



**PERJANJIAN TUKAR MENUKAR TANAH  
GARDU INDUK (GI) CIKASUNGKA  
ANTARA PT. PLN (PERSERO) DENGAN PT. YORKSHIRE INDONESIA  
(STUDI KASUS PERKARA NO. 58/Pdt.G/1995/PN.BB)**

**TESIS**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :  
FITHA INACROSSHITA MAHARANI, S.H.  
NIM. B4B 007 081**

**PEMBIMBING :  
H. Mulyadi, S.H., M.S.  
Yunanto, S.H., M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2009**

**PERJANJIAN TUKAR MENUKAR TANAH  
GARDU INDUK (GI) CIKASUNGKA  
ANTARA PT. PLN (PERSERO) DENGAN PT. YORKSHIRE INDONESIA  
(STUDI KASUS PERKARA NO. 58/Pdt.G/1995/PN.BB)**

**Disusun Oleh :  
FITHA INACROSSHITA MAHARANI, SH  
NIM. B4B007081**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 16 Maret 2009**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyatan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**

**Mulyadi, S.H., M.S.  
NIP. 130 529 429**

**Yunanto, S.H., M.Hum  
NIP. 131 689 672**

**Mengetahui,  
Ketua Program  
Studi Magister Kenotariatan**

**H. Kashadi, SH., MH.  
NIP. 131 124 438**

**PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kerjasama di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Februari 2009

Yang menyatakan,

**FITHA INACROSSHITA MAHARANI,S.H.**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, saya bersyukur kehadiran Allah SWT atas segala petunjuk dan kemudahan yang Dia berikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PERJANJIAN TUKAR MENUKAR TANAH GARDU INDUK (GI) CIKASUNGKA ANTARA PT. PLN (PERSERO) DENGAN PT. YORKSHIRE INDONESIA(STUDI KASUS PERKARA NO. 58/Pdt.G/1995/PN.BB)”**.

Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari akan keterbatasan waktu, kemampuan maupun pengetahuan sehingga tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan. Oleh karena itu kritik dan saran, penulis harapkan dari berbagai pihak khususnya civitas maupun pembaca untuk penyempurnaan tesis ini.

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., M.S..selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Univeersitas Diponegoro Semarang;.
4. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan tesis ini ditengah kesibukannya. Selama proses bimbingan telah memberikan

keahlian ilmu yang berarti bagi penulis. Merupakan kebanggaan tersendiri bagi penulis menjadi bimbingan Bapak Mulyadi, S.H., M.S.;

5. Bapak Yunanto, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah banyak memberikan saran, kritik dan koreksi untuk penyelesaian penulisan serta pengarahan dalam penyusunan tesis ini. Secara khusus penulis juga mengucapkan rasa terima kasih atas bimbingannya selama penulis menempuh kuliah di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.;
6. Tim penguji proposal dan penguji tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
7. Bapak Mulyono, S.H., M.H., selaku Pengacara dan Dosen Hukum Pidana dan Perdata Universitas TRISAKTI Jakarta yang telah memberikan masukan dan dukungan dalam menyelesaikan tesis ini;
8. Ade Pelepay Calsabila, S.H., atas dukungan, pengertian, pengorbanan dan doanya yang selalu setiap saat mendukung penulis dalam penyelesaian tesis ini.
9. Orang tua (Ir. Budiharto dan Hendrayati) tercinta yang telah banyak memberikan dukungan dan doanya demi kelancaran dalam penyelesaian tesis ini. Buat adik kecilku Titan dan Adit, adik Pupun dan Muncar, terima kasih banyak.
10. Seluruh staf pengajar Program Studi magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang.
11. Seluruh karyawan Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu penulis selama penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang.

12. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literature.

Penulis

**FITHA INACROSSHITA MAHARANI, S.H.**

## ABSTRAK

### **Perjanjian Tukar Menukar Tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka Antara PT. PLN (Persero) dengan PT. Yorkshire Indonesia (Studi Kasus Perkara No. 58/Pdt.G/1995/PN. BB)**

Pemerintah atau Lembaga Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam mengatur biaya pengeluaran pembangunan berpedoman kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang merupakan suatu aturan dan tatacara dalam mengelola keuangan negara. Dalam hal tidak tersedia anggaran untuk pengadaan tanah yang dibutuhkan dalam APBN, maka cara lain untuk mengatur pengeluaran operasional instansi pemerintah/lembaga BUMN adalah dengan jalan tukar menukar (ruilslag). Tukar menukar asset tanah Negara merupakan cara yang efektif dan efisien di dalam memenuhi kebutuhan departemen/lembaga BUMN terhadap gedung/kantor dan atau tanah Negara, karena Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tidak mampu menampung kebutuhan Departemen/Lembaga BUMN tersebut.

Pelaksanaan perjanjian tukar menukar asset tanah Negara dalam pembahasan tesis ini dilaksanakan berdasarkan perjanjian tukar menukar yang telah disepakati antara Lembaga BUMN dengan Pihak Swasta dan Pihak ke 3 (Individu). Penulis tertarik untuk membuat pembahasan dalam perjanjian ini yang disebabkan bahwa kasus ini terjadi pada tahun 1994 sampai tahun 1999. Hal tersebut belum diatur secara tegas, jelas dan rinci oleh suatu peraturan perundang-undangan.

Permasalahan yang terdapat dalam penulisan tesis ini adalah mengenai sah atau tidaknya perjanjian tukar menukar tanah tersebut dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, dasar-dasar pertimbangan hukum untuk menggugat dan mengenai Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dapat dikesampingkan pelaksanaannya dengan adanya akta perdamaian.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum dengan kajian Yuridis Normatif menggunakan pendekatan peraturan perundang - undangan dan konsep teoritis ini menggunakan beberapa bahan hukum untuk mendukung data-data dan teorinya.

Kesimpulan dari penulisan ini adalah perjanjian tersebut telah memenuhi unsur-unsur dalam perjanjian dan perjanjian tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Pada prinsipnya dasar Gugatan timbul akibat salah satu unsur dalam kategori perbuatan melawan hukum terpenuhi. Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dapat dikesampingkan pelaksanaannya dengan adanya Akta perdamaian karena dari isi perjanjian perdamaian tersebut, maka menurut penulis, sebab yang halal dalam syarat dari adanya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta terpenuhi dalam perjanjian perdamaian ini, dengan demikian segala akibat hukum yang timbul dari adanya akta perjanjian kesepakatan bersama perdamaian tersebut adalah sah.

Saran dalam penulisan tesis ini adalah diharapkan agar dibuat suatu penetapan nilai tanah berdasarkan NJOP dan harga umum, agar dibuat suatu peraturan untuk membatasi jangka waktu proses awal tukar menukar yang khusus mengatur secara lebih lengkap tentang aset tanah negara ini.

***Kata Kunci : Perjanjian Tukar Menukar Tanah, Aset Negara.***

## ABSTRACT

**Land Swap Agreement Switch Relay Switch Up (GI) Cikasungka  
Between PT. PLN (Persero) and PT. Yorkshire Indonesia  
(The Case Study No. 58/Pdt.G/1995/PN.BB)**

Government institutions or State Owned (BUMN) in managing the cost of development be guided to the budget the State Revenue and Expenditure (Budget), which is a policy and procedure in managing state finances. In case the budget is not available for the procurement of land required, then the other way to set the operational expenditure of the government is the way the exchange switch (ruislag). Switch State land asset swap is the way of effective and efficient in meeting the needs of buildings or land office and the State Budget for the State Revenue and Expenditure is not able to accommodate the needs of Department.

Implementation of the asset swap agreement of exchange of land in the State held a discussion based on this thesis exchange swap agreements that have been agreed between the institutions of the state-owned and Private Parties to 3 (Individual). Writers interested in the discussion to make this agreement that caused that this case occurred in 1994 until 1999. This is not explicitly set, clear and detailed by a legislation.

That there are problems in the writing of this thesis is about the legal agreement not to exchange or swap land and not contrary to applicable law, basic law for the consideration of the claim and the decision of the Court and the High Court decision may be the implementation of the peace of teaching license.

Research methodology used in this research is the study of law with the study of juridical approach Normative.

Conclusion of this writing is the agreement has met the elements in the agreement and the agreement is valid and not contrary to applicable law. In principle, the basic claim arising due to one of the elements in the act against the law fulfilled. Decision of the Court and High Court decision may be the implementation of the Certificate of peace because peace is the content of the agreement, according to the author, because of that in terms of the existence of a covenant in Article KUHPerdara met in the 1320 peace agreement, so all the legal consequences arising from the existence of teaching license agreement with the peace agreement is valid.

Suggestions in writing this thesis is expected to be made a determination based on the value of land and price NJOP general, to be made a rule to limit the time period beginning the process of exchange switch that set in more specific about the country land assets.

***Keywords: Land swap Swap Agreement, the State Assets.***

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
<b>1.1. Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2. Perumusan Masalah</b> .....	19
<b>1.3. Tujuan Penelitian</b> .....	20
<b>1.4. Manfaat Penelitian</b> .....	21
<b>1.5. Metode Penelitian</b> .....	22
1.5.1. Metode Pendekatan.....	23
1.5.2. Spesifikasi Penelitian.....	23
1.5.3. Tahap Penelitian.....	24
1.5.3.1. Penelitian Kepustakaan .....	24
1.5.3.2. Penelitian Lapangan .....	24
1.5.4. Teknik Pengumpulan Data.....	25
1.5.4.1. Studi Dokumen.....	25
1.5.4.2. Wawancara.....	25
1.5.5. Metode Analisis Data.....	26
<b>1.6. Sistematika Penulisan Tesis</b> .....	26
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>2.1. Perjanjian</b> .....	28
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	28
2.1.2. Unsur-unsur dan asas-asas dalam	

Hukum Perjanjian.....	30
2.1.3. Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian.....	35
2.1.4. Pihak dalam suatu perjanjian.....	38
<b>2.2. Tukar Menukar.....</b>	<b>42</b>
2.2.1. Pengertian Tukar Menukar.....	42
2.2.2. Tujuan Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara.....	47
2.2.3. Subyek dan Alasan Tukar Menukar.....	48
<b>2.3. Gardu Induk.....</b>	<b>48</b>
2.3.1. Pengertian Gardu Induk.....	48
2.3.2. Gambaran fungsi Gardu Induk dalam proses penyaluran energi listrik.....	49

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

<b>3.1. Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. Yorkshire Indonesia.....</b>	<b>51</b>
<b>3.2. Dasar Gugatan PT. Yorkshire Indonesia Dalam Kasus Tukar Menukar Tanah.....</b>	<b>69</b>
<b>3.3. Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi Dapat Dikesampingkan Pelaksanaannya Dengan Adanya Akta Perdamaian.....</b>	<b>70</b>

### **BAB IV : PENUTUP**

<b>4.1. Kesimpulan.....</b>	<b>81</b>
<b>4.2. Saran.....</b>	<b>83</b>

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Di dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan bahwa, “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengandung pengertian bahwa Negara bukanlah pemilik tanah sebagaimana asas *Domein* yang dianut oleh negara barat yang berlaku sebelum lahirnya UUPA. Negara menguasai yang selanjutnya dikenal dengan istilah “Hak Menguasai Negara”.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dijabarkan lebih lanjut oleh UUPA melalui Pasal-Pasalnya. Pasal 2 ayat (1) berbunyi :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dan hal-hal sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia”.

Pasal 2 Ayat (1) UUPA ini menunjukkan suatu sikap bahwa untuk mencapai tujuan dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

tidaklah pada tempatnya bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah<sup>1</sup>.

Selanjutnya di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diberikan pengertian dari hak menguasai Negara. Dengan hak menguasai Negara, Negara diberikan wewenang untuk :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan kewenangan yang dimiliki dari hak menguasai Negara, maka dimungkinkan organisasi kekuasaan itu untuk<sup>2</sup> :

1. memberikan hak-hak keperdataan, baik kepada perorangan ataupun badan-badan hukum privat, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. mengakui suatu hak publik yang sudah ada sebelumnya seperti hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat (Pasal 3 UUPA).

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. AP. Parlindungan, S.H., **Komentaris Atas Undang-Undang Pokok Agraria** Bandung, Mandarmaju, 1994. Hal. 33.

<sup>2</sup> Prof. Dr. AP. Parlindungan, S..H. Op. Cit. hal 41.

3. memberikan hukum publik yang baru, yaitu hak pengelolaan yang diberikan kepada lembaga-lembaga pemerintah ataupun perusahaan-perusahaan Negara/Daerah;
4. memberikan hak pakai (khusus) yaitu hak pakai yang tidak terbatas waktunya dan diberikan untuk pelaksanaan tugasnya, seperti hak pakai untuk perwakilan-perwakilan asing.

Dalam penjelasan Pasal 2 UUPA disebutkan bahwa urusan Agraria menurut sifatnya dan asasnya merupakan tugas pemerintah pusat. Pelaksanaan hak penguasaan Negara atas tanah merupakan *Medebewind* yang akan diselenggarakan menurut keperluannya. Penyelenggaraan itu dibatasi pula, bertentangan dengan kepentingan nasional.

Berdasarkan hak menguasai Negara inilah yang menimbulkan hak pengelolaan yang diberikan kepada lembaga-lembaga pemerintah dimana pemberian itu adalah untuk pelaksanaan tugasnya, maka berdasarkan hal tersebut menimbulkan kewenangan pada instansi tersebut untuk mengadakan kebijakan-kebijakan sepanjang kebijakan itu tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Dalam era pembangunan sekarang ini, arti dan fungsi tanah bagi bangsa Indonesia bukan lagi menyangkut arti sebagai *magis religiosus* seperti yang diyakini bangsa Indonesia pada masa dahulu tapi saat ini tanah sudah mencakup arti yang sangat penting yaitu tanah bukan saja penting jika ditinjau dari aspek ekonomi, akan tetapi juga mencakup

aspek-aspek lain seperti aspek sosial, politis, hukum, pertahanan, keamanan dan lain-lain.

