

KEPASTIAN HUKUM JANGKA WAKTU PERJANJIAN  
PENGUNAAN TANAH INDUSTRI HAK GUNA  
BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN  
(ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR  
716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)

TESIS

OLEH:

DEBY WULANDARI  
NPM. 181803002



PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/2/22

Access From (repository.uma.ac.id)22/2/22

KEPASTIAN HUKUM JANGKA WAKTU PERJANJIAN  
PENGUNAAN TANAH INDUSTRI HAK GUNA  
BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN  
(ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR  
716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Hukum Pada Program Pascasarjana Universitas Medan Area

Oleh:

DEBY WULANDARI  
NPM. 181803002

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/2/22

Access From (repository.uma.ac.id)22/2/22

**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Judul** : **Kepastian Hukum Jangka Waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan (Analisis Yuridis Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)**

**Nama** : **Deby Wulandari**

**NPM** : **181803002**



**Dr. Jelly Leviza., SH., M.Hum**

**Dr. Mirza Nasution., SH., M.Hum**

**Ketua Program Studi  
Magister Hukum**

**Direktur**



**Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH**



**Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS**

## PERNYATAAN

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

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari di temukan adanya plagiat tesis ini.

Medan, 14 Juli 2020

Yang menyatakan,



Deby Wulandari

## ABSTRAK

### KEPASTIAN HUKUM JANGKA WAKTU PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN (ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kepastian hukum jangka waktu perjanjian penggunaan tanah industri Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan antara PT Kawasan Industri Medan (Persero) dan PT Industri Pembungkus Internasional berdasarkan putusan nomor 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perjanjian penggunaan lahan industri HGB di atas HPL terkait kepastian hukum jangka waktu perjanjian di PT Kawasan Industri Medan (Persero).

Konsep Perjanjian Penggunaan Tanah PT Kawasan Industri Medan (Persero) HGB di atas HPL telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip tata kelola perusahaan yang baik. Jangka waktu perjanjian sesuai dengan masa berlaku HGB yaitu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dengan mendapatkan persetujuan dari pemegang HPL. Berdasarkan putusan nomor 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn PT Industri Pembungkus Internasional harus membayar biaya perpanjangan perjanjian penggunaan tanah industri sesuai tarif yang telah ditetapkan PT KIM sebagai syarat untuk mendapatkan rekomendasi perpanjangan penggunaan tanah industri di Kawasan Industri Medan.

**Kata Kunci:** *Kepastian, HGB, HPL, Kawasan Industri*

## ABSTRACT

### LEGAL CERTAINTY FOR THE PERIOD OF THE AGREEMENT ON THE USE OF INDUSTRIAL LAND WITH STATUS OF BUILDING RIGHTS ON THE LAND MANAGEMENT RIGHTS (JURIDICAL ANALYSIS OF DECISION NUMBERS 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)

This research is to know legal certainty for period of the agreement on the use of industrial land with status of building rights on the land management rights between PT Kawasan Industri Medan (Persero) and PT Industri Pembungkus Internasional based on decision number nomor 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn.

The method of this research called normative juridical method. Juridical approach is used to analyse various laws and regulations relating to industrial land use agreements with status of building rights on the land management rights related to legal certainty for the period of the agreement in PT Kawasan Industri Medan (Persero).

The concept of land use agreement of PT Kawasan Industri Medan (Persero) with status of building rights on the land management rights are in accordance with the validity of building rights which is 30 years and can be extended for a maximum period of 20 years with the approval of the management right holder. Based on the decision number 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn PT Industri Pembungkus Internasional must pay the extension fee for the industrial land use agreement according to the tariff set by PT KIM as a condition to get a recommendation for the extension of industrial land use in the Medan Industrial Estate.

**Keywords:** *Certainty, building rights, management rights, Industrial estate.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM JANGKA WAKTU PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN (ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Medan Area, Prof.Dr. Dandan Ramdan, M.Eng,M.Sc.
2. Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area, Prof.Dr.Ir.Hj.Retna Astuti K., Ms.
3. Ketua Program Studi Magister Hukum Dr.Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH.
4. Direktur Utama PT Kawasan Industri Medan (Persero), Trisilo Ari Setyawan.
5. Asisten Manajer Corporate Secretary PT Kawasan Industri Medan (Persero), Devi Windari, M.Hum.
6. Dosen Pembimbing I penyusunan tesis, Dr.Jelly Leviza, SH, M.Hum.
7. Dosen Pembimbing II penyusunan tesis, Dr.Mirza Nasution, SH, M.Hum.
8. Ibunda dan keluarga yang telah mendoakan, membantu dan mendukung baik moril maupun materil.
9. Rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area seangkatan

2018-2019.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritikan yang konstruktif, dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan maupun bagi dunia usaha dan pemerintah.



Medan, 14 Juli 2020

*Deby Wulandari*  
Deby Wulandari

## UCAPAN TERIMA KASIH

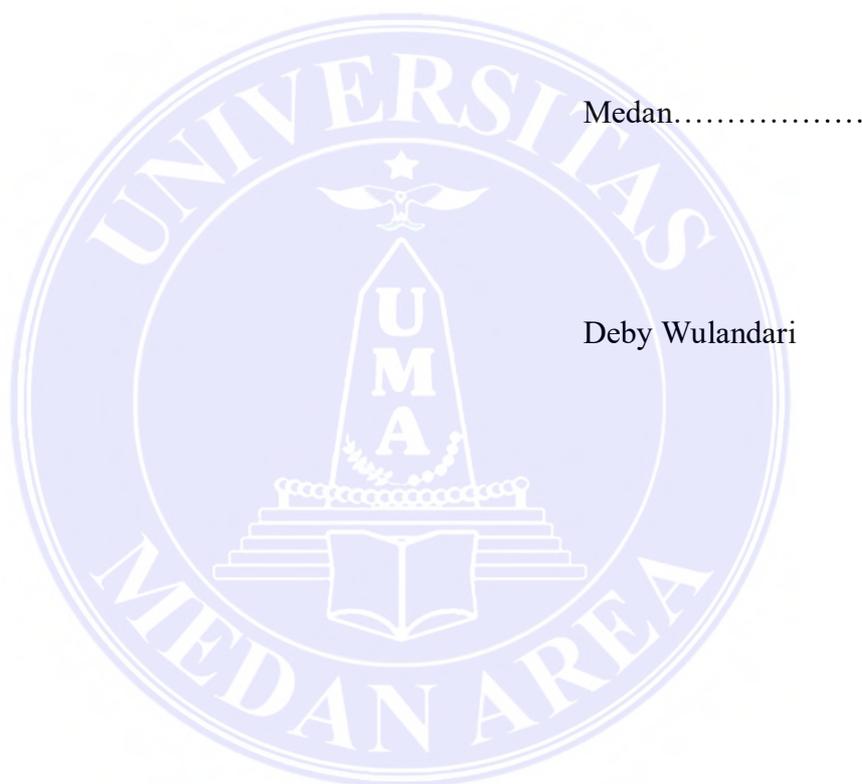
Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “KEPASTIAN HUKUM JANGKA WAKTU PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN (ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)”.

Dalam penyusunan Tesis ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan materil maupun dukungan moril dan membimbing (penulis) dari berbagai pihak untuk itu penghargaan dan ucapan terima kasih disampaikan kepada:

1. Rektor Universitas Medan Area, Prof.Dr. Dandan Ramdan, M.Eng,M.Sc.
2. Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area, Prof.Dr.Ir.Hj.Retna Astuti K., Ms.
3. Ketua Program Studi Magister Hukum Dr.Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH.
4. Direktur Utama PT Kawasan Industri Medan (Persero), Trisilo Ari Setyawan.
5. Asisten Manajer Corporate Secretary PT Kawasan Industri Medan (Persero), Devi Windari, M.Hum.
6. Dosen Pembimbing I penyusunan tesis, Dr.Jelly Leviza, SH, M.Hum.
7. Dosen Pembimbing II penyusunan tesis, Dr.Mirza Nasution, SH, M.Hum.
8. Ibunda dan keluarga yang telah mendoakan, membantu dan mendukung baik moril maupun materil.

9. Rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area seangkatan 2018-2019.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan secara materil dan dukungan moril mendapatkan balasan yang sebaik-baiknya dari Tuhan serta memberikan limpahan rahmat-Nya kepada kita semua, Amin.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
LEMBAR PENGESAHAN .....	
MOTTO .....	
UCAPAN TERIMA KASIH.....	
ABSTRAK .....	
<i>ABSTRACT</i> .....	
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....	
DAFTAR PUTUSAN .....	
DAFTAR ISI .....	

### BAB I. PENDAHULUAN

<b>I.1.Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>I.2.Perumusan Masalah .....</b>	<b>10</b>
<b>I.3.Tujuan Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>I.4.Manfaat Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>I.5.Keaslian Penelitian .....</b>	<b>12</b>
<b>I.6. Kerangka Teoritis dan Konsepsi .....</b>	<b>14</b>
<b>I.6.1. Kerangka Teori .....</b>	<b>14</b>
<b>I.6.1.1. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) .....</b>	<b>14</b>
<b>I.6.1.2. Kepastian Hukum .....</b>	<b>17</b>
<b>I.6.2. Konsepsi .....</b>	<b>19</b>
<b>I.6.2.1. Kepastian Jangka Waktu .....</b>	<b>20</b>
<b>I.6.2.2. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) .....</b>	<b>20</b>
<b>I.6.2.3. Hak Guna Bangunan .....</b>	<b>20</b>
<b>I.6.2.4. Hak Pengelolaan .....</b>	<b>20</b>
<b>I.6.2.5. Perusahaan Kawasan Industri .....</b>	<b>21</b>
<b>I.7.Metode Penelitian .....</b>	<b>21</b>
<b>I.7.1. Spesifikasi Penelitian .....</b>	<b>22</b>
<b>I.7.2. Pendekatan Masalah .....</b>	<b>23</b>
<b>I.7.3. Jenis dan Sumber Data .....</b>	<b>23</b>
<b>I.7.4. Teknik Pengumpulan Data .....</b>	<b>26</b>
<b>I.7.5. Alat Pengumpulan Data .....</b>	<b>27</b>

<b>I.7.6. Analisis Data.....</b>	<b>29</b>
<b>I.7.7. Jadwal Penelitian .....</b>	<b>29</b>
<b>BAB II KONSEP PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH DALAM HAK GUNA BANGUNAN YANG DI ATASNYA TERDAPAT HAK PENGELOLAAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI INDONESIA</b>	
<b>II.1. Hukum Perikatan .....</b>	<b>30</b>
<b>II.1.1. Pengertian Perikatan .....</b>	<b>30</b>
<b>II.1.2. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian .....</b>	<b>40</b>
<b>II.1.3. Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang .....</b>	<b>52</b>
<b>II.1.4. Pemutusan Perjanjian .....</b>	<b>56</b>
<b>II.2. Penggunaan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan .....</b>	<b>68</b>
<b>II.3. Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian Terhadap Penggunaan Tanah Dalam Hak Bangunan Yang Di Atasnya Terdapat Hak Pengelolaan .....</b>	<b>70</b>
<b>BAB III KEPASTIAN HUKUM JANGKA WAKTU BERAKHIRNYA PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI DALAM HAK GUNA BANGUNAN YANG DI ATASNYA TERDAPAT HAK PENGELOLAAN SEBAGAIMANA KESEPAKATAN ANTARA PT KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO) DENGAN PERUSAHAAN INDUSTRI</b>	
<b>III.1. Pengelolaan Aset BUMN Dalam Bentuk Persero .....</b>	<b>81</b>
<b>III.2. Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Di Kawasan Industri .....</b>	<b>88</b>
<b>III.3. Kepastian Hukum Jangka Waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Dalam HGB Yang Di Atasnya Terdapat HPL PT. Kawasan Industri Medan (Persero).....</b>	<b>93</b>
<b>BAB IV IMPLIKASI HUKUM ADANYA PUTUSAN NOMOR 716/PDT.6/2017/PN MDN. TERHADAP PERJANJIAN</b>	

PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI DALAM HAK GUNA BANGUNAN YANG DI ATASNYA TERDAPAT HAK PENGELOLAAN BAGI PT KAWASAN INDUSTRI MEDAN (PERSERO) DAN PERUSAHAAN INDUSTRI

<b>IV.1. <i>Ratio Decidendi</i> Putusan Nomor 716/PDT.6/2017/PN MDN. ....</b>	<b>99</b>
<b>IV.4. Akibat Hukum Adanya Putusan Nomor 716/PDT.6/2017/PN MDN. Terhadap Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Antara Di PT Kawasan Industri Medan (Persero) Dengan PT Industri Pembungkus Internasional .....</b>	<b>108</b>
<b>BAB V PENUTUP DAN SARAN</b>	
<b>V.1. Kesimpulan .....</b>	<b>110</b>
<b>V.2. Saran .....</b>	<b>111</b>
<b>DAFTAR BACAAN</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### I.1. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah aturan hukum keagrariaan yang di dalamnya diatur mengenai hak-hak atas tanah.<sup>1</sup> Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang lain atau badan hukum. Pada prinsipnya tujuan pemakaian tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu untuk diusahakan dan untuk membangun sesuatu.<sup>2</sup> Pasal 16 UUPA mengenal beberapa hak atas tanah yang antara lain meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dalam perkembangan hukum tanah nasional dikenal pula Hak Pengelolaan.<sup>3</sup>

Sementara pengaturan yang ada di dalam UUPA, tidak secara eksplisit menyebutkan Hak Pengelolaan sebagai salah satu hak atas tanah. UUPA hanya menyebut istilah pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 yaitu : “Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau memberikannya

---

<sup>1</sup> Sayidatussholihah, “Penyelesaian Sengketa Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Dengan Status Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) oleh Investor”, *Tesis Online*, Maret 2016, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm 16.

