adat, cet. 5*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Edy Ikhsan, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gunanegara, 2016, *Mengenal Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, cet. 4*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Iman Sudiyat, 2018, *Hukum Adat Sketsa Asas, cet. 2*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Murad, Rusmadi, 2011, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Puspa, Van Pramodya, 2010, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang.
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian, cet. II*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian, cet. II*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rosnidar Sembiring, 2017, *Hukum Pertanahan Adat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Rubaie, Achmad, 2009, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang.
- Samoa T. Parlin, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 91.
- Santoso, Urip, 2013, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.