Tanah dinilai sebagai salah satu harta yang kekal sifatnya dan dapat diinvestasikan untuk kehidupan masa yang akan datang. Hal ini disebabkan karena keberadaan tanah itu sendiri yang lebih jauh kekal dari umur manusia.

Oleh karena hal-hal yang demikian itulah maka manusia menempatkan tanah sebagai suatu hal yang selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dan juga menimbulkan upaya manusia untuk memastikan penguasaan tanahnya. Hal ini tentunya mudah untuk dimengerti karena sesungguhnya hampir setiap aspek kehidupan masyarakat tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan tanah.

Menyadari pentingnya fungsi tanah ini, maka bagi pemerintah tidak ada alternatif lain kecuali meningkatkan pengolahan, pengaturan dan pengurusan pertanahan yang menjadi sumber bagi kesejahteraan dan kemakmuran yang sesuai dengan ketentuan Perundangan Pemerintahan yang berlaku.

Dalam memori penjelasan UUPA disebutkan bahwa salah satu tujuan UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar yang memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan hal inilah, Indonesia sebagai Negara yang sedang membangun, dimana tiap jengkal langkahnya selalu bertujuan untuk kepentingan seluruh rakyat maka masalah tanah-tanah ini menjadi pokok pembicaraan pada akhir-akhir ini, dimana tanah bukan saja dibutuhkan oleh rakyat tetapi pemerintah juga dalam rangka pembangunan ini sangat membutuhkan tanah.

Masalah mengenai pertanahan yang sering dibicarakan yaitu masalah *ruilslag*. Pengertian *ruilslag* adalah penukaran lahan yaitu terjadinya penukaran terhadap tanah-tanah yang dipergunakan atau dipakai dan hak dari pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah untuk ditukar tanahnya dengan tanah lainnya. Prinsip utama penukaran ini adalah bahwa pemerintah memandang lahan/bangunan tersebut sudah tidak pada tempatnya ataupun kawasan tersebut sudah tidak cocok lagi dalam pengembangan kebutuhan tersebut.

Maka permasalahan yang menyangkut kebijakan dari instansi yang berwenang termasuk diantaranya adalah *ruilslag* ini dimana dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 350/KMK.03/1994 tentang tata cara pemekaran barang milik/kekayaan Negara dalam konsiderannya menyebutkan bahwa tukar-menukar barang milik Negara yang dilaksanakan oleh departemen/lembaga terhadap gedung/kantor maupun tanah dan/atau kebutuhan departemen/lembaga yang merupakan salah satu cara memenuhi

kebutuhan departemen/lembaga terhadap gedung/kantor maupun tanah dan/atau perumahan serta fasilitasnya dalam APBN tidak mampu menampung kebutuhan departemen/lembaga. Dimana pelaksanaan tukar menukar itu harus ditertibkan sehingga tidak merugikan Negara.

Sehubungan dengan terdapatnya penafsiran yang berbeda-beda terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah di bidang pengurusan barang-barang. Maka sangat penting dalam menegaskan bahwa, dasar wewenang dan ketentuan pokok fasilitasnya. Karena anggaran pendapatan dan belanja Negara tidak mampu membiayai kebutuhan tersebut pihak lain sebagaimana yang dimaksudkan tersebut adalah pemerintah daerah, Badan Usaha Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi dan Swasta.

Pemerintah dalam mengatur biaya pengeluaran pembangunan berpedoman kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang merupakan suatu aturan dan tatacara pemerintah dalam mengelola keuangan Negara. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dibuat oleh Pemerintah dan disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat. Pengeluaran yang dianggap penting dalam pembangunan antara lain untuk bidang pendidikan, pembangunan gedung-gedung kantor dan tanah-tanah yang diperlukan instansi pemerintah, dimasukkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Dalam hal tidak tersedianya anggaran untuk pengadaan gedung-gedung kantor, tanah-tanah yang dibutuhkan

dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, maka cara lain untuk mengatur pengeluaran operasional pemerintah adalah dengan jalan tukar menukar (*ruilslag*).

Tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain. Sebagaimana dapat dilihat berdasarkan pada pengertian tukar menukar tersebut maka perjanjian tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian *konsensuil* dalam arti bahwa perjanjian tersebut sudah jadi dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai barang-barang yang menjadi obyek perjanjiannya. Perjanjian tukar menukar dapat pula dilihat sebagai suatu perjanjian "*obligatoir*" seperti pada perjanjian jual beli, dalam arti bahwa perjanjian tersebut belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Perbuatan pemindahan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan hukum yang disebut "*levering*" atau penyerahan hak milik secara yuridis. Di dalam bab tentang jual beli di dalam *Burgelijk Wetboek* dikenal mengenai tiga macam *levering* yaitu *levering* mengenai barang bergerak, barang tidak bergerak dan piutang atas nama. Segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula menjadi obyek perjanjian tukar menukar.

Perjanjian jual beli adalah mengenai barang dengan uang, maka di dalam perjanjian tukar menukar ini adalah suatu transaksi mengenai barang dengan barang. Apabila dalam suatu masyarakat yang belum mengenal uang, tukar menukar itu merupakan transaksi utama, tetapi untuk masyarakat yang sudah mengenal uang sebagai sarana dan alat pembayaran tukar menukar itu sudah jarang dilakukan. Dalam perdagangan internasional perjanjian tukar menukar itu masih banyak dilakukan, seperti juga di dalam negeri pada waktu nilai alat pembayaran mengalami kegoncangan besar. Untuk dapat melakukan perjanjian tukar menukar, masing-masing pihak harus pemilik dari barang yang dia janjikan untuk diserahkan dalam tukar menukar itu. Adapun syarat bahwa masing-masing harus pemilik barang itu, baru berlaku pada saat pihak yang bersangkutan menyerahkan barangnya atau tepatnya menyerahkan hak milik atas barangnya.

Dampak positif dari tukar menukar barang milik/kekayaan negara antara lain departemen/lembaga dapat memanfaatkan asset lebih tepat guna dan berhasil guna, penyediaan prasarana dan sarana yang tidak mengganggu anggaran Negara, membantu rencana umum tata ruang sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Dampak ekonominya, karena daerah tersebut merupakan pusat perbelanjaan/perkantoran akan berpengaruh kepada pertumbuhan ekonomi dan penerimaan Negara dari sektor pajak. Dampak sosialnya, karena terdapat sentra bisnis yang semakin berkembang maka akan menyerap tenaga kerja.

Dampak negatifnya, kurangnya pemahaman mekanisme tukar menukar barang milik/kekayaan Negara oleh sementara pengelola kekayaan Negara di Departemen/Lembaga, kurang transparan dalam penentuan *developer*, penafsiran yang terkesan kurang memahami dan pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan asset pengganti sering kurang efektif. Sekitar lima sampai sepuluh tahun terakhir ini masalah tukar menukar antara instansi/lembaga pemerintah dengan pihak swasta semakin sering terjadi<sup>3</sup>. Hal ini mengenai asset Negara yang dikuasai dan dikelola oleh instansi/lembaga pemerintah tersebut.

Sebelum tahun 1996 pelaksanaan tukar menukar belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Hal ini menyebabkan terjadinya tukar menukar asset Negara yang tidak benar dan mengakibatkan kerugian pada Negara. Dalam dunia perdagangan perjanjian ini juga dikenal dengan nama "*barter*". Perjanjian *barter* dimulai sejak zaman ribuan tahun sebelum masehi. Pada saat itu masyarakat di dalam berdagang saling menukarkan barang untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Hal ini juga disebabkan karena pada saat itu belum ada mata uang. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam tukar menukar asset tanah ini adalah karena belum ada yang mengangkat masalah tukar menukar ini, dan juga perjanjian tukar menukar asset tanah ini berbeda dengan perjanjian tukar menukar seperti

---

<sup>3</sup> Departemen Pekerjaan Umum, Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Tentang **Pedoman Umum Cara dan Tata Cara "Ruilslag" (tukar menukar)**, Kepmen Pekerjaan Umum No. UM/01 05/MN/290/1985, Ps.1.

yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian tukar menukar asset tanah ini adalah suatu perjanjian dimana pihak Negara atau instansi Negara seperti lembaga atau Badan Umum Milik Negara (BUMN) melakukan tukar menukar asset tanah kepada swasta karena kesalahan atau kelalaian salah satu pihak dalam pembebasan tanah yang dilakukan PLN untuk lahan Gardu Induk (GI). Perjanjian tukar menukar ialah sama dengan perjanjian jual beli tetapi bedanya pada tukar menukar kedua belah pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pada jual beli yang satu wajib menyerahkan barang, pihak yang lain menyerahkan uang<sup>4</sup>.

Pada umumnya persyaratan tentang aset Negara yang akan ditukarkan adalah asset tersebut tidak sesuai lagi dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota, adanya kebutuhan terhadap bangunan baru untuk kepentingan Departemen/lembaga, dan asset tersebut sudah tidak dipergunakan lagi yang disebabkan karena bangunannya telah lapuk atau secara teknis tidak layak lagi digunakan. Pelaksanaan perjanjian tukar menukar asset tanah ini dilakukan berdasarkan perjanjian tukar menukar yang telah disepakati antara lembaga BUMN dengan pihak swasta. Kesepakatan tersebut antara lain adalah mengenai tugas dan kewajiban masing-masing pihak, tanah pengganti dan cara pelaksanaan pembangunan tersebut. Hal ini berdasarkan kepada adanya hubungan

---

<sup>4</sup> C.S.T. Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia**, cet. 8, (Jakarta : Balai Pustaka, 1989), hal.251.

hukum yang terdiri dari kewenangan yang disebut hak dan kewajiban yang merupakan segi pasif dari hubungan hukum<sup>5</sup>.

Apabila di dalam perjanjian tukar menukar tersebut terjadi wanprestasi dari pihak swasta, pihak swasta wajib untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga yang besarnya ditentukan dalam perjanjian. Tetapi kalau dilihat dari tanggung jawab kedua belah pihak, pihak swasta lebih banyak dalam melakukan prestasi, karena pihak swasta yang diharuskan membangun bangunan, pengadaan tanah, utilitas dan fasilitas serta pemeliharannya. Sehingga apabila pihak swasta membatalkan secara sepihak perjanjian tersebut, yang menderita kerugian adalah pihak swasta itu sendiri.

Dalam proses tukar menukar asset tanah ini, lembaga BUMN tersebut tidak mengeluarkan biaya karena semua biaya dalam proses tukar menukar tanah yang dibutuhkan tersebut menjadi beban sepenuhnya oleh pihak penukar (individu/H Kama) sebagai pihak yang melakukan kesalahan/kelalaian dalam pembebasan tanah sebelumnya, oleh karena itu tidak merugikan Negara karena lembaga/BUMN tersebut tidak perlu mengeluarkan anggaran khusus dalam kasus tersebut. Memperhatikan kenyataan tersebut, maka pemerintah pada tahun 1994 telah mengeluarkan kebijakan untuk mengatur pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara terutama yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi kebutuhan departemen/lembaga. Selanjutnya

---

<sup>5</sup> Soeroso, **Pengantar Ilmu Hukum**, cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 1993), hal. 270.

pemerintah mengeluarkan kebijakan melalui Departemen Keuangan mengenai tatacara tukar menukar barang milik/kekayaan Negara dan merupakan penjelasan dari kebijakan pemerintah mengenai pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Selama tiga dasawarsa terakhir, penyediaan tenaga listrik dilakukan oleh PT. PLN (Persero) sebagai Pemegang Kuasa Usaha Ketenagalistrikan (PKUK). Permintaan listrik yang tinggi dalam kurun waktu tersebut tidak mampu dipenuhi, sehingga partisipasi dari pelaku-pelaku lain seperti koperasi, swasta dan industri sangat diperlukan untuk membangkitkan tenaga listrik baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan umum. Dengan terbitnya Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1992 tentang Usaha Penyediaan Tenaga Listrik oleh swasta membuka jalan bagi usaha ketenagalistrikan untuk kepentingan umum skala besar, baik bagi proyek yang direncanakan oleh Pemerintah maupun melalui partisipasi swasta.

Akibat krisis ekonomi yang menerpa Indonesia pada pertengahan tahun 1997, Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 39 Tahun 1997 tentang Penangguhan atau Pengkajian Kembali Proyek Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara, dan Swasta yang berkaitan dengan Pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara, maka proyek-proyek yang telah direncanakan oleh Pemerintah maupun proyek yang diusulkan oleh swasta ditangguhkan atau dikaji kembali. Sesuai

Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2002 tentang Pencabutan Keputusan Presiden Nomor 39 Tahun 1997 tentang Penangguhan atau Pengkajian kembali proyek Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara, dan swasta yang berkaitan dengan Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara, maka proyek-proyek yang ditunda sebelumnya telah selesai dinegosiasi ulang. Melalui Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Swasta Dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Infrastruktur, Pelaksanaan Pembangunan Infrastruktur diatur melalui tender, termasuk untuk pengadaan sector ketenagalistrikan.