<sup>2</sup> Sunaryo Basuki dalam Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2009, hlm 29.

<sup>3</sup> Sulasi Rongiyati, “Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga”, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 5 No. 1, Juni 2014, Jakarta: Setjen DPR RI, hlm 77.

dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing”.<sup>4</sup>

Maria SW Sumardjono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan bukanlah hak atas tanah tetapi merupakan bagian dari Hak Menguasai Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.<sup>5</sup> Menurut Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 subjek hukum Hak Pengelolaan (HPL) antara lain, instansi pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), PT Persero, badan otorita, dan badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

PT Kawasan Industri Medan (Persero) (PT KIM) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan pada tanggal 7 Oktober 1988 dengan saham 60% yang dimiliki oleh Kementerian BUMN, 30% milik Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan 10% milik Pemerintah Kota Medan yang berlokasi di Jalan Pulau Batam No 1 Medan. Dalam mendukung kegiatan bisnisnya, PT Kawasan Industri Medan (Persero) ditunjang dengan beberapa aset yang dimilikinya seperti tanah atau lahan dengan status Hak Pengelolaan. Aset dari BUMN merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan, maka BUMN dapat melakukan pendayagunaan terkait aset BUMN sebagai upaya optimalisasi nilai perusahaan dengan memanfaatkan aset tetap BUMN melalui kerja sama dengan

---

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

<sup>5</sup> Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta : Kompas, 2009, hlm 213.

pihak lain (mitra).<sup>6</sup> Pelaksanaan pendayagunaan aset tetap tersebut harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) dan asas manfaat.

PT KIM dapat melakukan pendayagunaan aset tetap berupa lahan industri dengan status HPL dengan cara menyewakan atau pinjam pakai kepada Perusahaan Industri dan menerima kompensasi atas penggunaan tanah oleh Perusahaan Industri. Pendayagunaan Aset tetap berupa tanah dengan status HPL yang di atasnya diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Mitra atau pihak lain, maka HGB tersebut dapat dipindahtangankan atau diagunkan yang diatur dalam perjanjian. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999, yang menyatakan : “Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.”

Dengan demikian hubungan hukum antara PT KIM dengan pihak ketiga dalam pemanfaatan tanah HPL dibuat dengan perjanjian penggunaan tanah yang disebut dengan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI). SPPTI adalah perjanjian yang berisi kesepakatan yang mengikat antara pihak pertama selaku pengelola Kawasan industri dengan pihak kedua sebagai pemegang HGB. HGB diatur dalam Pasal 35 - 40 UUPA. Pasal 35 ayat (1) UUPA menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu

---

<sup>6</sup> Alvin mediadi, “Aturan Penyewaan Aset BUMN”, *Jurnal Hukum Online* 2017, diakses dari <http://hukumonline.com> , pada tanggal 4 November 2019.

tertentu. HGB yang berasal dari tanah negara dan tanah HPL diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dengan mendapatkan persetujuan dari pemegang HPL.<sup>7</sup> Persetujuan dari pemegang HPL dapat diberikan jika Pemegang HGB memenuhi persyaratan yang ditetapkan didalam perjanjian dan Tata Tertib Kawasan Industri milik PT KIM. Pemegang HGB juga berkewajiban membayar biaya perpanjangan SPPTI berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT KIM tahun 2014 sebesar 25% (dikali) X Luas Tanah (dikali) X Harga Penjualan Tahun Berjalan (dikali) X 20 Tahun<sup>8</sup>. Di tahun 2018 Kementerian BUMN telah menetapkan tarif perpanjangan SPPTI yang berlaku untuk seluruh Kawasan Industri sebesar 12,56% Nilai Pasar atau 17,55% NJOP.<sup>9</sup>

Perjanjian merupakan kesepakatan dari para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, sehingga isi perjanjian menjadi hak para pihak untuk menyepakatinya.. Perjanjian penyerahan tanah kepada pihak ketiga tidak diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan terkait Hak Pengelolaan. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no 9 Tahun 1999 tidak menentukan bagaimana bentuk perjanjian penggunaan tanah, apakah dengan menggunakan akta notariil atau diperkenankan menggunakan akta dibawah tangan. Bahkan hal-hal apa yang dimuat dalam perjanjian tersebut juga tidak diatur. Hal ini berbeda dengan peraturan sebelumnya, yaitu Peraturan Menteri

---

<sup>7</sup> Wibowo T. Tunardy, "Hak Guna Bangunan", *Jurnal Hukum*, No. 20, Maret 2013.

<sup>8</sup> Surat Keputusan Direksi PT Kawasan Industri Medan (Persero) No S-9006/01/I/2014 perihal penetapan tarif perpanjangan SPPTI.

<sup>9</sup> Surat Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor S-12/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018 perihal Penyampaian Resume Kajian Penentuan Besaran Tarif Wajar atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP).

Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 yang mensyaratkan perjanjian tertulis dan antara lain memuat keterangan mengenai: identitas pihak-pihak yang bersangkutan, letak, batas-batas, dan luas tanah yang dimaksud; jenis penggunaannya; hak-hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga, keterangan mengenai jangka waktunya dan kemungkinan perpanjangannya, jenis-jenis bangunan yang akan didirikan diatas tanah yang diperjanjikan dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan tersebut pada berakhirnya hak atas tanah yang diberikan, jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya, dan syarat-syarat lain yang dipandang perlu.<sup>10</sup>

SPPTI PT KIM dibuat dengan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak berdasarkan kesepakatan dengan mengacu kepada KUHPerdota. Menurut Pasal 1320 KUHPerdota suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi 4 syarat kumulatif, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut<sup>11</sup>. Menurut Abdul Kadir Muhammad persetujuan kehendak adalah kesepakatan seia-seketa. Pihak pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan<sup>12</sup>.

2. Cakap untuk membuat suatu perikatan

---

<sup>10</sup> Sulasi Rongiyati, Op.Cit, hal 86.

<sup>11</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2009, hlm 334.

<sup>12</sup> Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung, Cipta Aditya Bhakti, 1990, hlm 228-229.

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus dewasa, sehat pikiran dan tidak dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.<sup>13</sup> Sedangkan mereka yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1330 KUHPerdato adalah :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c) Orang-orang perempuan.<sup>14</sup>

3. Adanya suatu hal tertentu

Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.. Sedangkan Pasal 1333 KUH Perdata menentukan suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dapat dihitung.<sup>15</sup>

4. Adanya suatu sebab/kausa yang halal

Sebab/kausa disini bukanlah sebab yang mendorong orang tersebut melakukan perjanjian. Sebab atau kausa suatu perjanjian adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak, sedangkan adanya suatu sebab yang dimaksud tidak lain dari pada isi perjanjian. Pada pasal 1337 KUHPerdato menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang

<sup>13</sup> R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm 18.

<sup>14</sup> Taryana Soennadar, Fathurrahman Djamil, Mariam DarusBadzulzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Soepratom, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2016, hlm 77-78.

<sup>15</sup> Wibowo T. Tunardy, "Syarat-Syarat Sah Perjanjian, *Jurnal Hukum*, Agustus 2012.

halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum<sup>16</sup>.

Faktanya SPPTI PT KIM yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak tidak memiliki klausul khusus mengenai keberlakuan jangka waktu perjanjian. Didalam perjanjian hanya diatur mengenai jangka waktu hak atas tanah yaitu mengacu pada jangka waktu keberlakuan HGB yaitu 30 (tiga puluh tahun), dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.<sup>17</sup> Sehingga menciptakan ketidakpastian hukum mengenai berapa lama pihak yang harus memenuhi prestasinya dan pihak yang berhak atas prestasinya. Padahal Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN mengatur tentang cara pendayagunaan aset tetap mulai dari objek, pemilihan mitra, mitra, jangka waktu dan kewajiban mitra. Peraturan itu telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-04/MBU/09/2017 tentang Pedoman Kerja Sama BUMN. Dan didalam peraturan ini pendayagunaan aset BUMN lebih dibebaskan kepada setiap Perusahaan BUMN untuk membuat SOP masing-masing selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sehingga banyak

---

<sup>16</sup> Sri Soedewi Masjachan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980, hlm 319.

<sup>17</sup> Urip santoso, "Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.13, No. 2, Mei 2013, Surabaya : Universitas Airlangga, hlm 289.

perusahaan yang tetap berpedoman pada PER-13/MBU/09/2014 dalam membuat SOP.

SOP PT Kawasan Industri Medan (Persero) tidak secara khusus mengatur mengenai bentuk maupun isi dalam perjanjian penggunaan tanah industri. SOP yang ada hanya mengatur mengenai tata cara penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri. Yaitu meliputi tujuan, ruang lingkup, rincian istilah, dokumen pendukung, rincian prosedur, tugas Direksi, tugas Supervisor Core Direct I, tugas Manajer Penjualan dan Pemasaran, tugas Manajer Corporate Secretary, tugas Manajer Produksi dan Operasional dan Staf Penyewaan dan Pemasaran.<sup>18</sup>

Tidak adanya klausul jangka waktu keberlakuan perjanjian membuat banyak spekulasi yang terjadi. PT KIM berpendapat bahwa jangka waktu perjanjian penggunaan lahan industri mengacu kepada jangka waktu berakhirnya HGB yaitu 30 tahun dihitung sejak di tandatangani perjanjian tersebut dan dapat diperpanjang selama 20 tahun dengan meminta rekomendasi perpanjangan HGB kepada PT KIM. Namun yang terjadi Perusahaan Industri selaku pemegang HGB tidak mengacu pada status jangka waktu HGB yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan dan HGB tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang HPL dengan tanahnya. Secara yuridis kedudukan pihak ketiga hanyalah pihak yang menyewa, seperti halnya pemegang hak atas tanah yang

---

<sup>18</sup> Pedoman PT Kawasan Industri Medan, *Penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri*, hlm 509-511.

bersifat sementara karena sifatnya yang terbatas.<sup>19</sup> Artinya jika jangka waktu HGB telah berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka tanah kembali dalam penguasaan negara. Maka segala bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah HGB itu sepenuhnya milik dari pemegang HGB awal itu. Jika tidak ada upaya untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan bangunan diatas lahan HGB, maka akan muncul sengketa.<sup>20</sup> Namun yang terjadi ada HGB yang jangka waktunya telah berakhir selama 2 tahun dan Perusahaan Industri sebagai pemegang HGB tidak melakukan perpanjangan HGB dan keberatan untuk melakukan perpanjangan perjanjian dengan membayar tarif perpanjangan yang ditetapkan oleh PT KIM. Perusahaan Industri menolak besaran tarif perpanjangan penggunaan tanah industri yang telah di tetapkan oleh PT KIM dan menganggap bahwa PT KIM berlaku sewenang-wenang dalam menentukan besaran tarif perpanjangan setiap tahunnya. Jika Perusahaan Industri tidak melakukan pembayaran tarif perpanjangan maka PT KIM tidak memberikan rekomendasi dalam perpanjangan jangka waktu penggunaan tanah tersebut dan Perusahaan Industri wajib menyerahkan kembali tanah tersebut kepada PT KIM selaku pemegang HPL. Permasalahan tersebut kemudian berujung di Pengadilan yaitu Perusahaan Industri menggugat PT KIM di Pengadilan Medan pada tanggal 23 November 2017. Berdasarkan kronologis dan kasus yang terjadi di PT Kawasan Industri Medan (Persero), maka penelitian ini penting untuk dilakukan

---

<sup>19</sup> Elita Rahmi, “*Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia*”, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 10 No 3, September 2010, Jambi: Universitas Jambi, hlm 338

<sup>20</sup> Boedi Harsono, “*HPL Di Atas HGB Tidak Berlaku*”, Hukum Online.com, diakses pada tanggal 10 November 2019.

guna mengetahui kepastian hukum perjanjian penggunaan tanah industri HGB diatas HPL antara PT KIM dan Perusahaan Industri.

## **I.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang dipaparkan di atas dan untuk lebih memfokuskan diri dalam membahas masalah penelitian, maka diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep Perjanjian Penggunaan Tanah dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana kepastian hukum jangka waktu berakhirnya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan sebagaimana kesepakatan antara PT Kawasan Industri Medan (Persero) dengan Perusahaan Industri?
3. Bagaimana Implikasi hukum adanya Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN Mdn. terhadap Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan bagi PT Kawasan Industri Medan (Persero) dan Perusahaan Industri?