Pada Tahun 2002 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Ketenagalistrikan. Undang-Undang tersebut mengatur Penyelenggaraan Usaha Ketenagalistrikan menurut Fungsi Usaha. Penyediaan Tenaga Listrik perlu diselenggarakan secara efisien melalui kompetisi dan transparansi dalam iklim usaha yang sehat dengan pengaturan yang memberikan perlakuan yang sama kepada semua semua pelaku usaha dan memberi manfaat yang adil dan merata kepada semua konsumen. Namun sesuai putusan Mahkamah Konstitusi tanggal 15 Desember 2004 Undang-Undang tersebut dibatalkan dan karena kekosongan hukum Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Ketenagalistrikan diberlakukan kembali. Dengan demikian, maka usaha penyediaan tenaga listrik untuk umum diselenggarakan oleh oleh PT.

PLN (Persero) sebagai Pemegang Kuasa Usaha Ketenagalistrikan (PKUK) dan Pemegang Izin Usaha Ketenagalistrikan.

Sejarah Ketenagalistrikan di Indonesia dimulai pada akhir abad ke-19, ketika beberapa perusahaan Belanda mendirikan pembangkit tenaga listrik untuk keperluan sendiri. Pengusahaan tenaga listrik tersebut berkembang menjadi untuk kepentingan umum, diawali dengan perusahaan swasta Belanda yaitu NV. NIGM yang memperluas usahanya dari hanya di bidang gas ke bidang tenaga listrik. Selama Perang Dunia II berlangsung, perusahaan-perusahaan listrik tersebut dikuasai oleh Jepang dan setelah kemerdekaan Indonesia, tanggal 17 Agustus 1945, perusahaan-perusahaan listrik tersebut direbut oleh pemuda-pemuda Indonesia pada bulan September 1945 dan diserahkan kepada Pemerintah Republik Indonesia. Pada tanggal 27 Oktober 1945, Presiden Soekarno membentuk Jawatan Listrik dan Gas, dengan kapasitas pembangkit tenaga listrik hanya sebesar 157,5 MW saja.

Tanggal 1 Januari 1961, Jawatan Listrik dan Gas diubah menjadi BPU-PLN (Badan Pimpinan Umum Perusahaan Listrik Negara) yang bergerak di bidang listrik, gas dan kokas.

Tanggal 1 Januari 1965, BPU-PLN dibubarkan dan dibentuk 2 perusahaan negara, yaitu Perusahaan Listrik Negara (PLN) yang mengelola tenaga listrik dan Perusahaan Gas Negara

(PGN) yang mengelola gas. Saat itu kapasitas pembangkit tenaga listrik PLN sebesar 300 MW.

Selanjutnya tahun 1972, Pemerintah Indonesia menetapkan status Perusahaan Listrik Negara sebagai Perusahaan Umum Listrik Negara (PLN). Tahun 1990 melalui Peraturan Pemerintah No. 17, PLN ditetapkan sebagai pemegang kuasa usaha ketenagalistrikan.

Tahun 1992, pemerintah memberikan kesempatan kepada sektor swasta untuk bergerak dalam bisnis penyediaan tenaga listrik. Sejalan dengan kebijakan di atas, pada bulan Juni 1994 status PLN dialihkan dari Perusahaan Umum menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).

PLN yang dulu dikenal sebagai Perusahaan umum Listrik Negara sejak 16 Juni 1994 telah berubah statusnya menjadi PT. PLN (PERSERO) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 23 Tahun 1994. Inilah Badan Usaha milik Negara, yang diberi Kuasa Usaha Ketenagalistrikan oleh Pemerintah, sesuai pengertian yang diatur dalam Undang-Undang nomor 15 Tahun 1985, tentang ketenagalistrikan, yaitu BUMN yang disertai tugas semata-mata untuk melaksanakan usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum.

Tenaga listrik, adalah salah satu bentuk energi sekunder yang dibangkitkan, ditransmisikan, dan didistribusikan untuk segala macam keperluan, dan bukan listrik yang dipakai untuk komunikasi atau isyarat.

Adalah merupakan tugas PT. PLN (PERSERO) mengadakan tenaga listrik itu mulai dari titik pembangkitan sampai dengan titik pemakaian. Dan untuk kepentingan umum, adalah wajib bagi PT. PLN (PERSERO) untuk menyediakan tenaga listrik itu, serta memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat, serta memperhatikan keselamatan kerja dan keselamatan umum.

Semua butir-butir di atas dikutip dari Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang ketenagalistrikan (lihat lampiran 1). UU ini merupakan produk hukum hasil karya bangsa Indonesia sendiri, setelah seabad lebih berlakunya produk hukum buatan Belanda.

Sebelum lahir Undang-Undang Nomer 15. Tahun 1985 itu, ihwal ketenagalistrikan di negeri ini diatur dalam ordonansi tanggal 13 September 1890. Ordonansi ini dimuat dalam Staatsblaad tahun 1890 nomor 190, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Ordonansi tanggal 8 Februari 1934.

Puluhan tahun berlalu sudah, dan Indonesia sudah pula merdeka. Dalam pada itu, hal ihwal ketenagalistrikan juga mengalami berbagai perubahan, baik oleh kemajuan ilmu dan teknologi, maupun oleh makin pentingnya energi tenaga listrik itu sendiri sesuai dengan kemajuan perekonomian bangsa. Ringkasnya, Ordonansi itu sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan pembangunan, sehingga perlu disusun Undang-undang tentang Ketenagalistrikan. Itulah

UU No.15 Tahun 1985, yang disahkan oleh Presiden republik Indonesia pada tanggal 30 Desember 1985, serta termaktub dalam Lembaran negara Republik Indonesia tahun 1985 Nomor 74, yang merupakan peraturan pokok tentang ketenagalistrikan di Indonesia.

PT. PLN (PERSERO) sendiri didirikan dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 1972 dan terakhir dengan PP No. 23 Tahun 1994, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 1981. Inilah Perusahaan yang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1990 tanggal 28 Mei 1990, disertai tugas semata-mata untuk melaksanakan tugas usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum, seperti diamanatkan oleh UU No.15 Tahun 1985 di atas<sup>6</sup>.

Ketenagalistrikan di Sistem Jawa-Bali khusus di bidang pembangkitan, PT. PLN (Persero) Proyek Induk Pembangkitan dan Jaringan Jawa, Bali Dan Nusa Tenggara terdapat 4 Area Control Center masing-masing di PT. PLN (Persero) Proyek Pembangkit dan Jaringan DKI Jaya dan Banten, PT. PLN (Persero) Proyek Pembangkit dan Jaringan Jawa Barat, PT. PLN (Persero) Proyek Pembangkit dan Jaringan Jawa Tengah & DI Yogyakarta dan PT. PLN (Persero) Proyek Pembangkit dan Jaringan Jawa Timur & Bali<sup>7</sup>.

Gardu Induk (GI) Cikasungka yang terletak pada jalur transmisi jalur Kamojang-Cikasungka 150 kV yang termasuk di wilayah PT. PLN

---

<sup>6</sup> [www.pln.co.id/](http://www.pln.co.id/)

<sup>7</sup> [www.pln-jawa-bali.co.id](http://www.pln-jawa-bali.co.id)

(Persero) Proyek Pembangkit dan Jaringan Jawa Barat, di mana tanah yang akan dipergunakan untuk Gardu Induk tersebut pernah terjadi sengketa status kepemilikan adalah salah satu Gardu Induk yang mengaliri listrik sebesar 150 kV untuk daerah khusus Jawa Barat, Lokasi tanah GI Cikasungka yang terletak di Desa Mandalasari, Kecamatan Cikancung, Daerah Tingkat II Bandung seluas 35.950 M<sup>2</sup> (berdasarkan surat pernyataan Pelepasan Hak dari H. Kama pada tanggal 8 Januari 1994). Pembebasan tanah seluas ±35.950 M<sup>2</sup> tersebut ternyata ikut terbebaskan tanah milik PT. Yorkshire Indonesia seluas ±3.320 M<sup>2</sup> (sebagian HGB dari No. 1 atas nama PT. Yorkshire Indonesia).

Sebagai akibat dari pembebasan tanah tersebut, telah timbul sengketa sehingga digelar dalam perkara di Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 58/Pdt.G/1995/PN.BB, yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23-11-1995 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 24-2-1997 No.315/Pdt/1996/PTB dalam amar putusan PT., gugatan yang diajukan oleh PT. Yorkshire Indonesia dikabulkan dan sertifikat HGB No. 1 atas nama PT. Yorkshire Indonesia adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian PT. PLN (Persero) harus mengganti tanah PT. Yorkshire Indonesia seluas 3.320 M<sup>2</sup>.

Guna menyelesaikan masalah tersebut telah diambil jalan musyawarah dalam bentuk perdamaian oleh ketiga belah pihak yang nantinya akan diuraikan dalam pembahasan tesis ini.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis mencoba menghubungkan dasar-dasar pengertian tukar menukar Barang Milik Negara tersebut dengan kasus pelaksanaan Perjanjian tukar menukar tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA untuk peruntukkan lokasi Gardu Induk (GI) Cikasungka PT. PLN (Persero) yang terletak di Desa Mandalasari, Kecamatan Cikancung, daerah Tingkat II Bandung untuk keperluan jalur listrik Kamojang – Cikasungka dengan kapasitas 150 kV.

Dari informasi yang diperoleh dari kasus perjanjian tukar menukar terdahulu, bahwa para pihak masih belum memahami hak dan kewajibannya dalam proses sampai pada pelaksanaan tukar menukar ini. Hal ini disebabkan karena belum ada suatu aturan yang berupa Undang-Undang yang mengatur secara khusus mengenai tukar menukar. Disamping itu juga harus ada sanksi tertentu terhadap pihak-pihak yang melakukan penipuan dalam proses tukar menukar ini. Sehingga dengan terselenggaranya proses tukar menukar asset tanah Negara ini secara benar maka kepentingan para pihak dapat terjamin dan tidak terjadi pelanggaran hukum.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul: **“Perjanjian Tukar Menukar Tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka Antara PT. PLN (PERSERO) Dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA (Studi Kasus Perkara No. 58/Pdt.G/1995/PN.BB)**

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang, maka pokok permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan ini adalah :

1. Apakah perjanjian tukar menukar tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA tersebut sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku?
2. Atas dasar pertimbangan hukum apakah PT. YORKSHIRE INDONESIA menggugat PT. PLN (PERSERO) dalam kasus Tukar Menukar Tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka antara PT. PLN (PERSERO) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA?
3. Kenapa Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dalam kasus Tukar Menukar tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka antara PT. PLN (PERSERO) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA dapat dikesampingkan pelaksanaannya dengan adanya akta perdamaian?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tulisan ini merupakan tugas akhir program Strata Dua (2) bidang studi Magister Kenotariatan yang bertujuan untuk melengkapi salah satu syarat untuk mencapai gelar Master di bidang Kenotariatan.

Sedangkan tujuan penulisan dari penelitian tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang perjanjian tukar menukar tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA tersebut sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku?
2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang atas dasar pertimbangan hukum PT. YORKSHIRE INDONESIA menggugat PT. PLN (PERSERO) dalam kasus Tukar Menukar Tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka antara PT. PLN (PERSERO) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA?
3. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dalam kasus Tukar Menukar tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka antara PT. PLN (PERSERO) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA dapat dikesampingkan pelaksanaannya dengan adanya akta perdamaian.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Bagi penulis, selain untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan program strata dua (2) bidang studi Magister Kenotariatan, juga untuk memperluas pengetahuan mengenai pelaksanaan perjanjian dan dasar pertimbangan apakah yang diajukan PT. YORKSHIRE INDONESIA untuk menggugat PT. PLN (PERSERO) dalam tukar menukar asset tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam hal ini PT. PLN (Persero) dengan Badan Hukum Milik Swasta dalam hal ini PT. YORKSHIRE INDONESIA tersebut apakah sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Serta kenapa Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dapat dikesampingkan pelaksanaannya dengan adanya akta Perdamaian dalam kasus tersebut.
2. Bagi kalangan akademis, untuk memberikan sumbangan pemikiran terutama bagi para mahasiswa Fakultas Hukum dan Program Pasca Sarjana bidang hukum maupun kenotariatan lainnya yang berminat untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang masalah perjanjian tukar menukar asset tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan Badan Hukum Milik Swasta.
3. Untuk Pemerintah melalui hasil penelitian ini bisa dianggap sebagai usulan bagi adanya koreksi dan perbaikan dalam pengaturan tentang perjanjian tukar menukar asset tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan Badan Hukum Milik Swasta.

4. Bagi perusahaan Negara maupun perusahaan Pemerintah (Departemen) pada umumnya yang akan maupun yang telah melaksanakan perjanjian tukar menukar asset tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan Badan Hukum Milik Swasta, untuk memberikan pemaparan dan penjelasan tentang aturan hukum yang mengatur terhadap tukar menukar asset tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan Badan Hukum Milik Swasta.

## **1.5. Metode Penelitian**

Metode dapat diartikan, sebagai cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan logi/logos adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi dapat diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.<sup>8</sup>

Dengan menggunakan beberapa hal tersebut seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisa masalah yang diteliti sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

### **1.5.1. Metode Pendekatan**

---

<sup>8</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002), hal 1

Pendekatan yang dilakukan dalam penulisan tesis ini bersifat Yuridis Normatif. Dengan menggunakan metode yuridis normatif ini penulis melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang – undangan yang berlaku sesuai dengan tema yang penulis pilih dalam tesis ini, yaitu untuk melihat bagaimana pelaksanaan perjanjian dan bagaimana proses penyelesaian tukar menukar asset tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam hal ini PT. PLN (Persero) dengan Badan Hukum Milik Swasta dalam hal ini PT. YORKSHIRE INDONESIA apakah sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

#### 1.5.2. Spesifikasi Penelitian

Untuk mempermudah penelitian dan penulisan ini, spesifikasi Penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>9</sup> Sehingga penulis dapat memberikan sebuah pemaparan dengan jelas tentang permasalahan yang penulis teliti dan akan dikemukakan dalam penulisan ini, yaitu pelaksanaan perjanjian dan proses penyelesaian tukar menukar asset tanah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

---

<sup>9</sup> Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), hal 5

### 1.5.3. Tahap Penelitian

Dalam memperoleh data untuk keperluan penelitian ini dilakukan dalam 2 (dua) tahap, yaitu dengan cara melakukan penelitian kepustakaan yang ditambah dengan penelitian lapangan untuk mendapatkan suatu perbandingan.