## **I.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian yang akan teliti adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis konsep Perjanjian Penggunaan Tanah dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk menganalisis kepastian hukum jangka waktu berakhirnya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan sebagaimana kesepakatan antara PT Kawasan Industri Medan (Persero) dengan Perusahaan Industri.
3. Untuk menganalisis implikasi hukum adanya Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN Mdn. terhadap Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan bagi PT Kawasan Industri Medan (Persero) dan Perusahaan Industri.

#### **I.4. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan penelitian tesis ini, diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain :

##### **a. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai rujukan atau referensi bagi penyusunan karya-karya ilmiah yang berkaitan dengan pengelolaan aset BUMN, khususnya terkait masa berlaku perjanjian penggunaan tanah industri hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.

Penelitian ini diharapkan juga dapat membantu memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti dan memberikan sumbangan pemikiran dalam peningkatan dan pengembangan serta pembaharuan ilmu hukum khususnya mengenai jangka waktu berakhirnya perjanjian penggunaan lahan industri di Kawasan Industri Medan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat khususnya bagi para Direksi serta Jajaran BUMN dalam melakukan pengelolaan asetnya serta diharapkan mampu memberi masukan kepada PT Kawasan Industri Medan dalam membuat sebuah perjanjian khususnya mengenai jangka waktu berakhirnya perjanjian penggunaan tanah industri yang baik sehingga memberikan kepastian hukum kepada para pihak.

### **I.5. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang telah dilakukan, belum ada penelitian yang membicarakan masalah “Keberlakuan Jangka Waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelola (Analisis Yuridis Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN Mdn)”.

Dari hasil penelusuran keaslian penelitian, tesis yang menyangkut tentang persoalan judul tersebut di atas belum ada yang melakukan penelitian. Penelitian

yang telah dilakukan adalah sebatas perlindungan hukum pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, antara lain :

1. Tesis, Harry Nugroho, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, yang pada pokoknya membahas mengenai perjanjian antara Pemerintah Kabupaten Semarang dengan para pemegang Hak Guna Bangunan sebagai dasar pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, kewenangan pemegang Hak Guna Bangunan untuk memperpanjang atau memperbarui Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo dan perlindungan hukum Pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah habis jangka waktunya tetapi masih menempati tanah dan bangunan.<sup>21</sup>
2. Tesis, Rosdiana Sari Maharani, *Pelaksanaan Eksekusi Di Atas HPL No 3 Milik PT Kawasan Industri Medan (Studi Putusan Peninjauan Kembali No 94PK/PDT/2004)*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, yang pada pokoknya membahas mengenai pelaksanaan eksekusi di atas HPL No 3 milik PT Kawasan Industri Medan (Studi Putusan Peninjauan Kembali No 94PK/PDT/2004) dan dasar pertimbangan hakim dalam

---

<sup>21</sup> Harry Nugroho, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, 2011.

Putusan Peninjauan Kembali No 94Pk/PDT/2004.<sup>22</sup>

3. Tesis, Mila Lailyana, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Tidak Dapat Diperpanjang Setelah Adanya Hak Pengelolaan (HPL)*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, yang pada pokoknya membahas mengenai kedudukan hukum HGB yang terbit dahulu setelah adanya HPL atas objek yang sama, perlindungan hukum terhadap pemegang HGB yang terbit terlebih dahulu setelah adanya HPL atas objek yang sama dan dasar pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor : 276PK/PDT/2011.<sup>23</sup>

Sehubungan dengan hasil penelusuran tersebut, maka diyakini bahwa penelitian dalam tesis ini adalah original dan belum pernah dilakukan penelitian serupa atau sama dengan objek penelitian ini.

## **I.6. Kerangka Teoritis dan Konsepsi**

### **I.6.1. Kerangka Teori**

#### **I.6.1.1. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)**

Sejak Indonesia merdeka, terdapat isu yang kerap menjadi perdebatan di kalangan founding fathers, yaitu mengenai posisi dan peranan perusahaan negara yang bersinggungan dengan kata “dikuasai oleh negara” yang termuat pada Pasal

---

<sup>22</sup> Rosdiana Sari Maharani, *Pelaksanaan Eksekusi Di Atas HPL No 3 Milik PT Kawasan Industri Medan (Studi Putusan Peninjauan Kembali No 94PK/PDT/2004)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2013.

<sup>23</sup> Mila Lailyana, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Tidak Dapat Diperpanjang Setelah Adanya Hak Pengelolaan (HPL)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2015.

33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Pada saat itu Presiden Soekarno menafsirkan bahwa karena kondisi perekonomian masih lemah pasca-kemerdekaan, negara harus menguasai sebagian besar bidang usaha yang dapat menstimulasi kegiatan ekonomi. Hal mana yang bertentangan dengan pemikiran Hatta, beliau mengemukakan bahwa negara hanya cukup menguasai perusahaan yang benar-benar menguasai kebutuhan pokok masyarakat, seperti listrik dan transportasi. Pandangan ini lebih sesuai dengan paham ekonomi modern, karena posisi negara hanya cukup menyediakan infrastruktur yang mendukung proses pembangunan Pasca kemerdekaan, negara memegang posisi dan peranan yang sangat dominan, oleh karena :

1. Situasi negara yang baru lepas dari penjajahan dan tidak memiliki *social overhead capital* (SOC) sebagai modal pembangunan;
2. Besarnya kerugian dan kerusakan public utilities sebagai akibat perang;
3. Terpinggirkannya pengusaha pribumi sebagai warga kelas ketiga (setelah Eropa dan Keturunan Arab serta Tionghoa).<sup>24</sup>

Beberapa kebijakan yang dibuat oleh pemerintah guna mendorong pertumbuhan perekonomian nasional adalah dengan mendirikan perusahaan negara dalam bidang infrastruktur yang bersifat monopoli alamiah dengan melakukan nasionalisasi. Pemerintah menasionalisasi beberapa perusahaan Belanda dalam bidang infrastruktur vital, seperti KLM dinasionalisasi menjadi Garuda Indonesia Airways, Batavie Verkeers Mij dan Deli Spoorweg Mij dinasionalisasi menjadi Djawatan Kereta Api. Selain itu, kebijakan pemerintah

---

<sup>24</sup> Riant Nugroho, Randy R. Wrihatnolo, *Manajemen Privatisasi BUMN*, Jakarta : Elex Media Komputindo, 2008, hlm 3.

untuk mendirikan perusahaan negara dipandang tidaklah efektif. Ketidakefektifan nasionalisasi tersebut diperkuat dengan adanya pembengkakan anggaran pembangunan dan belanja negara, karena aset perusahaan negara tersebut berasal dari penyisihan kekayaan negara dari APBN.<sup>25</sup>

Pengelolaan BUMN pada pemerintahan Orde Baru, diterapkan prinsip-prinsip pengelolaan BUMN yang terdiri atas dekonsentrasi, debirokrasi dan desentralisasi. Hal tersebut ditujukan guna membuka peluang pihak swasta untuk turut serta dalam proses pembangunan.<sup>26</sup> BUMN diharapkan mampu memberikan kontribusi positif bagi Pemerintah dalam bentuk dividen dan pajak. Dalam perjalanannya, BUMN di Indonesia pada masa Orde Baru mengalami pasang surut, oleh karena terdapat beberapa BUMN yang mengalami peningkatan, namun tidak sedikit pula yang mengalami kerugian disebabkan pengelolaan yang tidak profesional, tidak berdasarkan prinsip ekonomi perusahaan dan tidak transparan.

Pasca reformasi, pengelolaan BUMN diatur dalam Ketetapan MPR No. IV/MPR/1999 mengenai penataan BUMN secara efisien, transparan dan profesional, penyehatan BUMN yang berkaitan dengan kepentingan umum dan mendorong BUMN yang tidak berkaitan dengan kepentingan umum untuk melakukan privatisasi di pasar modal. Kemudian dibuatlah Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yang peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden dan Keputusan Menteri.<sup>27</sup> Walaupun peraturan perundang-undangan yang diterbitkan Pemerintah bertujuan menciptakan iklim usaha yang sehat, baik bagi badan usaha

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm 4.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm 8.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm 13.

baik pemerintah maupun swasta, namun dalam praktiknya, masih terdapat monopoli yang dipegang oleh pihak BUMN. Hal tersebut turut pula mendorong BUMN kepada kesulitan dalam melakukan persaingan global. Globalisasi mengharuskan BUMN menciptakan kebijakan strategis guna menghasilkan efisiensi operasi perusahaan.<sup>28</sup>

Berbagai upaya telah dilakukan, seperti restrukturisasi usaha, pengurangan jumlah karyawan dan sistem pengendalian manajemen. Namun masih terdapat upaya lain yang dapat ditempuh, yaitu melakukan penjualan sebagian kepemilikan saham atau pengalihan kendali perusahaan kepada pihak swasta melalui privatisasi. Salah satu manfaat nyata yang diperoleh dari privatisasi adalah pelaksanaan prinsip-prinsip tata kelola usaha yang baik (*good corporate governance*), yang meliputi transparansi, kemandirian dan akuntabilitas.<sup>29</sup>

#### **1.6.12. Kepastian Hukum**

Teori yang menjadi *grand theory* dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap Individu.<sup>30</sup>

---

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

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

<sup>30</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hlm 23.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara.
- b. Instansi- instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>31</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntunan moral, melainkan

<sup>31</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm 45.

secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>32</sup>

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPdata disebutkan bahwa suatu perikatan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Maka kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi maka harus ada sanksi sesuai dengan kesepakatan yang tertuang di dalam perjanjian.

## **I.6.2. Konsepsi**

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin akan diteliti akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini sendiri dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan uraian mengenai hubungan dalam fakta tersebut.<sup>33</sup> Batasan-batasan serta pengertian yang akan digunakan oleh penulis dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

### **I.6.2.1. Kepastian Jangka Waktu**

Pencantuman jangka waktu berlakunya perjanjian merupakan kesepakatan para pihak untuk menentukan periode pemenuhan prestasi dan kontraprestasi atas kewajiban dan hak yang timbul dalam suatu perjanjian. Para pihak tentunya sudah menyadari kesanggupan masing-masing untuk memenuhi hak dan kewajibannya

---

<sup>32</sup> Cst Kansil, Christine, S T Kansil, Engelen R Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm 385.

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1989, hlm 132.

berdasarkan jangka waktu yang telah mereka sepakati bersama.<sup>34</sup>

### **I.622. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI)**

Perjanjian penggunaan tanah industri (SPPTI) adalah perjanjian yang berisi kesepakatan yang mengikat antara pihak pertama selaku pengelola Kawasan industri dengan pihak kedua sebagai pemegang Hak guna Bangunan.

### **I.623. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 adalah hak atas tanah yang diberikan dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu 20 tahun. Pasal dimaksud menyebutkan bahwa;

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

### **I.624. Hak Pengelolaan**

Hak Pengelolaan menurut Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan

---

<sup>34</sup> Bimo Prasetyo dan Asharyanto, "Memperpanjang Jangka Waktu Perjanjian Melalui Addendum", *Jurnal Hukum Perdata* 2013, diakses melalui <http://hukumonline.com>, pada tanggal 5 November 2019.

peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

### **I.6.2.5. Perusahaan Kawasan Industri**

Kawasan Industri menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri adalah Kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri. Perusahaan Kawasan Industri menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri. Perusahaan Industri menurut Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang usaha Industri di wilayah Indonesia.

### **I.7. Metode Penelitian**

Penelitian sesuai dengan tujuannya dapat di definisikan sebagai usaha untuk menentukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian<sup>35</sup>. Penelitian juga dapat berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab

---

<sup>35</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1973, hlm 5.

permasalahan tertentu. Dengan kata lain, penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif; ia melatih untuk semua orang selalu sadar bahwa di dunia ini banyak yang belum ketahui, dan apa yang s e t i a p orang coba cari, temukan, dan ketahui itu tetaplah bukan kebenaran mutlak. Oleh sebab itu, masih perlu diuji kembali<sup>36</sup>. Metodologi adalah suatu hal yang sangat penting bagi penelitian dan dapat dikatakan bahwa metodologi merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam kegiatan penelitian, untuk itu dalam suatu penelitian, peneliti perlu menggunakan metode yang tepat karena ada tidaknya suatu karya ilmiah pertama-tama tergantung pada metode yang digunakan<sup>37</sup>.

Metode spesifikasi penelitian ini termasuk jenis deskriptif, metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas<sup>38</sup>.

### **1.7.1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan berdasarkan pada analisis kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowbal*, teknik pengumpulan dengan triangulasi (gabungan), analisis data

---

<sup>36</sup> Amirudin, dan H.Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada , 2004, hlm 19.

<sup>37</sup> Bambang Sunggono, dalam *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rja Grafindo Persada, 1997, hlm 27.

<sup>38</sup> *Ibid.*

bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi. Pendekatan penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan dan mengolah data yang sifatnya deskriptif, seperti transkripsi wawancara, catatan lapangan, gambar, foto, rekaman video dan lain-lain.<sup>39</sup>

### **I.7.2. Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Pendekatan Yuridis Normatif adalah suatu pendekatan yang dilakukan dimana pengumpulan dan penyajian data dilakukan dengan mempelajari dan menelaah konsep-konsep dan teori-teori serta peraturan-peraturan serta kepustakaan yang berkaitan dengan pokok bahasan penulisan tesis ini.<sup>40</sup>

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perjanjian penggunaan lahan industri HGB di atas HPL terkait kepastian jangka waktu di PT Kawasan Industri Medan. Sedangkan pendekatan digunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai perangkat peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif saja, tapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dalam kehidupan masyarakat. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual, kelompok akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegangan pada ketentuan normatif.

### **I.7.3. Jenis dan Sumber Data**

---

<sup>39</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfa Beta, 2008, hlm 56.

<sup>40</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press, 1985, hlm 7.

Jenis data dilihat dari sumbernya, dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari lapangan (data primer) dan data yang diperoleh dari bahan pustaka (data sekunder).<sup>41</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari observasi lapangan. Dalam rangka penelitian lapangan terutama yang menyangkut pokok bahasan tesis ini. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang di bahas.<sup>42</sup>

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, yaitu :

1. Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat yaitu peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan hukum primer antara lain:
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Argaria;
  - c. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB);
  - d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996

---

<sup>41</sup> Sri Mamuji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hlm 28.

<sup>42</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005, hlm 42.

- tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- e. Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN yang mana telah diubah menjadi Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-04/MBU/09/2017 tentang Pedoman Kerja Sama BUMN;
  - f. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana telah di ubah menjadi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
  - g. Surat Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor S-12/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018 perihal Penyampaian Resume Kajian Penentuan Besaran Tarif Wajar atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP).
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa bahan hukum atau literatur-literatur yang menjelaskan penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum dan lainnya.
  3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan

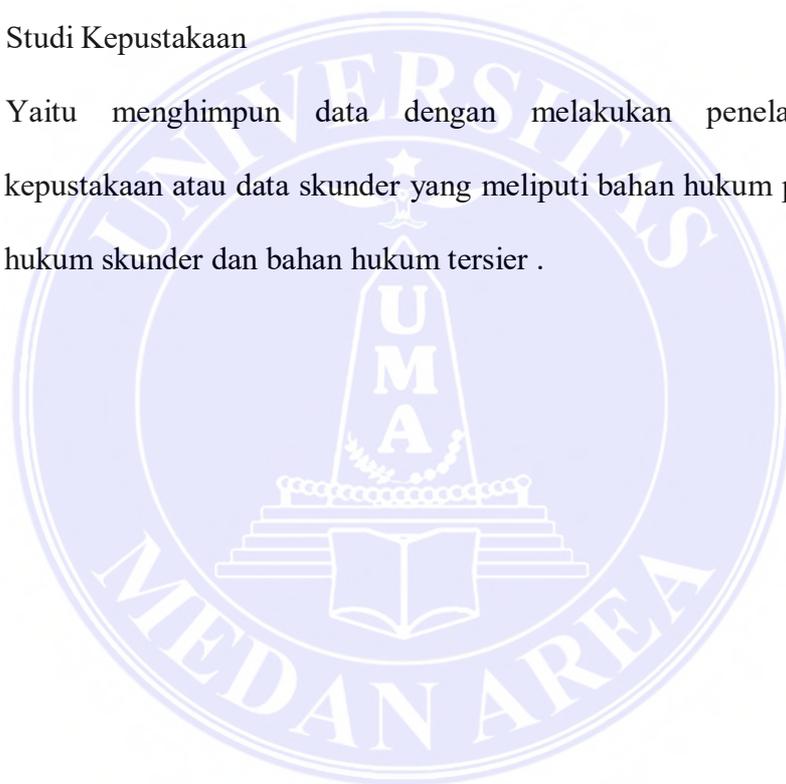
penjelasan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari literatur, kamus, internet, surat kabar dan lain lain.

#### **I.7.4. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mendapat data yang diperlukan dan data dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan beberapa cara yaitu :

1) Studi Kepustakaan

Yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data skunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan hukum tersier .



## 2) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini dengan melakukan wawancara kepada bagian Legal PT KIM. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data-data primer yang berkaitan dengan perjanjian penggunaan tanah industri HGB diatas HPL yang tidak memiliki jangka waktu ini memerlukan informan yang mempunyai pemahaman yang berkaitan langsung dengan masalah penelitian guna memperoleh data dan informasi yang lebih akurat. Dalam menentukan informan penelitian yang paling penting adalah seseorang yang mengetahui dengan pasti kejadian tersebut bahkan mungkin terlibat langsung di dalam membuat perjanjian penggunaan tanah industri tersebut karena memiliki peran dan kedudukan sebagai karyawan di PT Kawasan Industri Medan.

### I.7.5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data akan sangat menentukan hasil penelitian sehingga tujuan dari penelitian ini dapat tercapai dengan baik. Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

- a. Studi dokumen dilakukan dengan cara membaca, meneliti, mempelajari dokumen dokumen yang ada kaitannya dengan pokok bahasan. Teknik yang digunakan membaca dan memahami sehingga dapat mengetahui permasalahan seputar perjanjian penggunaan tanah industri HGB diatas HPL yang tidak memiliki keberlakuan jangka waktu di PT. Kawasan Industri Medan.
- b. Wawancara dilakukan dengan mengadakan wawancara kepada Bagian

Legal PT. Kawasan Industri Medan. Teknik yang penulis gunakan dalam wawancara ini adalah Teknik wawancara terstruktur atau wawancara yang pertanyaannya telah dipersiapkan sebelumnya dan hasil wawancara akan dimanfaatkan sebagai data pendukung ataupun tambahan informasi bagi penulisan tesis ini.

Setelah semua dapat terkumpul baik dari hasil pustaka maupun hasil wawancara maka selanjutnya dilakukan pengolahan data. Ini dilakukan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a) Seleksi data, yaitu untuk mengetahui apakah ada kekurangan atau tidak dalam pengumpulan data, dan untuk mengetahui apakah data telah sesuai dengan pokok bahasan penelitian.
- b) Klasifikasi data yaitu data yang diperoleh dikumpulkan menurut pokok bahasan yang ditetapkan. Data yang ada apakah termasuk dalam pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, maupun hasil dan pembahasan.
- c) Penyusunan data, yaitu menetapkan data pada tiap tiap pokok bahasan dengan susunan yang sistematis berdasarkan kerangka tulisan yang telah ditetapkan. Setelah data yang terkumpul selesai diseleksi, kemudian dibentuk secara sistematis dengan memasukan kedalam kelompok bahasan masing-masing. Kemudian dilakukan penganalisisan untuk mendapatkan gambaran yang benar-benar sesuai apa yang menjadi tujuan penulisan dilakukan.

### I.7.6. Analisis Data

Analisa data pada penelitian ini dilakukan dengan cara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai suatu kejelasan masalah yang dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>43</sup> Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis. Setelah analisi data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

### I.7.7. Jadwal Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini telah direncanakan dan ditetapkan jadwal penelitian dengan rincian dalam bagan sebagai berikut :

No	Tahapan Kegiatan	Tahun 2019 – 2020				
		Juli	September	November	Februari	April-Juni
1.	Pengajuan Judul					
2.	Bimbingan Proposal					

<sup>43</sup> Soerjono Soekamto, Op.Cit, hlm.12.

3.	Seminar Proposal					
4.	Bimbingan Penelitian					
5.	Seminar Hasil					
6.	Sidang Meja Hijau					

Tabel 1 : Tahapan Penelitian

Keterangan :

1. Pengajuan judul dilaksanakan secara bersamaan dengan pengumpulan data penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian.
2. Bimbingan proposal penelitian dilakukan bersamaan dengan perbaikan serta bimbingan dengan dosen pembimbing.
3. Setelah disahkan proposal penelitian oleh dosen pembimbing tersebut, maka seminar proposal dapat dilakukan.
4. Setelah itu dilaksanakan bimbingan penelitian dengan dosen pembimbing kembali untuk persiapan seminar hasil, bila telah disahkan data hasilnya maka dapat dilaksanakan seminar hasil.
5. Setelah pelaksanaan seminar hasil diselesaikan, maka dapat dilaksanakan sidang meja hijau.

## BAB II

### KONSEP PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH DALAM HAK GUNA BANGUNAN YANG DI ATASNYA TERDAPAT HAK PENGELOLAAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI INDONESIA

#### II.1. Hukum Perikatan

##### II.1.1. Pengertian Perikatan

Berdasarkan Buku III KUHPerdara yang berjudul “*van Verbintenissen*”, dimana istilah ini juga merupakan istilah lain yang dikenal dalam *Code Civil* Perancis, istilah yang diambil dari hukum Romawi yang terkenal dengan istilah “*obligation*”. Soetojo Prawirohamidjojo, menegaskan bahwa “Istilah *verbintenis*” yaitu perutusan, perjanjian maupun perikatan. Istilah perikatan yang dimaksud pada dasarnya berasal dari bahasa Belanda yakni “*verbintenis*”, diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia berbeda-beda, sebagai bukti, di dalam KUHPerdara digunakan istilah “perikatan” untuk “*verbintenis*”.<sup>44</sup>

R. Subekti, mempergunakan istilah “*verbintenis*” untuk perkataan “perikatan”, demikian juga R. Setiawan, memakai istilah “perikatan” untuk “*verbintenis*”. Selanjutnya Utrecht, memakai istilah perutusan untuk “*verbintenis*”. Sebaliknya Soediman Kartohadiprodo, mempergunakan istilah “hukum pengikatan” sebagai terjemahan dan

---

<sup>44</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Cet. Thn. 1979, hlm 10.

“*verbintenissenrecht*. Sementara itu, R. Wirjono Prodjodikoro, memakai istilah “*het verbintenissenrecht*” diterjemahkan sebagai “hukum perjanjian” bukan hukum perikatan, demikian juga Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, memakai istilah “hukum perutusan” untuk “*verb intenissenrecht*”.<sup>45</sup>

Berkaitan dengan itu, menurut Hofmann, bahwa “perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang dari padanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain yang berhak atas sikap demikian itu”.

Menurut Abdulkadir Muhammad, Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara debitur dan kreditur, yang terletak dalam bidang harta kekayaan. Soediman Kartohadiprodjo, juga merumuskan perikatan tersebut dengan; “suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi”. Demikian juga halnya, menurut R.Setiawan, bahwa “perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.<sup>46</sup>Sedangkan, menurut Subekti, Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain.

Berdasarkan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan-perikatan umumnya dibagi menjadi dua golongan, yaitu :

1. Perikatan-perikatan yang bersumber pada persetujuan (*overenkomst*);

---

<sup>45</sup> Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Perdata dan Hukum Benda*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum UGM, 1975, hlm 25.

<sup>46</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994, hlm 2.

2. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang (*wet*).

Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Pengertian perikatan berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tersebut dikatakan sebagai definisi perikatan dalam arti sempit sebab perikatannya hanya bersifat sepihak.

Melihat beberapa pengertian perikatan di atas, maka dapat dikatakan bahwa pada dasarnya perikatan merupakan “suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dan pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut.<sup>47</sup> Dalam hal ini, dapat disebutkan, bahwa pihak yang menuntut disebut kreditur (pihak berpiutang) dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi disebut debitur (pihak berutang). Keadaan tersebut juga dapat diartikan, bahwa adanya suatu hak dan kewajiban yang harus dilakukan kreditur dan debitur tergantung dan yang diperjanjikan, di mana hak dan kewajiban kreditur dimaksudkan harus diatur oleh undang-undang, yaitu sebagai suatu tindakan untuk melakukan tuntutan terhadap pihak yang lalai dalam melaksanakan suatu prestasi atau kewajibannya. Hal ini berarti, bahwa secara sederhana perikatan diartikan sebagai suatu hal yang mengikat antara orang yang satu dengan orang yang lain. Hal yang mengikat itu

---

<sup>47</sup> Agus Chandra, *Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2019, hlm 51.

adalah peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, misalnya jual beli, hutang-piutang, dapat berupa kejadian, misalnya kelahiran, kematian, dapat berupa keadaan, misalnya perkarangan berdampingan, rumah bersusun, jadi peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum, dalam arti peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum.

Hubungan hukum itu tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, dan sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitur. Prestasi sebagaimana di maksudkan dapat dikatakan sebagai objeknya perikatan, yaitu sesuatu yang dituntut oleh kreditur terhadap debitur, atau sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur terhadap kreditur. Prestasi adalah harta kekayaan yang diukur atau diniali dengan uang. Pihak yang berkewajiban untuk membayar sejumlah uang berkedudukan sebagai debitur, sedangkan pihak yang berhak menerima sejumlah uang berposisi sebagai kreditur. Hukum piutang, pihak yang berhutang disebut debitur, sedangkan pihak yang berhutang disebut kreditur. Dalam hubungan jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitur, sedangkan penjual berposisi sebagai kreditur. Dalam perjanjian hibah, Pemberi hibah disebut debitur, sedangkan penerima hibah disebut kreditur. Dalam perjanjian kerja, pihak yang melakukan pekerjaan disebut kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban membayar upah disebut debitur.