#### 1.5.3.1. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Pada tahap ini penulis melakukannya dengan cara mempelajari bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier, buku-buku, dokumen-dokumen, laporan hasil penelitian, dan brosur-brosur yang materi dan isinya berkaitan dengan masalah yang penulis teliti dan bahas.

#### 1.5.3.2. Penelitian Lapangan (*field research*)

Sedangkan untuk penelitian lapangan penulis langsung terjun ke lapangan yaitu mendatangi instansi dan perusahaan terkait, yaitu PT. PLN (Persero) dan PT. Yorksihire Indonesia dan tempat lain yang menunjang untuk melakukan penelitian serta mencari data yang ada dilokasi penelitian yang mendukung dan menunjang data primer atau berhubungan dengan permasalahan yang diteliti penulis.

### 1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang penulis perlukan dalam penelitian ini, penulis lakukan dengan cara :

#### 1.5.4.1. Studi Dokumen

Studi dokumen penulis lakukan terhadap data sekunder untuk mendapatkan landasan teoritis, berupa pendapat para ahli atau informasi melalui tulisan baik dalam bentuk formal maupun data melalui naskah resmi yang akan dipakai dalam penulisan ini.

#### 1.5.4.2. Wawancara

Sedangkan untuk wawancara penulis lakukan untuk mendapatkan data primer, yaitu dengan tanya jawab langsung dengan responden dari PT. PLN (persero) Jawa Barat yaitu Bapak MS sebagai Kepala Biro Hukum dan Bapak JN sebagai staff hukum yang terlibat menangani kasus tukar menukar tersebut yaitu dimana data yang diperoleh langsung dengan melakukan wawancara, di mana orang-orang tersebut dianggap mengetahui dan berwenang untuk memberikan masukan-masukan dan informasi-informasi yang diperlukan.

#### 1.5.5. Metode Analisis Data

Dalam menganalisis data yang diperoleh dan dipakai dalam penelitian ini untuk mendapatkan kesimpulan dalam penulisan ini

penulis menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan memilih data yang lebih menonjol terhadap masalah yang penulis teliti dan untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang diajukan, sehingga hasilnya dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

## **1.6. Sistematika Penulisan Tesis**

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah yang dibagi dalam lima bab.

Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Hasil penelitian ini akan dituangkan dalam laporan penelitian sebanyak 5 (lima) Bab, dengan sistematika sebagai berikut :

### **Bab I Pendahuluan**

pada bab pendahuluan diuraikan mengenai alasan atau latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan, dan mengenai metode penelitian yang bersisi penggambaran atau deskripsi yang lebih rinci mengenai obyek dan metode yang digunakan. Adapun faktor penelitiannya adalah dengan metode pendekatan, spesifikasi penelitian, tahap penelitian, penelitian kepustakaan, penelitian lapangan, teknik pengumpulan data, studi dokumen, wawancara dan metode analisis data

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

pada bab ini akan diuraikan mengenai teori-teori yang mendasari penganalisaan masalah yang berkaitan dengan perjanjian yang

meliputi pengertian perjanjian, asas-asas dalam hukum perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, saat dan tempat lahirnya perjanjian, pihak dalam suatu perjanjian, pelaksanaan suatu perjanjian, pengertian tukar menukar dan pengertian gardu induk.

### Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan, mengenai implementasi perjanjian tukar menukar tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. Yorkshire Indonesia, dasar gugatan PT. Yorkshire Indonesia kepada PT. PLN (Persero) dalam kasus tukar menukar tanah tersebut dan implementasi adanya akta perdamaian untuk mengesampingkan putusan pengadilan.

### Bab IV Penutup

pada bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan-kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini. Dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

## 2.1. Perjanjian

Sebagai makhluk sosial manusia selalu berhubungan dengan manusia lainnya. Interaksi yang terjalin dalam komunikasi tersebut tidak hanya berdimensi kemanusiaan dan sosial budaya, namun juga menyangkut aspek hukum, termasuk perdata. Dalam kehidupan kita sehari-hari, tanpa kita sadari, seringkali kita membuat suatu perjanjian dengan orang lain. Mulai dari perjanjian-perjanjian yang sederhana sampai dengan perjanjian yang lebih kompleks. Perjanjian tersebut seringkali kita lakukan tanpa kita sadari. Padahal tanpa kita sadari, perjanjian yang kita lakukan itu memberikan akibat besar pada kehidupan kita dimasa mendatang. Naluri untuk mempertahankan diri dan kepentingannya membuat manusia berfikir untuk mengatur hubungan usaha bisnis mereka ke dalam sebuah perjanjian.

### 2.1.1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih”.

Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>10</sup>

M.Yahya Harahap yang memberikan batasan bahwa perjanjian atau *verbinten* mengandung suatu pengertian hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain memberikan prestasi.<sup>11</sup>

Lain halnya dengan Abdulkadir Muhammad yang memberikan batasan bahwa “Perjanjian adalah suatu persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>12</sup>

Dilihat dari pengertian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian ini mengundang kritik dari banyak ahli hukum, karena menimbulkan penafsiran bahwa perjanjian tersebut yang bersifat sepihak, padahal dalam perjanjian harus terdapat interaksi aktif yang bersifat timbal balik di kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Untuk itu secara sederhana perjanjian dapat dirumuskan sebagai

---

<sup>10</sup> Subekti, 1990, **Hukum Perjanjian**, Jakarta, PT Intermasa, h.1 .

<sup>11</sup> M.Yahya Harahap, 1992, **Segi-segi Hukum Perjanjian**, Bandung, Alumni, h.2

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad, 1992, **Hukum Perikatan**, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, h.1

sebuah perbuatan, di mana kedua belah pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri satu sama lain atau suatu perjanjian.

Seseorang yang melakukan suatu Perjanjian, terikat dengan sendirinya kepada Perjanjian yang dibuatnya tersebut. Begitu muncul kesepakatan di antara satu pihak dengan pihak lainnya, maka secara otomatis para pihak tersebut terikat pada kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya dalam suatu perjanjian tersebut.

#### 2.1.2. Unsur-unsur dan Asas-asas dalam Hukum Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu:<sup>13</sup>

1. Unsur *Essentialia*, ialah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak.
2. *Naturalia*, ialah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti.
3. *Accidentalialia*, ialah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang diatur secara

---

<sup>13</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2002, **Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian**, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, h.84

menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan syarat-syarat khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

Dalam menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat para pihak, oleh KUHPerdara diberikan berbagai asas-asas umum, yang merupakan pedoman, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Adapun asas-asas umum yang diatur didalam KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. *Asas Personalita*, yang diatur dalam ketentuan pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.<sup>14</sup>
2. *Asas Konsensualitas*, datur dalam rumusan pasal 1320 KUHPerdara. Asas konsensualitas memperlihatkan bahwa

---

<sup>14</sup> *ibid*, h.15

pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*. Hal ini berarti bahwa pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Namun, untuk menjaga kepentingan debitor diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.<sup>15</sup>

3. *Asas Kebebasan Berkontrak*, diatur dalam rumusan pasal 1320 KUHPerdota. Dengan asas kebebasan berkontrak para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang. Menurut pasal 1337 KUHPerdota, suatu sebab itu terlarang adalah apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.<sup>16</sup>
4. *Perjanjian berlaku sebagai undang-undang*, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, yang berbunyi “Suatu

---

<sup>15</sup> *ibid*, h.34-35

<sup>16</sup> *ibid*, h.46

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Sebagai perikatan yang dibuat secara sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk melaksanakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.<sup>17</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, terdapat asas-asas penting dalam hukum perjanjian, yaitu:<sup>18</sup>

1. *Konsensualisme (persesuaian kehendak)*

Artinya setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginan (*Will*) yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Bahwa suatu perjanjian terjadi pada saat tercapainya kesepakatan atau konsensus di antara para pihak. Asas ini berhubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak.

2. *Asas Kekuatan Mengikat (mengenai akibat suatu perjanjian)*

Bahwa perjanjian mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti halnya undang-undang. Terikatnya para pihak tersebut tidak

---

<sup>17</sup> *ibid*, h.59

<sup>18</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1982, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III dan penjelasannya**, Bandung, Alumni, h.108

semata-mata terbatas pada apa-apa yang telah diperjanjikan, tapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, dan moral.

### 3. *Asas Kepercayaan*

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menimbulkan kepercayaan antar keduanya bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Dengan kepercayaan tersebut, kedua belah pihak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat layaknya undang-undang.

### 4. *Asas Persamaan Hak*

Asas ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat walau terdapat perbedaan warna kulit, agama, bangsa, jabatan, dan lain-lain. Para pihak harus melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan keduanya untuk saling menghormati sebagai manusia ciptaan Tuhan.

### 5. *Asas Keseimbangan*

Kedua belah pihak harus memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang telah dibuat. Kreditur dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Namun, ia memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Tempat kedudukan kreditur yang kuat diimbangi pula dengan kewajibannya untuk memperhatikan

itikad baik, sehingga kedudukan debitur dan kreditur menjadi seimbang.

#### 6. *Asas Moral*

Faktor yang memberikan motivasi kepada seseorang untuk melaksanakan perbuatan hukum adalah berdasarkan adanya kesesuaian atau moral sebagai perwujudan dari hati nuraninya.

#### 7. *Asas Keadilan*

Terdapat dalam pasal 1399 KUHPerdara yang berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang ditentukan pula oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

#### 8. *Asas Kebiasaan*

Mendapat pengaturan dalam pasal 1339 *juncto* pasal 1347 KUHPerdara yang dipandang sebagai bagian dari isi perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

#### 9. *Asas Kepastian Hukum (Pacta Sunt Servanda)*

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengatur kepastian hukum yang terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian tersebut, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

### 2.1.3. Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian

Secara khusus, dalam bidang ilmu hukum, perjanjian yang dibuat oleh satu pihak dengan pihak lainnya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perjanjian tersebut untuk dapat dikatakan sah menurut hukum harus memenuhi beberapa persyaratan menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian harus memenuhi 4 syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya. Hal tersebut adalah:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian (misal: cukup umur, tidak dibawah pengampuan dll);
3. menyangkut hal tertentu;
4. adanya *causa* yang halal.

Dua hal yang pertama disebut sebagai syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua hal yang terakhir disebut syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu<sup>19</sup>. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada syarat subyektif akan memiliki konsekwensi untuk dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Dengan demikian selama perjanjian yang mengandung cacat subyektif ini

---

<sup>19</sup> A. Pitlo, **Tafsiran Singkat Tentang Beberapa Bab Dalam Hukum Perdata**, Jakarta:Intermasa, Hlm 148

belum dibatalkan, maka ia tetap mengikat para pihak layaknya perjanjian yang sah. Sedangkan perjanjian yang memiliki cacat pada syarat obyektif (hal tertentu dan causa yang halal), maka secara tegas dinyatakan sebagai batal demi hukum<sup>20</sup>.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum<sup>21</sup>. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

- 1). Orang-orang yang belum dewasa;
- 2). Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3). Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-

---

<sup>20</sup> J. Satrio, **Hukum Perikatan dan Hapusnya Perikatan**, (Citra Aditya Bakti, 1996).

<sup>21</sup> Anson's, **Law Of Contract**, Oxford : The English Language Book Society , 1971, Hlm. 24

Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya<sup>22</sup>.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan hartu kekayaannya. Ia berada di bawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya, sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

#### 2.1.4. Pihak dalam suatu perjanjian

---

<sup>22</sup> Subekti, **Kumpulan Karangan Hukum Perikatan, Arbitrase Dan Peradilan**, Bandung Alumni, Hlm 137.

Yang dimaksud dengan personalia di sini adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian.

Menurut Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan **asas kepribadian** suatu perjanjian. **Mengikatkan diri**, ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan **minta ditetapkannya suatu janji**, ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Memang sudah semestinya, perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Orang-orang lain adalah **pihak ketiga** yang tidak mempunyai sangkut-paut dengan perjanjian tersebut. Kalau saya akan mengikatkan orang lain, harus ada kuasa yang diberikan oleh orang itu. Namun, kalau saya dikuasakan oleh orang lain untuk mengikatkan orang itu pada seorang lain lagi, saya tidak bertindak atas nama diri sendiri, tetapi atas nama orang lain, yaitu si pemberi kuasa. Yang menjadi pihak dalam perjanjian yang

saya buat atas nama orang lain, adalah orang lain dan bukan saya sendiri.

Suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, mempunyai dua sudut: sudut kewajiban-kewajiban (*obligations*) yang dipikul oleh suatu pihak dan sudut hak-hak dan manfaat, yang diperoleh oleh lain pihak, yaitu hak-hak untuk menuntut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu<sup>23</sup>. Perkataan **mengikatkan diri** (bahasa Belanda “*zich verbiden*”) ditujukan pada sudut kewajiban-kewajiban (hal-hal yang tidak enak), sedangkan perkataan **minta ditetapkan suatu janji** (bahasa Belanda “*bedingen*”) ditujukan pada sudut hak-hak yang diperoleh dari perjanjian itu (hal-hal yang “enak”). Sudut kewajiban juga dapat dinamakan sudut pasif, sedangkan sudut penuntutan dinamakan sudut aktif<sup>24</sup>.