Hukum Perikatan ialah keseluruhan peraturan hukum yang mengatur tentang perikatan. Pengaturan tersebut meliputi bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum membuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya. Sedangkan bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian bernama yang banyak dipakai dalam masyarakat. Bagian umum meliputi bab I, bab II, bab III (hanya pasal 1352 dan 1353) dan bab IV, yang berlaku bagi perikatan pada umumnya. Bagian khusus meliputi bab III (kecuali pasal 1352 dan pasal 1353) dan bab V s/d XVIII, yang berlaku bagi perjanjian-perjanjian tertentu saja, yang sudah ditentukan namanya dalam bab-bab yang bersangkutan. Pengaturan hukum perikatan dilakukan dengan “sistem terbuka”, artinya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja baik yang belum ditentukan namanya dalam undang-undang. tetapi keterbukaan ini dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Sesuai dengan penggunaan sistem terbuka, maka pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa perikatan dapat timbul baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dengan kata lain, sumber perikatan itu ialah perjanjian dan undang-undang. Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, kedua pihak debitur dan kreditur dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak debitur wajib memenuhi prestasi dan pihak kreditur berhak atas prestasi.

Perikatan yang timbul karena undang-undang, hak dan kewajiban debitur dan kreditur ditetapkan oleh undang-undang. Pihak debitur dan kreditur wajib

memenuhi ketentuan undang-undang. Undang-undang mewajibkan debitur berprestasi dan kreditur berhak atas prestasi. Kewajiban ini disebut kewajiban undang-undang. Jika kewajiban tidak dipenuhi, berarti pelanggaran undang-undang. Dalam Pasal 1352 KUH Perdata, perikatan yang timbul karena undang-undang diperinci menjadi dua, yaitu perikatan yang timbul semata-mata karena ditentukan oleh undang-undang dan perikatan yang timbul karena perbuatan orang. perikatan yang timbul karena perbuatan orang dalam pasal 1353 KUH Perdata diperinci lagi menjadi perikatan yang timbul dari perbuatan menurut hukum (*rechtmatic*) dan perikatan yang timbul dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Prestasi adalah yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam pasal 1131 KUH Perdata dinyatakan bahwa semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan utangnya terhadap kreditur. Tetapi jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga kemungkinan wujud prestasi, yaitu (a) memberikan sesuatu, (b) berbuat sesuatu, (c) tidak berbuat sesuatu. Dalam pasal 1235 ayat 1 KUH Perdata pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada

kreditur, misalnya dalam jual beli, sewa-menyewa, hibah, perjanjian gadai, hutang-piutang.

Perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu”, debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditentukan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, membangun gedung. Dalam melakukan perbuatan itu debitur harus mematuhi semua ketentuan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan.

Perikatan yang objeknya “tidak berbuat sesuatu”, debitur tidak melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya tidak melakukan persaingan yang telah diperjanjikan, tidak membuat tembok yang tingginya yang menghalangi pemandangan tetangganya. Apabila debitur berlawanan dengan perikatan ini, ia bertanggung jawab karena melanggar perjanjian.

Prestasi adalah objek perikatan. Supaya objek itu dapat dicapai, dalam arti dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifatnya, yaitu:

1. Harus sudah ditentukan atau dapat ditentukan. Hal ini memungkinkan debitur memenuhi perikatan. Jika prestasi itu tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan mengakibatkan perikatan batal (*niegtig*).
2. Harus mungkin, artinya artinya prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitur secara wajar dengan segala usahanya, jika tidak demikian perikatan batal (*nietig*).
3. Harus diperbolehkan (halal), artinya tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan

ketertiban umum, Jika prestasi itu tidak halal, perikatan batal (*niegtig*).

4. Harus ada manfaat bagi kreditur, artinya kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
5. Terdiri dari satu perbuatan atau serentetan perbuatan. Jika prestasi itu berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernietigbaar*).

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), force majeure, jadi di luar kemampuan debitur (debitur tidak bersalah).

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada tiga keadaan, yaitu:

1. debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. debitur memenuhi prestasi, tetapi tetapi tidak baik atau keliru.
3. debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan

pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, maka debitur harus diingatkan untuk memenuhi prestasinya. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Berdasarkan KUHPerdata, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau saksi hukum berikut ini:

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur.
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim.
3. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi.
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian.
5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.
6. Keadaan Mamaksa (*overmacht*).

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur karena peristiwa yang yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa, debitur tidak dapat dipersalahkan, karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur.

Unsur-unsur keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

1. Tidak dipenuhinya prestasi karena terjadi peristiwa yang

membinasakan/ memutuskan benda objek perikatan.

2. Tidak dipenuhinya prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

## II.1.2. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian

Perjanjian atau kontrak merupakan salah satu bentuk hukum yang lazim dalam sistem hukum keperdataan yang mengatur kepentingan para pihak. Dipahami sebagai salah satu bentuk hukum, berindikasi kuat bahwa suatu perjanjian atau kontrak harus mengemban misi hukum di dalam dirinya. Misi hukum, dengan ekspresi dan istilah lain dikenal dengan sebagai fungsi hukum.<sup>48</sup> Istilah Perjanjian terkadang digunakan bersamaan dengan istilah lainnya seperti kontrak, untuk itu perlu adanya penegasan, artinya mana padanan kata atau istilah yang tepat untuk digunakan. Dikatakan demikian karena terkadang secara teoritis dan bahkan prakteknya penggunaan suatu istilah jika tidak tepat akan membingungkan dan mengaburkan arti atau konsep dasarnya, dalam arti apakah terminologi yang akan digunakan, apakah kontrak dan atau perjanjian Pembatasan demikian sangat diperlukan, dikatakan demikian, gunanya adalah untuk menyamakan persepsi tentang penggunaan istilah yang tepat dalam pembahasan materinya.

---

<sup>48</sup> Johanis Tanak, *Kontrak Kerjasama Operasi (Kso) Dalam Pekerjaan Jasa Konstruksi Milik Badan Usaha Milik Negara (Bumn)*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2019, hlm 202.

Penggunaan istilah perjanjian sebagaimana dimaksudkan di atas, apakah sama saja dengan kontrak”, terkadang istilah itu baik dalam teori maupun perakteknya bersamaan digunakan dan adakalanya digunakan secara sendiri-sendiri, sehingga bagi pihak yang belum memahami penempatan istilah tersebut cukup membingungkan, untuk itu perlu adanya penjelasan dari segi teoritisnya. Istilah perjanjian ini, terumus dalam bahasa Belanda dengan istilah *overeenkomst*, yang biasanya diterjemahkan dengan *perjanjian* dan atau *persetujuan*. Kata perjanjian menunjukkan adanya makna, bahwa para pihak dalam perjanjian yang akan diadakan telah sepakat tentang apa yang mereka sepakati berupa janji-janji yang diperjanjikan. Sementara itu, kata persetujuan menunjukkan makna bahwa para pihak dalam suatu perjanjian tersebut juga sama-sama setuju tentang segala sesuatu yang mereka perjanjikan. Artinya terjemahan istilah tersebut dapat dikatakan sama, terkadang bahkan digunakan bersamaan, hal ini disebabkan antara keduanya ditafsirkan sama, karena perjanjian itu sendiri sebenar juga adalah persetujuan.

Dari apa yang dikemukakan di atas, dapat dikatakan bahwa penggunaan istilah perjanjian dan kontrak terkadang disamakan saja, hal ini disebabkan, karena kontrak ini juga sebenarnya juga sebagai suatu perjanjian, karena kontrak diartikan sebagai suatu *kesepakatan* yang diperjanjikan. Sebaliknya perjanjian juga merupakan suatu perbuatan hukum yang pada dasarnya lahir karena ada kesepakatan. Hal ini berarti perjanjian dimaksud bermakna cukup luas, dalam perakteknya biasa saja terjadi dengan cara atau bentuk lisan, sebaliknya kontrak dalam perakteknya biasanya dilakukan dalam cara atau bentuk tertulis. Melihat

apa yang dikemukakan tersebut, tanpa mengurangi perbedaan berbagai istilah yang digunakan, namun sebenarnya banyak para ahli yang menyamakan penggunaan istilah dimaksud, dikatakan demikian karena pada satu sisi suatu kontrak yang diadakan menjadi kebiasaan dilakukan secara tertulis. Sebaliknya perjanjian dimungkinkan saja tidak dalam bentuk tertulis, namun pada prinsipnya padanan kedua kata tersebut sering digunakan dalam perakteknya.

Mengenai pengertian perjanjian sebagaimana dimaksudkan, sebagai patokan awal, dalam hal ini dapat dipedomani rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara, di mana rumusan dalam ketentuan undang-undang itu tidak hanya menggunakan istilah perjanjian, tetapi dalam pasal lainnya digunakan juga istilah kontrak, seperti dikenalnya *azas kebebasan berkontrak* yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara di tegaskan bahwa suatu perjanjian adalah; “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, kelemahan tersebut, antara lain seolah-olah perjanjian tersebut bersifat sepihak saja, sedangkan perjanjian bersifat dua pihak. Hal ini dilihat dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih lainnya”. Perkataan “mengikatkan” disini sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, bukan dari kedua belah pihak. Perumusan itu seharusnya “....saling mengikatkan dirinya...” sehingga dengan begitu terdapat konsensus antara pihak-pihak . Jadi, perjanjian baru akan terjadi apabila sudah ada kesepakatan antara kedua belah pihak.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perikatan*”, Bandung : Alumni, 1982, hlm 77.

Perkataan “perbuatan” dalam perumusan Pasal 1313 KUHPerdara mengandung pengertian menyangkut juga tindakan atau perbuatan tanpa konsensus dan termasuk juga disini perbuatan melawan hukum. Penggunaan kata yang lebih tepat adalah dengan memakai kata persetujuan. Sedangkan mengenai pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara juga terlalu luas. Hal ini disebabkan karena pengertian perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mencakup juga pengertian perjanjian dalam lapangan hukum keluarga, sedangkan yang dimaksud adalah hubungan hukum yang terjadi antara debitur dan kreditur yang terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan. Demikian juga dalam rumusannya tidak menyebutkan tujuan.

Pengertian perjanjian yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut tidak menyebutkan tentang apa yang menjadi tujuan diadakannya perjanjian atau untuk apa pihak-pihak saling mengikat diri untuk melakukan perjanjian, sehingga dapat menimbulkan pengertian yang sangat luas. Demikian juga halnya dengan R. Setiawan menganggap perlu diadakan perbaikan mengenai pengertian perjanjian tersebut, yaitu: Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menambahkan perkataan “...atau saling mengikat dirinya...” dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut. Dengan demikian perumusannya menjadi: “Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya atau saling mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>50</sup> Dalam pada itu yang dimaksud dengan *kontrak* adalah suatu kesepakatan

---

<sup>50</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994, hlm 49.

yang diperjanjikan diantara dua pihak atau lebih yang dapat memodifikasi atau menghilangkan *hubungan hukum*.

Pada prinsipnya pengertian perjanjian dan kontrak dimaksud dilahirkan karena adanya kesepakatan dan pada akhirnya menimbulkan suatu perjanjian dan melahirkan hubungan hukum atau *perikatan*. Dalam konsep hukum perdata, bahwa perikatan sebagaimana dimaksudkan di atas, tidak saja dilahirkan karena adanya suatu perjanjian dan atau kontrak, tetapi juga disebabkan karena undang-undang menyatakan bahwa suatu peristiwa dan atau perbuatan seseorang tanpa didahului adanya perjanjian/kontrak telah melahirkan hubungan hukum atau perikatan. Seperti adanya perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum yang dinyatakan oleh undang-undang telah melahirkan hubungan hukum atau perikatan. Artinya orang yang melanggar hukum tersebut terikat untuk menanggung beban kerugian akibat kesalahannya.

### **A. Pengaturan Mengenai Perjanjian**

Peraturan yang dijadikan sebagai dasar hukum perjanjian adalah KUHPerdata Buku III Bab II yang berjudul “Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”. Secara sistematis pengaturan mengenai perjanjian dalam KUHPerdata ini terdiri dari empat bagian, ketentuan umum, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, akibat-akibat dari perjanjian dan penafsiran perjanjian-perjanjian. Selain itu, terdapat beberapa ketentuan tambahan mengenai pengaturan perjanjian, yakni tentang perikatan-perikatan bersyarat yang merupakan syarat-syarat putus yakni wanprestasi, kebatalan dan pembatalan. Dengan demikian antara perikatan dengan perjanjian mempunyai hubungan yang sangat erat sekali.

Hal itu dikarenakan mengenai perjanjian ini diatur dalam Buku III KUHPerdara yang mengatur tentang Perikatan, dimana pengertian perikatan itu sendiri tidak ditegaskan pada salah satu pasalpun.

Mengenai hubungan yang erat antara perjanjian dengan perikatan ini dapat dilihat pada Pasal 1233 yang menyatakan, “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena Undang-undang”. Hal ini berarti, perjanjian melahirkan perikatan, demikian juga halnya dengan undang-undang yang menentukan lahirnya perikatan.

## **B. Subjek dan Objek Kontrak/ Perjanjian**

Suatu perjanjian terdapat pihak-pihak yang mengadakan atau melaksanakan perjanjian dan juga terikat dengan perjanjian tersebut. Pihak itulah yang biasa disebut dengan subjek perjanjian. Menurut Abdul Kadir Muhammad, subjek perjanjian dapat berupa manusia pribadi (*Natuurlijk Persoon*) dan badan hukum (*Recht persoon*).<sup>51</sup> Dapat dikatakan bahwa setiap subjek hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian, dan setiap subjek perjanjian harus mampu dan wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam Undang-undang. Pada dasarnya, suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri, hal inilah yang biasanya disebut dengan azas pribadi. Sedangkan para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga kecuali dalam apa yang disebut dengan janji guna pihak ketiga.

Suatu perjanjian harus mempunyai objek yang akan diperjanjikan. Ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa salah satu syarat

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm 79.

sahnya suatu perjanjian adalah adanya hal tertentu. Ada hal tertentu inilah yang disebut dengan objek perjanjian atau pokok perjanjian. Objek perjanjian dapat berupa benda ataupun berupa prestasi tertentu, yakni berupa benda berwujud atau benda tidak berwujud bisa juga berupa benda yang ada atau benda yang akan ada.

### **C. Unsur-Unsur Perjanjian**

Perjanjian memiliki unsur-unsur antara lain para pihak yang sedikit-dikitnya dua orang (subjek perjanjian), ada persetujuan antara pihak-pihak itu, ada tujuan yang akan dicapai dengan diadakannya perjanjian, ada prestasi yang akan dilaksanakan, adanya bentuk tertentu dan adanya syarat-syarat tertentu

### **D. Asas-Asas Dalam Perjanjian**

Hukum Perjanjian dikenal beberapa asas. Asas-asas tersebut diantaranya adalah :

#### **1) Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak maksudnya adalah bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja baik sudah ataupun belum diatur oleh Undang-undang, bebas untuk tidak mengadakan perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa pun dan juga bebas untuk menentukan isi, syarat dan luasnya perjanjian. Kebebasan dalam asas ini asalkan tidak melanggar ketentuan Undang-Undang, tidak melanggar kepentingan umum dan kesusilaan. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1337 KUHPdata . Pembatasan ini diberikan sebagai akibat dari :

- a. Perkembangan masyarakat, dimana dengan perkembangan ekonomi membuat orang-orang menggabungkan diri dalam bentuk usaha bersama atau membentuk usaha swasta.
- b. Adanya campur tangan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum.
- c. Adanya aliran masyarakat yang bersifat social ekonomi.

## 2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme maksudnya adalah bahwa pada dasarnya suatu perjanjian atau perikatan yang timbul atau lahir adalah sejak detik tercapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Ini berarti bahwa perjanjian itu lahir sejak kata sepakat telah tercapai, walaupun dalam pelaksanaannya Undang-undang menetapkan tetap adanya suatu formalitas tertentu. Misalnya adanya keharusan menuangkan perjanjian kedalam bentuk tertulis atau dengan akta notaris. Sedangkan guna perjanjian dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu adalah dalam hal sebagai alat bukti.

## 3) Asas Kepatutan

Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Pengaturan asas ini ditegaskan dalam Pasal 1339 KUHPdata, yakni “Perjanjian-perjanjian 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”.

## 4) Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal tersebut berarti bahwa para pihak mempunyai keterikatan pada perjanjian yang mereka buat.

#### 5) Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang telah mereka buat dan mereka sepakati. Dimana masing-masing pihak harus memenuhi prestasi yang telah disepakati bersama dengan itikad baik, sehingga tercipta keseimbangan antara kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut.

#### 6) Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu bentuk produk hukum hendaklah mengandung kepastian hukum. Dalam menciptakan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, maka perjanjian itu haruslah mempunyai kekuatan mengikat layaknya sebagai Undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

#### 7) Bersifat Obligatoir

Maksudnya adalah bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam tahap menimbulkan hak dan kewajiban, belum sampai pada tahap memindahkan hak milik. Hak milik baru akan berpindah jika telah diperjanjikan tersendiri, hal ini biasanya disebut dengan perjanjian yang bersifat kebendaan.

#### 8) Bersifat Pelengkap

Bersifat pelengkap maksudnya yaitu pasal-pasal dalam Undang-undang boleh disingkirkan apabila para pihak dalam perjanjian menghendakinya, dan

mereka sepakat membuat ketentuan sendiri. Tapi jika mereka tidak menentukan mengenai hal tersebut maka ketentuan dalam Undang-undang tetap berlaku.

### C. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah tersebut antara lain:

1. Adanya persetujuan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian;
2. Adanya kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian;
3. Ada suatu hal tertentu;
4. Ada suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua di atas disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Tetapi jika tidak dimintakan pembatalan kepada Hakim, perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun.

Syarat ketiga dan keempat merupakan disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi object perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian diperkarakan ke Muka hakim, dan Hakim menetapkan perjanjian batal, karena tidak memenuhi syarat objektif. karena tidak memenuhi syarat objektif.

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, dalam arti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan kehendak tersebut sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak. Dalam persetujuan kehendak dimaksud juga tidak ada kekilafan dan tidak ada penipuan. Dikatakan tidak ada paksaan, apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia, sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian yang akan diadakan.

Dikatakan tidak ada kekilafan atau kekeliruan ataupun kesesatan, apabila salah satu pihak tidak kilaf atau tidak keliru mengenai pokok perjanjian atau sifat-sifat penting objek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Berdasarkan ketentuan Pasal 1322 ayat i dan 2 KUHPerdara, kekeliruan atau kekilafan tidak mengakibatkan batal suatu perjanjian, kecuali apabila kekeliruan atau kekilafan itu terjadi mengenai hakekat benda yang menjadi pokok perjanjian atau mengenai sifat khusus/ keahlian khusus diri orang dengan siapa diadakan perjanjian.

Akibat Hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kehilafan, penipuan) ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pemabatalannya kepada Hakim (*vernietigbaar, voidable*). Menurut ketentuan pasal 1454 KUHPerdara, pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ada

paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti; dalam hal ada kehilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.

#### **D. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya suatu perjanjian memang tidak diatur secara tersendiri dalam Undang-undang. Akan tetapi, mengenai berakhirnya perjanjian ini dapat disimpulkan dari beberapa ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang. Berakhirnya persetujuan harus benar-benar dibedakan dari pada hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Hal tersebut bisa ditemukan dalam perjanjian jual beli, dimana apabila harga sudah dibayar maka perikatan mengenai pembayaran sudah hapus, tetapi perjanjiannya belum hapus karena perjanjian penyerahan barang belum terlaksana.

Berakhirnya perjanjian sebagai akibat dari berakhirnya semua perikatan ini tidaklah berlaku secara mutlak, karena ada perjanjian yang menyebabkan suatu perikatan hapus atau berakhir. Hal tersebut dapat kita temui dalam suatu perjanjian yang berlaku surut, misalnya saja akibat dari pembatalan yang disebabkan oleh salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka segala perikatan yang telah terlaksana menjadi hapus.

Berkaitan dengan hapusnya perjanjian dimaksud, dalam prakteknya disebabkan beberapa hal, antara lain ditentukan terlebih dahulu dalam persetujuan oleh para pihak, undang-undang menentukan batas waktu berlakunya, oleh para pihak atau oleh Undang-undang ditentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, salah satu pihak atau kedua belah pihak memberikan pernyataan

menghentikan atau mengakhiri perjanjian (*opzegging*), adanya putusan hakim untuk mengakhiri suatu perjanjian yang diadakan dan telah tercapainya tujuan diadakan dalam perjanjian.

### II.1.3. Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang

#### A. Ketentuan Undang-Undang

Perikatan yang diuraikan dalam bagian ini ialah perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Jadi, bukan orang yang berbuat itu menetapkan adanya perikatan, melainkan undang-undang menetapkan adanya perikatan. Perbuatan orang itu dikalsifikasikan menjadi dua, yaitu perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Perikatan yang timbul dari perbuatan yang sesuai dengan hukum ada dua, yaitu penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*) diatur dalam Pasal 1359-1364 KUH Perdata. Sedangkan perbuatan yang timbul dari perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) diatur dalam Pasal 1365-1380 KUH Perdata.

Perbuatan melawan hukum dapat ditujukan pada harta kekayaan orang lain dan dapat pula ditujukan pada diri pribadi orang lain, perbuatan mana menimbulkan kerugian pada orang lain itu. Dalam hukum Anglo Saxon, perbuatan melawan hukum disebut “tort”. Soerjono Soekonto menerjemahkan *onrechtmatigedaad* dengan “penyelewengan perdata”. Sebenarnya perikatan yang lahir dari undang-undang ini antara lain dapat berbentuk *zaakwaarneming*, *onverschuldigdebetaling*, *natuurlijke verbintenis* dan *onrechtmatigedaad*, namun dalam pembahasan selanjutnya hanya dibahas mengenai *zaakwaarneming* dan

onrechtmatigedaad, hal ini disebabkan perbuatan demikianlah yang dominan terjadi dalam peraktek kehidupan masyarakat.

### **B. Penyelenggaraan Kepentingan (*zaakwaarneming*)**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1354 KUH Perdata, jika seseorang dengan sukarela tanpa mendapat perintah untuk itu, mewakili urusan orang lain dengan atau tanpa pengetahuan orang itu, maka secara diam-diam mengikat dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan tersebut hingga orang yang diwakili kepentingan itu dapat mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan itu. Selanjutnya ia diwajibkan pula mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan tersebut. Ia memikul segala kewajiban yang harus dipikulnya, seandainya ia dikuasakan dengan suatu pemberian kuasa yang dinyatakan dengan tegas.

Figur hukum yang diatur dalam pasal 1354 KUH Perdata ini disebut *zaakwaarneming*, yang oleh Sri Soedewi diterjemahkan dengan kata-kata “peyelenggaraan kepentingan”.<sup>52</sup> Orang yang menyelenggarakan kepentingan itu tidak dengan kuasa dari orang yang berkepentingan. Unsur-unsur penyelenggaraan kepentingan adalah sebagai berikut :

- 1) Perbuatan itu dilakukan dengan sukarela, artinya atas kesadaran sendiri tanpa mengharapkan suatu apapun sebagai imbalannya. Yang melakukan perbuatan itu tidak mempunyai kepentingan apa-apa, kecuali manfaat yang berkepentingan sendiri. Dalam hal ini ia bertindak semata-mata karena kesediaan sesama manusia, sesama anggota keluarga, sesama teman.

<sup>52</sup> Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Op.Cit.*, hlm 53.

- 2) Tanpa mendapat perintah atau kuasa, artinya yang melakukan perbuatan itu bertindak atas inisiatif sendiri tanpa ada pesan, perintah, kuasa dari pihak yang berkepentingan baik lisan maupun tulisan.
- 3) Mewakili urusan orang lain, artinya yang melakukan perbuatan itu bertindak untuk kepentingan orang lain, bukan kepentingan pribadi sendiri. Urusan yang diwakili itu dapat berupa perbuatan atau hukum atau perbuatan wajar, misalnya memelihara hewan, barang-barang berharga, mengurus harta benda yang terlantar.
- 4) Dengan atau tanpa pengetahuan orang itu, artinya orang yang berkepentingan itu tidak mengetahui bahwa kepentingan diurus oleh orang lain. Namun demikian, jika ia mengetahui hal itu ia tidak mencegah dan tidak pula memberi kuasa kepada orang yang menyelenggarakan kepentingan itu. Jadi, secara diam-diam ia menyetujui kepentingan diurus oleh orang lain, walaupun mungkin bertentangan dengan kehendaknya.
- 5) Wajib meneruskan dan menyelesaikan urusan itu, artinya sekali ia melakukan perbuatan untuk kepentingan orang itu, ia harus mengerjakan sampai selesai, sehingga orang yang diwakili kepentingan itu dapat menikmati manfaatnya atau dapat mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan itu. Untuk itu ia harus memenuhi segala kewajiban sebagai seorang bapak yang baik. Ia juga diwajibkan menurut keadaan memberikan pertanggung jawaban. Ia juga mengeluarkan biaya-biaya untuk mengurus kepentingan itu.

- 6) Bertindak menurut hukum, artinya dalam melakukan perbuatan mengurus kepentingan itu, harus dilakukan berdasarkan kewajiban menurut hukum (undang-undang) atau bertindak tidak bertentangan dengan kehendak pihak yang berkepentingan.