Lazimnya suatu perjanjian adalah **timbang balik** atau *bilateral*. Artinya : Suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu, juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga

---

<sup>23</sup> J. Satrio, **Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang)**, Bandung : Citra Aditya Bakti , 1994, hlmn 22

<sup>24</sup> Projudikoro, R. Wiryono, **Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu**, Bandung : Sumur Bandung , 1991, Hlm 202

memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikkannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu.

Apabila tidak demikian halnya, yaitu apabila pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu tidak dibebani dengan kewajiban-kewajiban sebagai kebalikkannya dari hak-hak itu, atau apabila pihak yang menerima kewajiban-kewajiban tidak memperoleh hak-hak sebagai kebalikkannya, maka perjanjian yang demikian itu, adalah *unilateral* atau sepihak.

Terhadap asas bahwa seorang tidak dapat mengikatkan diri atas nama sendiri dan minta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri, adalah suatu kekecualian, yaitu dalam bentuk yang dinamakan “**janji untuk pihak ketiga**” (bahasa Belanda “*deden-berding*”). Dalam janji untuk pihak ketiga itu, seorang membuat suatu perjanjian, dalam perjanjian mana ia memperjanjikan hak-hak bagi seorang lain. A mengadakan suatu perjanjian dengan B. dalam perjanjian itu ia minta diperjanjikan hak-hak bagi C, tanpa adanya kuasa dari si C ini. Dalam hubungan ini A dinamakan *stipulator* dan B dinamakan *promissor*.

Pasal 1317 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyebutkan tentang janji untuk pihak ketiga itu sebagai berikut: Lagi pun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji

guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan kehendak untuk mempergunakannya. Biasanya janji untuk pihak ketiga itu, digambarkan sebagai suatu penawaran (*Offerte*) yang dilakukan oleh pihak yang minta diperjanjikan hak-hak (*stipulator*), kepada pihak ketiga tersebut. Gambaran demikian itu, diperlukan untuk mengertikan, mengapa pihak yang mengadakan perjanjian itu tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan kehendak untuk mempergunakan hak-hak tersebut.

## 2.2. Tukar Menukar

### 2.2.1. Pengertian Tukar Menukar

Di dalam pengertiannya, tukar menukar itu berasal dari bahasa Belanda yaitu "*Ruiling*" yang mempunyai arti kata tukar menukar, atau "*Ruilen*" yang berarti menukarkan<sup>25</sup>.

Dalam perkembangannya pengertian tukar menukar antara lain :

---

<sup>25</sup> N.E.Algra, **Kamus Istilah Hukum**, (Jakarta:Bina Cipta, 1983), hal. 487

1) Menurut KUHPerdara Pasal 1541 yang berbunyi :

”tukar menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain”.

2) Menurut Prof. R. Subekti, S.H., (1975 : 44) menyatakan :

”bahw perjanjian tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian *konsensuil*, dalam arti bahwa perjanjian itu sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perjanjiannya”.<sup>26</sup>

3) Menurut Drs. C.S.T. Kansil, S.H., (1989:251) menyatakan bahwa :

”perjanjian tukar menukar itu sama dengan perjanjian jual beli, tetapi perbedaannya pada tukar menukar kedua belah pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pada jual beli pihak yang satu wajib menyerahkan barang dan pihak yang lain menyerahkan uang”.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Subekti, **Aneka Perjanjian**, (Bandung: Alumni, 1975), hal 54

<sup>27</sup> C.S.T. Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum**, (Jakarta:Balai Pustaka, 1989, hal.251

4) Dari pengertian tukar menukar tersebut dapat ditarik kesimpulan yaitu :

a) perjanjian tukar menukar adalah perjanjian *obligatoir* seperti jual beli, dalam arti bahwa ia belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban.

Pemindahan atau pengalihan hak terjadi apabila masing-masing dari pemilik barang yang menjadi obyek perjanjian saling memberikan barang yang dipertukarkan, sehingga pada saat itu kepemilikan barang tersebut beralih.

b) masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Perbuatan memindahkan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan (perbuatan hukum) yang dinamakan "*levering*" atau penyerahan hak milik secara yuridis.

"segala apa yang dapat dijual, dapat pula menjadi obyek perjanjian tukar menukar. Kalau jual beli adalah mengenai barang dengan uang, maka tukar menukar ini adalah suatu transaksi mengenai barang dengan barang.

Untuk dapat melakukan perjanjian tukar menukar, masing-masing pihak harus pemilik dari barang yang dia janjikan untuk diserahkan dalam tukar menukar tersebut. Adapun syarat bahwa masing-masing harus pemilik itu, baru berlaku pada saat pihak yang bersangkutan menyerahkan hak milik atas barangnya”.<sup>28</sup>

Kewajiban untuk menanggung (*”vrijwaring”*, *”waranty”*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang menjadi kewajiban penjual berlaku bagi seorang yang menjadi kewajiban penjual berlaku bagi seseorang yang telah memberikan barangnya dalam tukar menukar.

Adanya kealpaan dalam menunaikan kewajiban-kewajiban tersebut merupakan wanprestasi yang merupakan alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

Jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka tidak dapatlah ia dipaksa menyerahkan barang yang ia telah janjikan dari pihaknya sendiri, melainkan

---

<sup>28</sup> Subekti, **Aneka Perjanjian**, (Bandung: Alumni, 1975), hal.45

hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya itu.

Kepada siapapun yang karena suatu penghukuman untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, telah terpaksa melepaskan barang yang telah diterimanya dalam tukar menukar, dapat memilih apakah ia akan menuntut pengembalian barang yang ia telah berikan. Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kewajiban masing-masing pihak untuk menjamin kenikmatan tenteram atas barang-barang yang telah diserahkannya dalam tukar menukar. Namun dengan sendirinya penuntutan pengembalian barang yang telah diserahkan kepada pihak lawan, hanya dapat dilaksanakan selama barang itu masih berada di tangan (dalam miliknya) pihak tersebut, sebab dapat juga terjadi pihak tersebut sudah menjualnya kepada orang lain ; dalam hal yang demikian tinggallah tuntutan ganti rugi yang dapat dilakukan.

Mengenai risiko dalam perjanjian tukar menukar adalah jika sesuatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan siapa

yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar.

Peraturan tentang resiko dalam perjanjian tukar menukar ini sudah tepat sekali untuk suatu perjanjian yang bertimbal balik karena dalam perjanjian yang demikian itu seorang menjanjikan prestasi demi untuk mendapat kontrak prestasi.

Pengertian tukar menukar aset tanah negara yaitu kekayaan negara yang berupa barang tidak bergerak yang dimiliki/dikuasai oleh instansi pemerintah/lembaga sebagian atau seluruhnya dibeli atau beban anggaran pendapatan dan belanja negara serta perolehan lain yang sah, seperti dihibahkan, dijual, atau dipindahkan.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 350/KMK.03/1994 Pasal 2, tukar menukar diartikan sebagai berikut :

”Tukar menukar barang milik/kekayaan negara adalah pengalihan pemilikan dan/atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain dengan

menerima penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan negara”.<sup>29</sup>

### 2.2.2. Tujuan Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara

Dalam rangka pengamanan aset Negara, pelaksanaan tukar menukar barang Milik/kekayaan Negara sebagai penjabaran Pasal 13 Keputusan Presiden No. 16 Tahun 1994, perlu diatur dalam suatu pedoman yang baku mengenai tata cara pelaksanaan tukar menukar barang tidak bergerak milik Negara yang berlaku bagi seluruh departemen/lembaga.

Tukar menukar barang Milik Negara/Kekayaan Negara adalah sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan Tertib Administrasi pelaksanaan tukar menukar dalam rangka pengamanan/Asset Negara;
2. Mencegah terjadinya kerugian Negara sebagai akibat dari adanya tukar menukar;
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna asset negara untuk kepentingan departemen/lembaga sesuai dengan tugas dan fungsinya.

### 2.2.3. Subyek dan Alasan Tukar Menukar

---

<sup>29</sup> Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan tentang **Tatacara Menukar Barang Milik Kekayaan Negara**, Kepmen Keuangan No. 350/KMK.03/1994, Ps. 2.

Tukar Menukar dapat dilakukan antara Departemen/Lembaga dengan Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, Koperasi, Swasta atau dengan Individu. Sedangkan yang menjadi alasan dari tukar menukar ini adalah :

1. Terkena Planologi;
2. Belum dimanfaatkan secara optimal;
3. Menyatukan asset yang lokasinya terpencar untuk memudahkan koordinasi dalam rangka efisiensi;
4. Memenuhi kebutuhan operasional Pemerintah akibat pengembang organisasi;
5. Pertimbangan khusus dalam rangka pelaksanaan rencana strategis Hankam.

## **2.3. Gardu Induk**

### **2.3.1. Pengertian Gardu Induk**

Tenaga listrik dapat ditransmisikan dari suatu pembangkit tenaga listrik ke gardu induk (GI) dan selanjutnya ke Konsumen. Dalam proses penyaluran energi listrik dari system pembangkit (*power generation*) ke sistem distribusi (*system distribution*) diperlukan mekanisme transmisi daya listrik yang efektif dan efisien sehingga rugi-rugi akibat transmisi tersebut dapat dikurangi seminimal mungkin. Pusat pengatur (*control centre*) didirikan dengan tujuan untuk melakukan kordinasi antara sistem pembangkit dengan sistem distribusi sebagai sumber beban. Pusat pengatur juga berperan penting dalam hal pemulihan terhadap adanya gangguan-gangguan dalam proses transmisi, proses

penormalan terhadap adanya gangguan diharapkan dilakukan dalam waktu yang sesingkat mungkin sehingga akan meningkatkan kuantitas daya yang tersalur ke konsumen/beban.

### 2.3.2. Gambaran fungsi Gardu Induk dalam proses penyaluran energi listrik

Secara teknis energi listrik lebih efektif untuk disalurkan pada tegangan tinggi. Rugi-rugi yang ditimbulkan dalam proses transmisi dapat dikurangi. Gardu Induk (*substation*) sebagai suatu sub sistem penyaluran energi listrik memegang peranan penting dalam proses penurunan/kenaikan tegangan. *Step up/Down* tegangan dilakukan pada masing-masing gardu induk (*substation*). Dalam gardu induk (*substation*) dilakukan proses *recording*/pencatatan terhadap besarnya parameter – parameter ketenagalistrikan yang diantaranya besarnya tegangan (*voltage/V*), Arus (*current/I*), Frekuensi (*frecuency/F*), Daya Aktif (Aktif *power/MW*), Daya Rekatif (*Reactive Power/ MX*). Di dalam gardu induk juga dilakukan fungsi proteksi (*protection*) terhadap komponen-komponen yang terdapat dalam gardu induk, fungsi proteksi penting untuk melindungi peralatan dari kondisi sistem kelistrikan yang abnormal yang mungkin disebabkan adanya gangguan penghantar ataupun adanya tegangan surja/petir. Dalam gardu induk juga dilakukan proses control

*on/off* terhadap peralatan *switching device* sebagai salah satu mekanisme *on/off* aliran daya.

Mengingat pentingnya gardu induk (*substation*) dalam proses penyaluran energi listrik maka suatu *control centre* sebagai pusat penyaluran dan pengatur beban sangat membutuhkan data-data yang terdapat dalam gardu induk (*substation*) secara *real-time* dan berkelanjutan. Kecepatan dalam pemulihan gangguan semisal adanya *black-out* juga sangat dipengaruhi oleh kecepatan koordinasi/interaksi antara *control centre* dengan gardu induk (*substation*). Selama ini dalam realitas pengaturan tenaga listrik proses pertukaran informasi antara *control centre* dengan gardu induk (*substation*) masih dilakukan secara manual.

### **BAB III**

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

#### **3.1. Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. Yorkshire Indonesia**

Dalam proses tukar menukar asset tanah negara, ada beberapa perangkat peraturan yang dijadikan sebagai suatu acuan atau pedoman dalam pelaksanaan tukar menukar tersebut. Di dalam tesis ini penulis membagi perangkat peraturan tersebut dalam 2 (dua) macam bentuk, yaitu bersifat umum dan khusus.

##### 1. Bersifat Umum

Peraturan tentang tukar menukar yang bersifat umum artinya tukar menukar tersebut dapat dilakukan oleh setiap subyek hukum perdata antara lain perorangan dan badan usaha yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

1). Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan :

”suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”<sup>30</sup>.

2). Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan :

Untuk sahnya persetujuan diperlukan 4 (empat syarat) :

- a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal.

3). Pasal 1321 KUHPerdata yang menyebutkan :

”tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.  
Perjanjian itu menjadi tidak sah apabila didalamnya terdapat unsur penipuan dan paksaan.

4). Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan :

”semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

5). Pasal 1339 KUHPerdata yang menyebutkan :

---

<sup>30</sup> R. Subekti, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** (Jakarta:PT. Pradnya Paramitha,1992), hal.282.

”persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

6). Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan :

”persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”

7). Pasal 1541 KUHPerdara yang menyebutkan :

”tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan sesuatu bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain”.

8). Pasal 1542 KUHPerdara yang menyebutkan :

”segala apa yang dapat dijual, dapat pula menjadi bahan tukar menukar”.

9). Pasal 1543 KUHPerdara yang menyebutkan :

”jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka tak dapatlah ia dipaksa menyerahkan barang yang ia telah janjikan dari

pihaknya sendiri, melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya”.

10). Pasal 1544 KUHPerdara yang menyebutkan :

”siapa yang karena suatu penghukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, telah terpaksa melepaskan barang yang diterimanya dalam tukar menukar, dapat memilih apakah ia akan menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga dari pihak lawannya atautkah ia akan menuntut pengembalian barang yang ia telah berikan”.

Berdasarkan kepada ketentuan tersebut di atas bahwa di dalam perjanjian tukar menukar ini mempunyai kesamaan dengan perjanjian jual beli terutama mengenai adanya kepemilikan terhadap obyek yang diperjanjikan.

11). Pasal 1545 KUHPerdara yang menyebutkan :

”jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemilikinya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar”.

12). Pasal 1546 KUHPerdara yang menyebutkan :

”untuk selainnya aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar menukar”.

## 2. Bersifat Khusus

Untuk tukar menukar yang bersifat khusus artinya dalam proses tukar menukar ini salah satu subyek hukumnya adalah badan hukum publik seperti : Departemen, Pemda, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang mempunyai aturan-aturan khusus dalam pemanfaatan aset negara yang dimilikinya. Badan hukum mempunyai kewenangan khusus mengenai aset yang dimiliki atau dikuasai serta untuk melakukan pengalihan hak kepada pihak lain.

Tukar menukar Barang Milik Negara adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, atau antara pemerintah pusat dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang<sup>31</sup>.

Tukar menukar Barang Milik Negara dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan, optimalisasi penggunaan Barang Milik Negara, atau tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN). Barang Milik Negara yang dapat dilakukan tukar menukar dapat terbagi 2 jenis yaitu jenis pertama digolongkan berupa tanah dan/ atau

---

<sup>31</sup> [www.kanwilpajakhusus.depkeu.go.id](http://www.kanwilpajakhusus.depkeu.go.id)

bangunan yaitu dalam kategori yang berada pada pengelola barang dan kategori yang memiliki status penggunaannya ada pada Pengguna barang dan penggolongan jenis kedua adalah selain tanah dan/ atau bangunan.

Tukar menukar asset tanah Negara merupakan cara yang efektif dan efisien di dalam memenuhi kebutuhan tanah suatu BUMN/departemen/lembaga Pemerintah, karena berbagai pertimbangan yaitu tukar menukar Barang Milik Negara dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintah, optimalisasi penggunaan Barang Milik Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tidak mampu menampung kebutuhan BUMN/departemen/lembaga tersebut. Oleh karena itu manajemen perusahaan yang kompeten mempunyai wewenang untuk memutuskan adanya tukar menukar asset BUMN/departemen/lembaga tersebut dengan pihak ketiga (dalam hal ini Perusahaan swasta yang berkepentingan untuk itu). Tukar menukar Barang Milik Negara dapat dilakukan dalam hal : Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota, Barang Milik Negara belum dimanfaatkan secara optimal, penyatuan Barang Milik Negara yang lokasinya terpencar, pelaksanaan rencana strategis pemerintah atau Negara, atau Barang Milik Negara selain tanah dan/ atau

bangunan yang ketinggalan teknologi sesuai kebutuhan atau kondisi atau peraturan perundang-undangan.

Barang pengganti atas tukar menukar Barang Milik Negara dapat berupa tanah, atau tanah dan bangunan, selain itu juga harus memperhatikan hal-hal tertentu, yaitu penggantian utama berupa tanah atau tanah dan bangunan, dan selain itu juga nilai barang pengganti sekurang-kurangnya sama dengan nilai Barang Milik Negara yang dilepas

Dalam hal pelaksanaan tukar menukar asset Negara juga harus memperhatikan terlebih dahulu, dari beberapa aspek yaitu dari aspek teknis harus diperhatikan kebutuhan pengelola barang atau pengguna barang dan spesifikasi asset yang dibutuhkan, aspek ekonomis antara lain kajian terhadap nilai asset yang dilepas dan nilai asset pengganti, kemudian juga harus diperhatikan dari aspek yuridis yaitu rencana umum tata ruang wilayah dan penataan kota yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Subyek pelaksanaan tukar menukar asset Barang Milik Negara terbagi dua (2) kelompok yaitu, kelompok pertama yaitu pihak-pihak yang dapat melaksanakan tukar menukar Barang Milik Negara terbagi dua yaitu pengelola barang, untuk tanah dan/ atau bangunan yang berada pada pengelola barang dan pengguna barang dengan persetujuan pengelola barang untuk barang milik Negara berupa

tanah dan/ atau bangunan yang berada di pengguna barang akan tetapi tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota dan barang milik Negara selain tanah dan/ atau bangunan. Dan kelompok kedua adalah Mitra tukar menukar Barang Milik Negara yang terdiri dari Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, badan Usaha Milik Daerah, Badan Hukum milik Pemerintah lainnya atau swasta, baik yang berbentuk badan hukum maupun perorangan.

Sebelum menguraikan lebih lanjut mengenai syarat-syarat perjanjian tukar menukar asset tanah negara, terlebih dahulu perlu diuraikan mengenai syarat-syarat tukar menukar itu sendiri.

Dalam menguraikan pembahasan tersebut, penulis akan membagi dalam 2 sub masalah, yaitu :

- 1).Syarat-syarat tukar menukar asset tanah negara.
- 2).Syarat-syarat perjanjian tukar menukar asset tanah negara.

Penulis membagi masalah menjadi 2 sub masalah karena masing-masing masalah mempunyai pengertian dan substansi yang berbeda. Uraian dari kedua sub masalah tersebut adalah sebagai berikut:

#### **1). Berdasarkan peraturan dari Departemen Keuangan**

Dari peraturan Departemen Keuangan Pembinaan Kekayaan Negara menyebutkan bahwa untuk syarat-syarat tukar menukar asset tanah dan bangunan negara harus mengacu pada ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350 / KMK. 03 / 1994.

Dalam angka I huruf d yang mengatur tentang Alasan Tukar Menukar adalah sebagai berikut:

- a) Asset tanah dan bangunan negara tersebut terkena planologi (rencana umum tata ruang) kota setempat;
- b) Asset negara yang bersangkutan belum dimanfaatkan secara optimal (*idle*);
- c) Menyatukan asset yang lokasinya terpencar untuk memudahkan koordinasi dan dalam rangka efisiensi;
- d) Memenuhi kebutuhan operasional pemerintah sebagai akibat pengembangan organisasi;
- e) Pertimbangan khusus dalam rangka pelaksanaan rencana strategis hankam. Untuk hal ini biasanya dilakukan oleh Departemen/Lembaga di Bidang hankam/TNI.

**2). Berdasarkan ketentuan peraturan Badan Pertanahan Nasional**

Dari peraturan Badan Pertanahan Nasional, penulis memperoleh 2 pengaturan intern, yaitu:

- a) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan tanggal 12 Febuari 1996 Nomor:500-1468 perihal: Masalah ruilslag tanah-tanah pemerintah, yang berbunyi antara lain sebagai berikut:
  - (1) Mengingat pada akhir-akhir ini semakin banyak dilakukan penghapusan tanah/asset instansi pemerintah, baik yang di

tempuh melalui pelepasan maupun secara tukar menukar (ruilslag) dan tukar menukar razimnya dilakukan dengan developer swasta/perorangan, maka untuk menghindari timbulnya kerawanan, perlu diikuti prosedur yang jelas serta pengamanan seperlunya.

- (2) Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, disampaikan bahwa tindakan pemindahtanganan penjualan barang - barang yang dimiliki / dikuasai negara termasuk tukar menukar tanah instansi pemerintah pada dasarnya telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 jis Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1995 dan surat Keputusan Menteri Keuangan tanggal 13 Juli 1994 Nomor 350/KMK.03/1994
- (3) Dalam kaitannya dengan masalah pertanahan, setelah diperoleh izin dari Menteri Keuangan dan telah ditetapkan keanggotaan panitia penaksir antara Departemen, dalam pelaksanaan penaksiran tanah digunakan komponen nilai/harga yang ada, yaitu harga dasar, nilai jual objek pajak(NJOP)dan harga umum (dari PPAT) diambil angka tertinggi. Setelah ruilslag dilaksanakan, segera diikuti dengan pensertifikatan tanah yang dilepas oleh instansi pemerintah, dan sebaliknya terhadap tanah pengganti dimintakan haknya oleh instansi pemerintah yang

menerimanya dan kemudian didaftarkan sebagai aset pihak penerima atau aset instansi pemerintah yang bersangkutan.

b) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 24 Mei 1996 Nomor: 500-1448 perihal: Masalah ruilslag tanah-tanah instansi pemerintah, memuat penegasan atas angka 4 Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebelumnya (Surat tanggal 12 Febuari 1996 Nomor:500-1468 yang telah disebutkan pada butir (3) diatas, yang dimaksudkan untuk keseragaman persepsi maupun dalam pelaksanaan penaksiran tanahnya, oleh karena itu perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Yang maksud dengan harga tertinggi surat tersebut yaitu adalah nilai/harga yang paling menguntungkan bagi pemerintah dengan memerhatikan situasi dan kondisi atas tanah tersebut
- Situasi dan kondisi serta faktor-faktor lain yang memperngaruhi nilai/harga tanah tersebut diteliti baik secara fisik maupun secara administratif oleh tim penaksir yang hasilnya digunakan untuk menentukan nilai harga tanah tersebut.

- Apabila menurut pertimbangan tim penaksir lebih menguntungkan pemerintah, penaksiran dilakukan dengan mengacu pasal 15 putusan presiden Nomor 55 Tahun 1993 yaitu dengan mendasarkan pada nilai/harga yang nyata atau yang sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak(NJOP)yang terakhir atas tanah tersebut.

### **3) Hasil konsultasi dengan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan PT. YORKSHIRE INDONESIA (Perusahaan Swasta).**

Dari konsultasi dengan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan PT.YORKSHIRE INDONESIA penulis telah memperoleh data dan informasi berupa Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 58/Pdt.G/1995/PN.BB,Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/Pdt/1996 PT.Bdg, Akta Perjanjian Notarill, Akta Kuasa Menjual, Akta Perdamaian Notaril, Denah Lokasi Tanah Sengketa.

Mengingat proses tukar menukar(ruilslag)antara PT.PLN (Persero) Jawa Barat dan PT. YORKSHIRE INDONESIA diawali pada tahun 1994, yaitu berawal dari adanya pembebasan tanah lokasi Gardu Induk(GI) Cikasungka yang ternyata ikut terbebaskan tanah milik PT.YORKSHIRE INDONESIA maka proses tukar menukar yang dilakukan antara PT.PLN (Persero) Jawa Barat dan PT.YORKSHIRE INDONESIA dikarenakan

adanya kesalahan atau kelalaian Haji Kama sebagai pemilik awal tanah tersebut dan penyelesaiannya dilakukan melalui Akta Perdamaian notaril pada tahun 1999.

Gardu Induk (GI) Cikasungka yang terletak pada jalur transmisi jalur Kamojang-Cikasungka 150 kV yang termasuk di wilayah PT. PLN (Persero) Proyek Pembangkit dan Jaringan Jawa Barat, adalah salah satu Gardu Induk yang mengaliri listrik sebesar 150 kV untuk daerah khusus Jawa Barat. Di mana tanah yang akan dipergunakan untuk Gardu Induk tersebut pernah terjadi sengketa status kepemilikan yang terjadi pada tahun 1994 sampai terselesaikan dengan adanya perdamaian pada tahun 1999 dengan cara tukar-menukar tanah.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis mencoba menghubungkan dasar-dasar pengertian tukar menukar Barang Milik Negara tersebut dengan kasus pelaksanaan Perjanjian tukar menukar tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA untuk peruntukkan lokasi Gardu Induk (GI) Cikasungka PT. PLN (Persero) yang terletak di Desa Mandalasari, Kecamatan Cikancung, daerah Tingkat II Bandung untuk keperluan jalur listrik Kamojang – Cikasungka dengan kapasitas 150 kV.

Sengketa status kepemilikan yang terjadi pada tahun 1994 antara PT. PLN (Persero) dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA melibatkan tiga (3) belah pihak yaitu pihak pertama PT. PLN (Persero), pihak kedua yaitu PT. YORKSHIRE INDONESIA sebagai pihak yang merasa dirugikan oleh PT. PLN (Persero) karena tanahnya didirikan Gardu Induk (GI) tanpa sepengetahuan PT. YORKSHIRE dan pihak ketiga yaitu Haji Kama (yang mengaku pemilik awal keseluruhan tanah yang nantinya akan peruntukkan lokasi Gardu Induk (GI) Cikasungka PT. PLN (Persero) yang terletak di Desa Mandalasari, Kecamatan Cikancung, daerah Tingkat II Bandung untuk keperluan jalur listrik Kamojang – Cikasungka dengan kapasitas 150 kV.

Bermula dari Haji Kamal (pihak ketiga) telah menjual tanah kepada PT. PLN (Persero) yang terletak di Desa Mandalasari, Kecamatan Cikancung, daerah Tingkat II Kabupaten Bandung seluas  $\pm 35.950 \text{ m}^2$  untuk keperluan lokasi tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka.