Karena perikatan ini lahir dari undang-undang maka hak dan kewajiban pihak-pihak juga ditetapkan oleh undang-undang, seperti berikut ini;

1) Hak dan kewajiban mewakili

Berdasarkan Pasal 1355 KUPerdata, wajib mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan itu sampai selesai, dengan memberikan pertanggung jawaban. Apabila yang berkepentingan meninggal dunia, yang mengurus kepentingan itu meneruskan ahli waris orang itu dapat mengoper pengurusan tersebut. Yang mengurus kepentingan itu memikul segala beban, biaya atau ongkos mengurus kepentingan itu. Orang yang mengurus kepentingan itu berhak mendapat ganti kerugian dari orang yang diwakili atas segala perikatan yang dibuatnya secara pribadi dan memperoleh penggantian atas segala pengeluaran yang berfaedah atau perlu. Jika ganti kerugian atau pengeluaran itu belum dilunasi oleh yang berkepentingan, orang yang mewakili itu berhak menahan benda-benda yang diurusnya sampai ganti kerugian atau pengeluaran dilunasi. Hak ini disibur "retensi".

2) Hak dan kewajiban yang diwakili

Berdasarkan ketentuan Pasal 1357 KUHPerdata, pihak berkepentingan wajib memenuhi perikatan yang dibuat oleh wakili itu atas namanya, membayar ganti kerugian atau pengeluaran yang telah dipenuhi oleh pihak untuk mengurus

kepentingan itu. Orang yang berkepentingan berhak atas keringanan pembayaran ganti kerugian atau pengeluaran itu, yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian pihak yang mengurus kepentingan itu berdasarkan pertimbangan hakim. Pihak yang berkepentingan berhak meminta pertanggung jawaban atas pengurusan kepentingan itu.

Perikatan *zaakwaarneming* tidak dikenal upah. Undang-undang menentukan bahwa pihak yang telah mewakili urusan orang lain, tidak berhak atas suatu upah. Namun demikian, pertimbangan untuk memberikan sekedar imbalan atas dasar kemanusiaan terserah pada orang yang berkepentingan sendiri. Ada beberapa perbedaan antara penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*) dan pemberian kuasa (*lastgeving*) antara lain:

- a. Pada penyelenggaraan kepentingan, perikatan timbul karena undang-undang, sedangkan pada pemberian kuasa, perikatan timbul karena adanya perjanjian;
- b. Penyelenggaraan kepentingan tidak berhenti jika yang diwakili itu meninggal dunia, sedangkan pada pemberian kuasa, perikatan berhenti jika pemberi kuasa meninggal dunia;
- c. Pada penyelenggaraan kepentingan tidak dikenal upah, karena dilakukan secara sukarela, sedangkan pada pemberian kuasa, penerima kuasa berhak atas upah karena diperjanjikan.

#### II.1.4. Pemutusan Perjanjian

Perjanjian proyek peremajaan kota merupakan perjanjian yang dilakukan oleh pemerintah. Sehingga perjanjian ini lahir sebagai akibat dari hubungan

kontraktual yang dilakukan oleh pemerintah atau yang lazim disebut dengan kontraktualisasi (*contractualization*). Perjanjian dengan jenis ini memiliki karakter yang berbeda dengan perjanjian privat pada umumnya yaitu adanya percampuran antara hukum privat dan publik di dalam hubungan kontraktual yang terbentuk tersebut. Namun hal ini bukan berarti kontrak pemerintah ini terlepas secara sepenuhnya dari ketentuan-ketentuan hukum privat yang mengikat perjanjian pada umumnya. Seperti halnya kontrak privat pada umumnya kontrak pemerintah jika dikelompokkan berdasarkan kewajiban para pihaknya dapat dibagi menjadi 2 (dua) jenis kontrak yaitu kontrak sepihak dan kontrak bertimbang balik. Perjanjian peremajaan kota termasuk kedalam kontrak bertimbang balik karena dalam kontrak ini terdapat pertukaran hak dan kewajiban dari para pihaknya. Sedangkan hibah baik hibah luar negeri, hibah antar daerah, maupun hibah dari pihak ketiga merupakan bentuk kontrak sepihak karena pada sifatnya tidak ada pertukaran hak dan kewajiban, hanya salah satu pihak saja yang menyanggah kewajiban untuk melakukan prestasi dari perjanjian itu.

Sebagaimana diketahui, dalam kontrak timbal balik yang dibuat secara sah akan menimbulkan pertukaran hak dan kewajiban yang mengikat para pihaknya. Pada dasarnya semua pihak yang mengikatkan dirinya di dalam perjanjian menginginkan terpenuhinya segala janji yang telah di pertukarkan tersebut dengan baik atau dengan kata lain lawan pihaknya memenuhi segala prestasinya seperti yang telah diperjanjikan. Namun adakalanya suatu perjanjian timbal balik tidak berjalan dengan lancar. Dimungkinkan terjadinya wanprestasi atau tidak dipenuhinya prestasi yang telah diperjanjikan. Sehingga para pihak menginginkan

untuk dilakukannya pemutusan dari perjanjian itu sendiri, hal ini salah satunya dilakukan guna untuk menghindarkan dari kerugian yang lebih besar dari pihak yang prestasinya tidak dipenuhi.

Secara alamiah pelaksanaan prestasi oleh para pihak akan berakibat terhadap hapusnya perikatan itu sendiri. Di dalam Buku III BW tentang perikatan telah mengatur mengenai bilamana suatu perikatan itu hapus yang dituangkan di dalam Bab IV tentang Hapusnya perikatan, yang secara rinci hapusnya suatu perikatan disebabkan oleh hal-hal berikut <sup>53</sup>:

- a. Karena pembayaran ;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan ;
- c. Karena pembaruan utang ;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi ;
- e. Karena percampuran utang ;
- f. Karena pembebasan utang ;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang ;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan ;
- i. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan ; dan
- j. Karena lewatnya waktu.

Dari cara-cara berakhirnya perikatan tersebut, tidak disebutkan cara mana yang menyebabkan berakhirnya perikatan yang lahir dari undang-undang dan cara mana yang menyebabkan berakhirnya perikatan yang lahir dari perjanjian. Untuk

<sup>53</sup> *Burgerlijk Wetboek, Op.Cit.*, Pasal 1381.

itu diperlukan sebuah pengkajian untuk mengklasifikasi hal ini. Adapun dari kesepuluh cara diatas yang termasuk cara berakhirnya perikatan yang lahir dari undang-undang adalah :

- a. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan ;
- b. Karena musnahnya barang yang terutang ; dan
- c. Karena lewatnya waktu.

Sedangkan yang termasuk cara berakhirnya perikatan yang lahir dari perjanjian adalah :

- a. Karena pembayaran ;
- b. Karena pembaruan utang ;
- c. Karena perjumpaan utang atau kompensasi ;
- d. Karena percampuran utang ;
- e. Karena pembebasan utang ;
- f. Karena kebatalan atau pembatalan ;
- g. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan ; dan

Di dalam praktik di masyarakat istilah pemutusan kontrak sering di sama artikan dengan pembatalan kontrak. Sehingga sebelumnya perlu dipahami apakah istilah pembatalan dengan pemutusan merupakan dua istilah yang mempunyai makna yang sama, atau sebaliknya justru memiliki makna yang berbeda dan bagaimana mengenai akibat hukum dari keduanya.

Dengan pemahaman bahwa kontrak merupakan suatu proses, maka jika ditarik suatu garis linier perjalanan suatu kontrak dapat di gambarkan menjadi dua

fase, yaitu fase sebelum terbentuknya kontrak atau fase menuju pembentukan kontrak (*pre-contractual fase*) dan fase dimana setelah ditutupnya suatu kontrak (*post-contractual fase*). Dimana perbedaan dari kedua fase tersebut ditandai dengan adanya penandatanganan kontrak yang dilakukan oleh kedua belah pihak, sehingga *post contractual fase* ini menyangkut mengenai pelaksanaan kontrak itu sendiri.

### A. Pembatalan Kontrak

Pembatalan kontrak merupakan suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu tidak pernah ada.<sup>54</sup> Sehingga dengan adanya pembatalan, suatu kontrak telah dianggap hapus atau tidak pernah ada keberadaannya. Pembatalan kontrak disini erat kaitannya dengan fase menuju pembentukan kontrak atau *pre-contractual fase*. Oleh karenanya mengenai pembatalan kontrak ini berhubungan dengan syarat sah kontrak yang merupakan latar belakang terbentuknya suatu kontrak yang sah dan mengikat para pihak.

Adapun syarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara jika dihubungkan dengan pembatalan perjanjian ini adalah sebagai berikut :

- a. Akibat tidak terpenuhinya syarat subyektif perjanjian, yaitu apabila kontrak tersebut lahir atas dasar ketidak kesepakatan para pihak dan karena ketidakcapakan maka menimbulkan akibat kontrak tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

<sup>54</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Jakarta : Kencana Penedamedia Group, 2010, hlm 293.

- b. Akibat tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian, yaitu apabila kontrak tersebut tidak memenuhi syarat obyek tertentu atau causanya tidak di perbolehkan atau bahkan kontrak tersebut tidak memiliki causa, maka kontrak tersebut dianggap batal demi hukum.

Penggunaan istilah “dapat dibatalkan” dan “batal demi hukum” ini secara hukum memiliki konsekuensi atau implikasi hukum yang berbeda. Akibat yang ditimbulkan “dapat dibatalkan” adalah bahwa kontrak yang dibatalkan tersebut eksistensinya masih diakui selama belum adanya pembatalan yang dilakukan. Sedangkan akibat yang ditimbulkan dari “batal demi hukum” adalah bahwa kontrak yang dibatalkan eksistensinya dianggap tidak pernah ada.

Dengan demikian, pembatalan kontrak ini lebih mengarah pada fase pembentukan kontrak (*pre-contractual fase*). Sehingga secara keseluruhan akibat hukum pembatalan kontrak baik tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif kontrak adalah pengembalian keadaan pada posisi semula sebelum diadakannya perjanjian. Oleh karenanya dalam hal ini apabila telah ada pihak yang menerima keuntungan dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk melakukan pengembalian atas keuntungan yang di dapatnya tersebut.

Sehingga terdapat pula pemahaman yang berbeda mengenai hapusnya kontrak karena pembatalan dengan hapusnya perikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1381 KUHPdata. Yaitu jika hapusnya kontrak karena pembatalan jelas akan menghapus eksistensi dari kontrak tersebut sedangkan hapusnya

perikatan hanya akan menghapus perikatannya sendiri sedangkan eksistensi dari perjanjiannya tidak hapus.<sup>55</sup>

## B. Pemutusan Kontrak

Perbedaan mendasar dari pembatalan kontrak dengan pemutusan kontrak adalah terletak pada fase hubungan kontraktualnya. Pada pembatalan kontrak erat kaitannya dengan fase sebelum terbentuknya kontrak atau fase menuju pembentukan kontrak (*pre-contractual fase*) yang berhubungan dengan permasalahan atas tidak terpenuhinya syarat sah pembentukan kontrak, sedangkan pemutusan kontrak disini berkaitan erat dengan fase dimana setelah ditutupnya suatu kontrak (*post-contractual fase*). Sehingga dalam pemutusan kontrak ini pada dasarnya suatu kontrak telah terbentuk secara sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara namun permasalahannya berkaitan dengan pelaksanaan dari kontrak tersebut atau berkaitan dengan kewajiban-kewajiban para pihak, yaitu dikarenakan pelaksanaan dari kontrak tersebut bermasalah maka mengakibatkan kontrak tersebut dilakukan pemutusan. Pemutusan kontrak ini pada umumnya berkaitan dengan pelanggaran atas kewajiban kontraktual sehingga menimbulkan kegagalan dalam pelaksanaan kontrak.

Ada beberapa faktor yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan pemenuhan kewajiban kontraktual yaitu wanprestasi, *overmacht (force majeure; daya paksa)*, dan keadaan sulit (*hardship*).

---

<sup>55</sup> *Ibid.* hlm 294.

## 1) Wanprestasi

Perikatan yang lahir dari perjanjian bertimbal balik pada umumnya melahirkan pertukaran hak dan kewajiban dari para pihaknya. pada situasi yang normal antara prestasi dan kontra prestasi dari para pihak akan saling bertukar. Suatu kewajiban pada satu pihak akan menjadi hak bagi pihak yang lain begitu pula sebaliknya. Pada umumnya para pihak yang mengikatkan dirinya pada sebuah perjanjian menginginkan bahwa pelaksanaan dari perjanjian tersebut dapat berjalan dengan lancar, namun pada kondisi-kondisi tertentu dimungkinkan pertukaran hak dan kewajiban dari para pihak tidak berjalan dengan baik sehingga sering memunculkan wanprestasi. Wanprestasi ini timbul sebagai akibat tidak dilaksanakannya kewajiban dari debitor (pihak yang berkewajiban atas pelaksanaan prestasi).

Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*”, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak terpenuhinya kewajiban ini dimungkinkan karena dua alasan, pertama karena kesalahan dari salah satu pihak, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang kedua karena keadaan memaksa (*force majeure*), yang terjadi di luar kemampuan para pihak.<sup>56</sup>

Seorang debitor dinyatakan telah melakukan wanprestasi menurut Subekti apabila telah :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;

<sup>56</sup> Kus Tria Palupi, “*Penyelesaian Sengketa dalam Kontrak Kerja Konstruksi*”, Tesis, Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2005, hlm 37-38.