Ternyata dalam pembebasan tanah seluas  $\pm 35.950 \text{ m}^2$  tersebut, ternyata ikut terbebaskan tanah milik PT. Yorkshire Indonesia seluas  $\pm 3.320 \text{ m}^2$  (sebagian HGB dari No. 1 atas nama PT. Yorkshire Indonesia). Oleh karena itu sebagai akibat dari pembebasan tanah tersebut, telah timbul sengketa, sehingga

digelar dalam perkara di Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 58/Pdt.G/1995/PN.BB, yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 9 November 1995 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 24 Februari 1997 No. 315/Pdt/1996/PTB dalam amar putusan Pengadilan Tinggi, gugatan yang diajukan oleh PT. Yorkshire Indonesia dikabulkan dan sertifikat HGB No. 1 atas nama PT. Yorkshire Indonesia adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian PT. PLN (Persero) harus mengganti tanah milik PT. Yorkshire Indonesia seluas 3.320 m<sup>2</sup>.

Guna menyelesaikan masalah tersebut, telah diambil jalan musyawarah dalam bentuk perdamaian oleh ketiga pihak dengan cara sebagai berikut :

- a. PT. PLN (Persero) akan menyerahkan tanah miliknya seluas  $\pm$  3.185 m<sup>2</sup> dan tanah seluas  $\pm$  603 m<sup>2</sup> kepada PT. Yorkshire Indonesia;
- b. PT. Yorkshire Indonesia menyerahkan tanah kepada PT. PLN (Persero) seluas  $\pm$  3.320 m<sup>2</sup>;
- c. H. Kama menyerahkan tanah kepada PT. PLN (Persero) seluas  $\pm$  7.338,5 m<sup>2</sup> dari luas tanah seluruhnya 12.000 m<sup>2</sup>, sehingga sisa di kembalikan kepada H. Kama.

Penyerahan secara tukar menukar tanah antara PT. PLN (Persero) dengan PT. Yorkshire Indonesia “tidak disertai dengan kompensasi berupa uang”, artinya dilakukan dan diterima secara tukar guling. Demikian pula tukar menukar tanah dari milik PT. PLN (Persero) yang diserahkan kepada PT. Yorkshire Indonesia diberikan penggantian tanah oleh H. Kama kepada PT. PLN (Persero) seluas  $\pm 7.338,5 \text{ m}^2$  dilakukan secara tukar guling.

Untuk pelaksanaan tukar menukar tanah baik secara formal maupun de facto akan dilakukan dengan akta-akta:

- a. Akta Pelepasan Hak dari PT. PLN (Persero) kepada PT. Yorkshire Indonesia seluas  $\pm 3.185 \text{ m}^2$  dan dari H. Kama kepada PT. Yorkshire Indonesia seluas  $\pm 603 \text{ m}^2$ ;
- b. Akta Hibah atau jual Beli dari PT. Yorkshire Indonesia kepada PT. PLN (Persero) berupa tanah HGB seluas  $\pm 3.320 \text{ m}^2$ ;
- c. Akta Pelepasan Hak dari H. Kama kepada PT. PLN (Persero) seluas  $\pm 7.338,5 \text{ m}^2$ .

Akta-akta tersebut dibuat di hadapan Notaris pembuat akta dan pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang di mana tanah tersebut berada. Semua biaya-biaya Akta yang diperlukan sebagaimana dimaksud dalam angka 7 huruf a, b dan c di atas termasuk pemisahan, balik nama sertifikat berikut pajak – pajak

yang berkaitan dengan peralihan hak tersebut harus dibayar oleh PT. PLN (Persero) Namun, semua itu akan dikompensasi berupa jaminan tanah oleh H. Kama seluas 4.550 m<sup>2</sup> di Desa Tanjunglaya, Kec. Cikancung, Kab.Bandung (setempat terkenal sebagai Blok Wirama) dan luas tanah 8.750 m<sup>2</sup> di desa Ciluluk, Kec. Cikancung, Kab. Bandung Propinsi Bandung (setempat terkenal sebagai Blok Lombangseni).

Berdasarkan proses pelaksanaan tukar menukar antara PT.PLN(Persero)Jawa Barat dan PT.YORKSHIRE INDONESIA yang berlangsung pada Tahun 1999 maka, secara hukum, landasan yang digunakan pada waktu itu adalah kebijakan - kebijakan PT. PLN (Persero) Jawa Barat, yang ternyata tidak jauh dari ketentuan ketentuan dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 193/KPTS/1998. Hal tersebut mengingat isi ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 193/KPTS/1998 pada dasarnya adalah perwujudan hukum dan peraturan yang berasal dari proses pelaksanaan tukar menukar tersebut.

Dengan berpedoman kepada kebijakan PT. PLN (Persero) Jawa Barat yang tertuang dalam Akta Perjanjian dan Akta Perdamaian secara notaril, maka syarat - syarat perjanjian tukar menukar antara PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan PT. YORKSHIRE INDONESIA adalah sebagai berikut:

- a). Persyaratan tanah yang akan ditukar/dilepas, meliputi hal-hal sebagai berikut:
- Tanah adalah berstatus tanah negara
  - Bangunan yang ada di atasnya sudah tidak berfungsi atau fungsinya telah berubah
  - Tanah dengan atau tanpa bangunan negara yang akan ditukar baru dapat dibongkar, dilepaskan dan diserahkan kepada penukar, setelah tanah pengganti telah siap pakai dan diterima serta semua syarat-syarat tukar menukar terpenuhi.
- b). Persyaratan Tanah Pengganti dari PT. PLN (Persero) yang akan diterima PT. YORKSHIRE INDONESIA meliputi hal-hal sebagai berikut :
- Tanah berstatus tanah milik penukar
  - Tanah tidak dalam keadaan sengketa
  - Lokasi tanah dan bangunan baru pengganti sesuai dengan peruntukkan tanahnya atau sesuai dengan planologi kota
  - Penukar (PT. PLN Persero Jawa Barat) wajib melaksanakan peralihan hak atas tanah pengganti menjadi atas nama PT. YORKSHIRE INDONESIA sesuai peraturan yang berlaku.

Demikianlah uraian mengenai syarat-syarat Perjanjian tukar menukar asset Tanah Negara berdasarkan data yang diperoleh dari hasil konsultasi dengan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan PT. YORKSHIRE INDONESIA.

Perjanjian tukar menukar asset tanah negara adalah perjanjian yang dibuat atau diadakan dalam rangka serta digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan tukar menukar.

Syarat-syarat hukum pada umumnya yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku terhadap perjanjian tukar menukar, disamping syarat-syarat khusus yang ditetapkan oleh PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan disepakati oleh PT. YORKSHIRE INDONESIA.

Syarat-syarat perjanjian tukar menukar tanah dalam tesis ini pada prinsipnya adalah menyangkut substansi / materi pokok yang wajib ada (dituangkan) dalam perjanjian tersebut.

Dengan mengacu pada substansi perjanjian antara PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan H. Kama (pemilik awal tanah sengketa) tertanggal 9 Maret 1998 yang tertuang dalam akta perjanjian Notaril karena telah menjual tanah kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat namun dalam penjualan tanah tersebut, ikut terbebaskan tanah milik PT. YORKSHIRE INDONESIA, maka substansi pokok yang harus ada dan dituangkan dalam perjanjian tersebut adalah :

- 1). Identifikasi para pihak

- 2). Pengertian atau batasan mengenai tukar menukar ruilslag)
- 3). Dokumen pendukung perjanjian
- 4). Ruang Lingkup Perjanjian
- 5). Putusnya perjanjian
- 6). Keadaan memaksa (force majeure)
- 7). Pengalihan hak mengenai asset masing-masing pihak yang dipertukarkan
- 8). Serah terima, sebagai pengakhiran proses tukar menukar
- 9). Sanksi
- 10). Jangka Waktu Perjanjian
- 11). Perubahan dan atau tambahan

Demikianlah ke 11 hal yang perlu dan wajib dituangkan dalam suatu perjanjian tukar menukar tanah, sebagai dasar atau syarat pelaksanaan tukar menukar antara PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan PT. YORKSHIRE INDONESIA melalui H. Kama sebagai pihak awal pemilik tanah sengketa.

### **3.2. Dasar Gugatan PT. Yorkshire Indonesia Dalam Kasus Tukar Menukar Tanah**

Dasar gugatan yang diajukan PT. YORKSHIRE INDONESIA kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat adalah :

- bahwa PT. YORKSHIRE INDONESIA adalah pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) luas 38.610 m<sup>2</sup>, terletak di Blok Wirama,

desa Mandalasari, Kecamatan Cikancung, kabupaten Dt.II Bandung (sesuai yang tercantum dari Sertifikat HGB Nomor : 1/Desa Mandalasari.

- Bahwa rencana tukar menukar tanah antara H. Kama (sebagai pemilik awal tanah sengketa) untuk kepentingan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dengan PT. YORKSHIRE INDONESIA batal karena kesalahan H. Kama (sebagai pemilik awal tanah sengketa) dan PT. PLN (Persero) Jawa Barat
- Bahwa perbuatan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan H. Kama selaku pemilik awal tanah sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum terhadap dan menimbulkan kerugian terhadap PT. YORKSHIRE INDONESIA, sehingga karena terjadinya hal tersebut dan beralasan menurut hukum, PT. YORKSHIRE INDONESIA menuntut PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan H. Kama berupa :
  1. PT. PLN (Persero) Jawa barat untuk segera membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah HGB hak penggugat dan selanjutnya mengosongkan tanah seluas 3.320 meter persegi tersebut untuk kemudian menyerahkannya kepada PT. YORKSHIRE INDONESIA sebagai yang berhak tanpa syarat dan atau beban apapun;
  2. PT. PLN (Persero) Jawa barat dan H. Kama sebagai pemilik awal tanah sengketa untuk secara tanggung renteng maupun secara sendiri-sendiri, membayar ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,00

(Lima Puluh Juta Rupiah Rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada PT. YORKSHIRE INDONESIA.

### **3.3. Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi Dapat Dikesampingkan Pelaksanaannya Dengan Adanya Akta Perdamaian.**

Perdamaian adalah sebuah proses yang harus dilalui dalam sebuah peradilan perdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 130 ayat (1) HIR. Majelis Hakim dalam memeriksa perkara perdata, diberi wewenang untuk menawarkan perdamaian kepada para pihak yang tengah berpekar. Dasar dari adanya upaya perdamaian selain upaya pencegahan timbulnya suasana permusuhan antara para pihak yang berpekar di kemudian hari, juga untuk menghindari pengeluaran biaya dalam suatu proses peradilan yang panjang dan berlarut-larut.

Perdamaian bukanlah suatu putusan yang ditetapkan atas tanggung jawab Hakim, melainkan sebagai persetujuan antara pihak-pihak yang bersengketa atas tanggung jawab mereka sendiri. Walaupun demikian, hendaknya Majelis Hakim yang melahirkan suatu putusan perdamaian harus melakukan pengkajian dan penelusuran terhadap dalil-dalil yang dicantumkan yang menjadi isi dari perjanjian perdamaian yang diputuskannya. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk lahirnya sebuah perjanjian perdamaian yang isinya bertentangan dengan hukum dapat dihindari.

Analisis ini didasarkan pada berkas Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung. Dalam hal ini, pokok bahasan yang dimaksud adalah dalam Putusan Pengadilan ini adalah :

1. Dalam Hal Pembuktian

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Jual Beli Tanah antara PT. PLN (Persero) Jawa Barat dengan Haji Kama, dalam pelaksanaannya terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh Haji Kama, pelanggaran tersebut merupakan suatu sikap yang merugikan pihak lain yaitu PT. Yorkshire Indonesia dimana perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dimana Haji Kama telah menjual tanah kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat namun dalam penjualan tanah tersebut ikut terbebaskan tanah milik PT. Yorkshire Indonesia seluas kurang lebih 3.320 M<sup>2</sup>, PT. PLN (persero) Jawa Barat telah membeli objek sengketa dari hasil penjualan yang tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian, telah terbukti bahwa Haji Kama jelas merugikan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan PT. Yorkshire Indonesia, dan oleh karenanya haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Adapun suatu perbuatan merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum yang memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara adalah jika di dalam perbuatan tersebut memenuhi unsur :

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;

- b. Adanya unsur kesalahan;
  - c. Adanya Kerugian;
  - d. Adanya hubungan sebab akibat.
- a. Dalam hal adanya perbuatan melawan hukum

Di dalam doktrin, suatu perbuatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum, kalau memenuhi salah satu unsur berikut :

- 1) bertentangan dengan hak orang lain,
- 2) bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri,
- 3) bertentangan dengan kesusilaan,
- 4) bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai pihak lain atau beda.

Menurut penulis, perbuatan melawan hukum dalam perkara ini adalah dikaitkan dengan unsur bertentangan dengan hak pihak lain yang dapat diartikan sebagai adanya pelanggaran terhadap hak pihak lain, yaitu hak dari PT. Yorkshire Indonesia atas tanah seluas kurang lebih 3.320 M<sup>2</sup> yang ikut terjual secara sepihak melakukan penjualan atas nama Haji Kama. Dengan demikian, unsur ini menjadi terpenuhi, dimana perbuatan dari para tergugat (PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama sebagai

pemilik awal tanah sengketa) adalah jelas merupakan suatu perbuatan bertentangan dengan hak pihak lain.

b. Adanya Unsur Kesalahan

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara, apakah unsur kesalahan itu dilakukan dengan sengaja, atautkah dilakukan karena kealpaan, akibat hukumnya adalah sama, yaitu bahwa PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama tetap bertanggung jawab untuk membayar kerugian atas kerugian yang diderita oleh pihak lain, yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kesalahan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama.

Dalam perkara ini, PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama jelas melakukan suatu kealpaan yang nyata, dimana terdapat kesalahan/kekeliruan yang dilakukan oleh PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama dalam segala hal yang mereka lakukan yang berkaitan dengan tanah milik PT. Yorkshire Indonesia. Kesalahan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama adalah berawal dari perbuatan Haji Kama menjual tanah milik pihak lain, yaitu hak dari PT. Yorkshire Indonesia atas tanah seluas kurang lebih 3.320 M<sup>2</sup> yang ikut terjual secara sepihak kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat sehingga Jual Beli tanah ini dianggap tidak sah dan inipun telah diputus tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

oleh Putusan pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 23 Nopember 1995 atas gugatan yang diajukan oleh PT. Yorkshire Indonesia dengan perkara Nomor 58/Pdt.G/1995/PN.BB. Dengan demikian, unsur ini terpenuhi.

c. Adanya unsur Kerugian

Yang dimaksud dengan “kerugian” dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum. Tiap perbuatan melawan hukum tidak hanya mengakibatkan kerugian uang saja, tapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup. Dalam hal ini perbuatan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama telah menyebabkan PT. Yorkshire Indonesia mengalami kerugian dalam hal uang dan harta kekayaan. Kerugian kekayaan pada umumnya mencakup kerugian yang diderita oleh penderita dalam hal ini PT. Yorkshire Indonesia dan keuntungan yang dapat diharapkan diterimanya.

Kerugian yang diakibatkan oleh PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama adalah seharusnya PT. Yorkshire Indonesia dapat memanfaatkan beberapa bagian atas tanah yang menjadi miliknya atas alas hak yang tidak sah sebagaimana diterangkan dalam hal adanya unsur bertentangan dengan hak pihak lain yang merupakan unsur dalam perbuatan melawan hukum pada bagian huruf a diatas. Sehingga PT. Yorkshire

Indonesia dirugikan, dan harus menempuh jalur hukum dimana memakan waktu dan biaya yang tidak murah. Adapun ganti kerugian yang PT. Yorkshire Indonesia tuntutan kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dilakukan secara tanggung renteng maupun secara sendiri-sendiri membayar ganti rugi tersebut dan menuntut agar PT. PLN (Persero) Jawa Barat segera membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah HGB hak PT. Yorkshire Indonesia dan selanjutnya mengosongkan tanah seluas 3.320 M<sup>2</sup> tersebut untuk kemudian menyerahkannya kepada PT. Yorkshire Indonesia sebagai yang berhak tanpa syarat dan atau beban apapun, menurut penulis merupakan hak dari PT. Yorkshire Indonesia itu sendiri, namun jumlah kerugian tersebut menjadi tidak beralasan karena PT. Yorkshire Indonesia sama sekali tidak melakukan perincian dari mana angka Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) itu diperoleh. Dan menurut penulis adalah benar bila Majelis Hakim tidak memerintahkan pemberian uang ganti kerugian sebagaimana yang dituntut PT. Yorkshire Indonesia, melainkan hanyalah memerintahkan kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama untuk memberikan uang ganti kerugian sebesar Rp. 128.000,00 (seratus dua puluh delapan ribu rupiah) secara tanggung renteng. Hal ini dikarenakan PT. Yorkshire Indonesia

tidak memberikan perincian dalam hal jumlah uang ganti kerugian yang dituntutnya. Dengan demikian, unsur ini terpenuhi.

d. Adanya Hubungan Sebab-Akibat (Kausalitas)

Adanya unsur sebab-akibat untuk memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara adalah dimaksudkan untuk meneliti adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama dapat dipertanggung jawabkan. Bila seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka sanksi dalam Pasal 1365 KUHPerdara hanya dapat diterapkan, bilamana dengan perbuatan tersebut ditimbulkan kerugian.

Dalam perkara ini, jelas terlihat bahwa kerugian yang dialami oleh PT. Yorkshire Indonesia adalah karena adanya perbuatan melawan hukum dari PT. PLN (Persero) Jawa Barat dalam hal ini Haji Kama. Berawal dari perbuatan Haji Kama menjual tanah milik pihak lain, yaitu hak dari PT. Yorkshire Indonesia atas tanah seluas kurang lebih 3.320 M<sup>2</sup> yang ikut terjual secara sepihak kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat yang menyebabkan hilangnya hak PT. Yorkshire Indonesia atas tanah haknya seluas 3.320 M<sup>2</sup> yang mengakibatkan PT. Yorkshire Indonesia merasa dirugikan, dimana seharusnya PT. Yorkshire Indonesia bisa memanfaatkan tanah tersebut, ataupun membuat kesepakatan dengan pihak lain, ditambah lagi PT. Yorkshire

Indonesia harus menempuh jalur hukum yang cukup yang memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Dengan demikian, unsur ini terpenuhi.

Setelah merumuskan semua unsur dari perbuatan melawan hukum, menurut penulis, perbuatan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama telah memenuhi untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya.

## 2. Dalam Hal Perjanjian Kesepakatan Bersama Perdamaian

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa dalam kesepakatan bersama antara PT. Yorkshire Indonesia, PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama terungkap adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama dan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka akta perdamaian yang telah dibuat adalah mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian segala akibat hukum yang timbul dari adanya akta perjanjian kesepakatan bersama perdamaian tersebut adalah sah.

Menurut penulis, pendapat ini sudah tepat, namun perlu pula ditambahkan, bahwa dalam membuat suatu perjanjian diperlukan adanya suatu syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Adapun isi dari Surat Kesepakatan Bersama antara PT. Yorkshire Indonesia, PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama

yang telah dikukuhkan oleh Akta Perdamaian pada tanggal 27 Desember 1999 yang dibuat oleh Notaris Masri Husen, S.H., diantaranya adalah :

1. PT. PLN (Persero) Jawa Barat berjanji menyerahkan tanah Hak Miliknya seluas 3.185 M<sup>2</sup> Gambar B dan seluas 603 M<sup>2</sup> Gambar C kepada PT. Yorkshire Indonesia;
2. PT. Yorkshire Indonesia menyerahkan kepada PT. PLN (Persero) tanah seluas 3.320 M<sup>2</sup> Gambar A;
3. Haji Kama menyerahkan tanah miliknya kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat seluas 7.338,5 M<sup>2</sup> Gambar G dari luas tanah seluruhnya 12.000 M<sup>2</sup>, sehingga dengan demikian sisanya dikembalikan pada Haji Kama;
4. Penyerahan secara tukar menukar tanah milik PT. PLN (Persero) Jawa Barat dengan tanah milik PT. Yorkshire Indonesia tersebut tidak disertai Kompensasi berupa uang dalam pengertian dilakukan dan diterima oleh kedua belah pihak secara tukar guling demikian pula penyerahan tanah secara tukar menukar dari tanah milik PT. PLN (Persero) Jawa Barat yang diserahkan kepada PT. Yorkshire Indonesia, diberikan penggantian tanah oleh Haji kama kepada PT. PLN (Persero) Jawa Barat seluas 7.338,5 M<sup>2</sup> dilakukan secara tukar guling;
5. Untuk pelaksanaan penyerahan tanah tersebut secara formal maupun de facto akan dilakukan dengan akta-akta tersendiri;

6. Biaya-biaya akta ini, akta-akta Pelepasan hak kepada penerima hak, Pemisahan sertipikat (Split) dan balik nama pajak-pajak yang bersangkutan dengan tanah-tanah yang dilepaskan/ditukarkan tersebut harus dibayar oleh PT. PLN (Persero) Jawa Barat;
7. Ketiga pihak setuju bahwa dengan adanya akta perdamaian ini, segala keputusan yang ditetapkan dalam perkara perdata Nomor 58/Pdt.G/PN.BB yang telah diputuskan Majelis Hakim Bale Bandung pada hari Kamis tanggal 9 Nopember 1995 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 24 Pebruari 1997 Nomor 315/Pdt/1996/PTB, harus dikesampingkan, manakala adanya para pihak yang mengajukan kasasi, mereka setuju untuk membatalkan permohonan kasasi tersebut untuk keperluan itu para pihak yang satu dengan yang lainnya saling memberikan kuasa guna pencabutan/pembatalan kasasi melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung dimana perkara tersebut dilangsungkan;

Melihat dari isi perjanjian perdamaian tersebut, maka menurut penulis, sebab yang halal dalam syarat dari adanya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta adalah terpenuhi dalam perjanjian perdamaian ini, karena jika melihat dari Pasal 1337 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu sebab dalam perjanjian adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut diatas, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Tanah Berdasarkan pada akta perjanjian dan akta perdamaian antara PT. PLN (Persero) Jawa Barat dengan PT. Yorkshire Indonesia, maka substansi pokok yang harus ada dan dituangkan dalam perjanjian tersebut adalah:
  - a) Identifikasi para pihak;
  - b) Pengertian atau batasan mengenai tukar menukar (*Ruilslag*);

- c) Dokumen pendukung perjanjian;
- d) Ruang Lingkup Perjanjian;
- e) Putusnya Perjanjian;
- f) Keadaan Memaksa (*force majeure*);
- g) Pengalihan hak mengenai asset masing-masing pihak yang ditukarkan;
- h) Serah terima, sebagai pengakhiran proses tukar menukar;
- i) Sanksi;
- j) Jangka Waktu Perjanjian;
- k) Perubahan dan atau tambahan

Mengacu pada rumusan tersebut maka menurut penulis, akta perjanjian antara PT. PLN (Persero) Jawa Barat dengan PT. Yorkshire Indonesia telah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

2. Pada prinsipnya dasar Gugatan PT. Yorkshire Indonesia dalam kasus tukar menukar tanah muncul akibat adanya suatu perbuatan perbuatan melawan hukum yang memenuhi salah satu unsur berikut :
  - 1) bertentangan dengan hak orang lain,
  - 2) bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri,
  - 3) bertentangan dengan kesusilaan,
  - 4) bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai pihak lain atau beda.

Setelah merumuskan semua unsur dari perbuatan melawan hukum, menurut penulis, perbuatan PT. PLN (Persero) Jawa Barat dan Haji Kama telah memenuhi untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

3. Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dapat dikesampingkan pelaksanaannya dengan adanya Akta perdamaian karena melihat dari isi perjanjian perdamaian tersebut, maka menurut penulis, sebab yang halal dalam syarat dari adanya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah terpenuhi dalam perjanjian perdamaian ini, karena jika melihat dari Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu sebab dalam perjanjian adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Oleh karena itu akta perdamaian yang telah dibuat oleh PT. PLN (Persero) Jawa Barat, PT. Yorkshire Indonesia dan Haji Kama adalah mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian segala akibat hukum yang timbul dari adanya akta perjanjian kesepakatan bersama perdamaian tersebut adalah sah.

#### **4.2. Saran**

Memperhatikan uraian tersebut di atas, maka penulis dapat memberikan saran sehubungan dengan penulisan tesis ini, yaitu sebagai berikut :

Berdasarkan pada pelaksanaan perjanjian tukar menukar tanah yang termasuk dalam Asset Negara ini hendaknya lebih dipertegas lagi mengenai peraturan dari tukar menukar Asset Negara itu sendiri, bila dibentuk suatu peraturan perundang-undangan mengenai tukar menukar tanah yang termasuk dalam Asset Negara agar Asset yang dimiliki oleh Pemerintah tetap ada dan tidak menjadi ajang keuntungan tersendiri bagi individu (golongan tertentu), yang akhirnya akan mendatangkan kerugian bagi Pemerintah atau Negara.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku-buku :**

Anson's , *Law Of Contract*, Oxford : The English Language Book Society , 1971.

Ali, Moch. Chidir, *Pengertian-pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung : Mandar Maju , 1993.

Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, Tahun 2002

J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang)*, Bandung : Citra Aditya Bakti , 1994.

- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, Tahun 2000
- Muhammad, Abdulkadir, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung Citra Aditya Bakti.
- Projodikoro, R. Wiryono, *Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung : Sumur Bandung , 1990.
- , *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur Bandung , 1991.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Penerbit Intermedia, tahun 1998
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, Jakarta : Pradnya Paramita, tahun 1985.
- R. Subekti, *Kumpulan Karangan Hukum Perikatan, Arbitrase Dan Peradilan*, Bandung Alumni.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung : Penerbit Alumni, Tahun 1989.
- Rusli, Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan , 1993.

**Peraturan Perundang-undangan :**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985  
Tentang *Ketenagalistrikan*
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1989  
Tentang *Penyediaan dan Pemanfaatan Tenaga Listrik*
- *Indonesia Keputusan Presiden Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Belanja Negara*, Keppres No. 16 Tahun 1994, Lembaran Lepas 1994
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Surat Edaran Nomor : Se-76/A/2001 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 13 Ayat (1) Keputusan*

*Menteri Keuangan Nomor 55/Kmk.03/2001 Tanggal 5 Februari 2001 tentang Tata Cara Pengamanan, Penghapusan, dan Pengalihan Barang Milik/Kekayaan Negara (BM/KN)*

- Departemen Keuangan, *Keputusan Menteri Keuangan Tentang Tatacara Tukar Menukar Barang Milik Kekayaan Negara*. Kepmen Keuangan No. 35/KMK.03/1994
- Departemen Pekerjaan Umum, *Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Pedoman Tatacara dan Syarat-syarat Tukar bangun (Ruilslag) Tanah dan Bangunan*. Kepmen Pekerjaan Umum Nomor : 193/KPTS/1998

**Web Site :**

- [www.pln.co.id](http://www.pln.co.id)
- [www.pln-jawa-bali.co.id](http://www.pln-jawa-bali.co.id)
- [www.kanwilpajakhusus.depkeu.go.id](http://www.kanwilpajakhusus.depkeu.go.id)