2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan ;
3. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>57</sup>

Adapun wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam yaitu, pertama debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali, kedua terlambat memenuhi suatu prestasi, dan yang terakhir adalah memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya atau tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Pihak yang telah dianggap wanprestasi, maka harus menanggung akibat hukum yang oleh Abdulkadir Muhammad disebutkan berupa :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 BW), ketentuan ini mengikat untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbalbalik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk memutuskan atau membatalkan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 BW).
3. Resiko beralih kepada debitor sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 BW), ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. (ketentuan ini mengikat untuk semua perikatan).

---

<sup>57</sup> Susi Sandrawati, “ *Tanggung Gugat Akibat Wanprestasi dalam Pelaksanaan Kontrak Konstruksi*”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2008, h. 50 dikutip dari Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1991, hlm 1.

5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti<sup>58</sup> kerugian (Pasal 1267 BW), ini berlaku untuk semua jenis perikatan.

Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitor, pihak kreditor (yang berhak atas prestasi) yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitor akan melahirkan gugat bagi kreditor untuk menegakkan hak kontraktualnya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 BW yang mengatakan bahwa “*pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih :memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga*”. Sehingga selain dapat dilakukannya pemutusan perjanjian, pihak kreditor juga berhak atas ganti rugi sebagai upaya untuk memulihkan kerugiannya.

## 2) *Overmacht* (*Force Majeur* ; Keadaan Memaksa)

Dalam perspektif hukum perikatan, debitor yang mengalami kegagalan dalam pelaksanaan kontrak diberikan suatu upaya oleh hukum untuk melakukan tangkisan terhadap ketidakmampuannya dalam memenuhi prestasi. Hal ini berarti hukum memberikan penghargaan yang sama kepada debitor untuk mempertahankan hak-hak kontraktualnya, salah satunya adalah karena adanya *overmacht*.

Terkait dengan *overmacht*, pengaturannya secara tersebar dalam beberapa pasal dalam Buku III KUHPerdara yaitu Bagian IV tentang Penggantian Biaya,

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm 39-40.

Rugi dan Bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan (Pasal 1244 - 1245 KUHPerdara) dan Bagian VII tentang Musnahnya Barang yang terutang (Pasal 1444- dan 1445 KUHPerdara). Adapun dari rumusan pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa *overmacht* merupakan suatu peristiwa yang tidak terduga yang terjadi diluar kesalahan debitor setelah penutupan kontrak yang menghalangi debitor untuk memenuhi prestasinya.

### 3) Keadaan Sulit (*Hardship*)

Peristilahan *hardship* di Indonesia diterjemahkan sebagai “keadaan sulit” atau “kesulitan” atau “beban”. Mengenai *hardship* ini belum ada pengaturannya di dalam KUHPerdara, sehingga dalam hal terjadi kasus-kasus mengenai *hardship* pada umumnya hakim menyamakan *hardship* dengan *overmacht*. Namun sebenarnya antara *hardship* dan *overmacht* adalah berbeda, peristiwa yang menghalangi pelaksanaan prestasi pada *hardship* lebih ditekankan pada peristiwa yang mengubah keseimbangan kontrak secara fundamental, baik karena biaya pelaksanaan atau karena nilai pelaksanaan yang akan diterima berubah secara signifikan, sehingga akan menimbulkan secara tidak wajar kepada pihak lain. Selain itu apabila terbukti akan terjadinya suatu *hardship* tidak serta merta membuat kontrak tersebut berakhir sebagaimana *overmach*, melainkan akan dilakukan negosiasi ulang oleh para pihak akan keberlanjutan dari kontrak tersebut.

Pada umumnya faktor yang dijadikan sebagai alasan pemutusan perjanjian yang mengakibatkan kegagalan dalam pemenuhan kewajiban kontraktual adalah

wanprestasi, karena pada prinsipnya *overmacht* dan *hardship* bukan disebabkan karena kesalahan dari debitor karena lahir dari suatu peristiwa yang tidak terduga yang menyebabkan terhalangnya pelaksanaan prestasi, sehingga pihak debitor tidak dapat dimintai pertanggungjawaban jika terdapat *overmacht* atau *hardship*.

*Burgerlijk Wetboek* telah memberikan sarana dalam melakukan pemutusan perjanjian yaitu melalui rumusan pasal 1266 KUHPerdota mengenai “syarat batal”<sup>59</sup>, yaitu sebagai berikut : “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat memberikan jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu nama namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

Rumusan Pasal 1266 KUHPerdota diatas menentukan 3 (tiga) syarat pemutusan kontrak yaitu harus ada persetujuan para pihak, harus adanya wanprestasi dan harus melalui putusan hakim. Pandangan Pasal 1266 KUHPerdota terhadap pemutusan perjanjian maka harus dilakukan atas dasar persetujuan dari kedua belah pihak dan dalam pemutusannya tidak merta putus, maka pemutusannya harus dimintakan kepada hakim atau pengadilan selain wanprestasi sebagai syarat utamanya. Sehingga dalam melakukan suatu pemutusan

---

<sup>59</sup> Agus Yudha Hernoko menyatakan bahwa istilah “syarat batal” dalam terjemahan Pasal 1266 BW, seyogyanya dibaca “syarat putus”

perjanjian maka dilakukan suatu gugatan wanprestasi kepada pengadilan (dalam hal ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri yang merupakan ranah/ lingkungan Peradilan Umum) berdasarkan Pasal 1266 KUHPerduta.

## II.2. Penggunaan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan merupakan objek pengaturan dalam ruang lingkup Hukum Tanah Nasional, akan tetapi didalam UUPA tidak secara eksplisit mengatur tentang HPL, hanya diuraikan dalam Penjelasan Umum UUPA II (2), bahwa : dengan berpedoman pada tujuan yang disebut di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau diberikannya dalam pengelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Istilah HPL berasal dari istilah Belanda "*beheersrecht*" dengan terjemahan menjadi Hak Penguasaan.<sup>60</sup> Istilah Hak Penguasaan tersebut juga terdapat dalam Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, yaitu PP No. 8 Tahun 1953, yang sampai sekarang PP ini masih berlaku karena belum diganti dengan PP yang baru.<sup>61</sup> Pengertian Hak Pengelolaan (HPL), berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Pengelolaan (HPL) adalah hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Selanjutnya

---

<sup>60</sup> AP Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, (Undsng-Undang Pokok Agraria)*, Bandung: Mandar Maju, 1989, hlm 65.

<sup>61</sup> Oloan Sitorus dan HM Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar Dan Implementasinya*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006, hlm 156.

berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, memberikan pengertian tentang Hak Pengelolaan adalah sebagai hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Untuk memperoleh suatu hak atas tanah di atas tanah HPL, maka harus ada penunjukan dalam suatu perjanjian penggunaan tanah dari pemegang HPL (Pasal 4 ayat (2) PMNA/Ka BPN No. 9 Tahun 1999).

Subjek hukum yang dapat mempunyai HPL lebih lanjut diatur dalam Pasal 67 ayat (1) yaitu :

3. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
4. Badan Usaha Milik Negara;
5. Badan Usaha Milik Daerah;
6. PT Persero;
7. Badan Otorita;
8. Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Syarat Badan Hukum dapat diberikan Hak Pengelolaan (HPL) adalah sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah (Pasal 67 ayat (2)). Dalam terdapat perkembangan praktiknya beberapa jenis HPL, yaitu :

1. HPL Pelabuhan;
2. HPL Otorita;
3. HPL Perumnas;

4. HPL Pemerintah Daerah;
5. HPL Transmigrasi;
6. HPL Instansi Pemerintah;
7. HPL Industri/ Pertanian/ Pariwisata/ Perkeretaapian.<sup>62</sup>

### **II.3. Konsep Perjanjian Penggunaan Tanah Dalam Hak Guna Bangunan Yang Di Atasnya Terdapat Hak Pengelolaan Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku di Indonesia .**

Tanah hak pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga penggunaannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga atas persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Pemegang hak pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya bagi keperluan tugas atau usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utama diberikannya hak pengelolaan adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukannya.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, pemegang hak pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanah hak pengelolaan ke Kantor Pendaftaran Tanah. Dalam perkembangannya, berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan bahwa hak pengelolaan termasuk salah satu obyek pendaftaran tanah. Maksud pendaftaran tanah hak pengelolaan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah untuk diterbitkan

---

<sup>62</sup> Maria SW Soemardjono, op.cit, hlm 208.

sertifikat hak pengelolaan sebagai tanda bukti hak. Penerbitan sertifikat hak pengelolaan, mengakibatkan pemegang hak pengelolaan dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak pengelolaan, sehingga terwujud jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum dan terwujud tertib administrasi pertanahan.

Hak atas tanah yang diperoleh oleh pihak ketiga dari penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga, mengakibatkan tercipta hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Hak atas tanah yang lahir dari penyerahan tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyerahan Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, yang menetapkan bahwa bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada pemegang haknya dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan disusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga semula diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977, yaitu : Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak

Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai atau yang tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 hanya mengatur bahwa hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga berkaitan dengan penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan dibuat dengan perjanjian tertulis. Dalam ketentuan ini tidak menyebut nama perjanjian tertulis dan tidak menetapkan perjanjian tertulis tersebut dibuat dengan akta notariil ataukah akta di bawah tangan.

Salah satu wewenang pemegang Hak Pengelolaan adalah menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga atau bekerjasama dengan pihak ketiga yang dilakukan melalui perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, sebagai berikut: “Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.” Dengan demikian hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga dalam memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan dibuat dengan perjanjian penggunaan tanah. Namun, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tidak menentukan bentuk perjanjian, apakah dengan menggunakan akta notariil atau diperkenankan menggunakan akta di bawah tangan. Bahkan hal-hal apa yang perlu dimuat dalam perjanjian tersebut juga tidak diatur. Hal ini berbeda dengan

peraturan yang berlaku sebelumnya, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 yang mensyaratkan perjanjian tertulis dan antara lain memuat keterangan mengenai: identitas pihak-pihak yang bersangkutan, letak, batas-batas, dan luas tanah yang dimaksud; jenis penggunaannya; hak-hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga, keterangan mengenai jangka waktunya dan kemungkinan perpanjangannya, jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atas tanah yang diperjanjikan dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan tersebut pada berakhirnya hak atas tanah yang diberikan, jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya, dan syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan kerjasama pemanfaatan aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/08/2017 adalah sebagai berikut :

- 1) Kerja sama dilakukan dengan memperhatikan asas transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran;
- 2) Kerja sama dilakukan dengan memperhatikan asas kemanfaatan;
- 3) Kerja sama harus sesuai dengan peruntukannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 4) Kerja sama tidak mengganggu kegiatan usaha utama BUMN;
- 5) Kerja sama dilakukan untuk jangka waktu tertentu yang dicantumkan dalam perjanjian dan tidak diperkenankan melakukan pendayagunaan aset tetap tanpa batas waktu;

- 6) Kerja sama mengutamakan sinergi antara BUMN dan/atau anak perusahaan BUMN dan/atau perusahaan terafiliasi BUMN dan peningkatan peran serta usaha nasional;
- 7) Aset tetap yang dikerjasamakan dilarang untuk digunakan oleh Mitra, kecuali diatur lain dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER13/MBU/08/2017 tanggal 21 Agustus 2017;
- 8) Selain organ persero atau organ perum, pihak manapun dilarang ikut campur dalam proses dan pengambil keputusan mengenai pendayagunaan aset tetap dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan;
- 9) Direksi bertanggung jawab atas pelaksanaan pendayagunaan aset tetap untuk kepentingan perusahaan, serta menjamin bebas dari tekanan, paksaan, dan campur tangan dari pihak lain;
- 10) Direksi wajib mengevaluasi perjanjian pendayagunaan aset tetap yang belum dilaksanakan, apabila Direksi berpendapat bahwa perjanjian yang sudah ditandatangani BUMN atau belum memberikan keuntungan yang optimal, dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan.

Maria S.W. Sumardjono, berpendapat mengenai nama perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, bahwa hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga dinyatakan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT). Dalam praktik, SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya

perjanjian penyerahan, penggunaan, dan pengurusan hak atas tanah (selanjutnya disebut “perjanjian”).<sup>63</sup>

Di Kota Medan perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan dikenal dengan sebutan “Perjanjian Pemakaian Tanah”, perjanjian antara PT. Kawasan Industri Medan (KIM) dengan pihak ketiga menggunakan istilah “Perjanjian Penggunaan Tanah Industri”. Mengingat tidak ada aturan tegas mengenai bentuk perjanjian, maka dalam praktek perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan mengacu pada ketentuan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan bahwa sahnya perjanjian menyaratkan 4 hal, yaitu adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat perjanjian; suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian; dan sebab yang halal. Penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang hak kepada pihak ketiga dilakukan melalui Perjanjian Penggunaan Tanah yang dapat dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak. Sedangkan bentuk perjanjian tersebut tergantung pada kesepakatan para pihak. Meskipun bentuk perjanjian mengedepankan kesepakatan para.

Aspek perdata dari Hak Pengelolaan terlihat dari berubahnya fungsi ”pengelolaan” menjadi ”hak” yang dapat digunakan untuk keperluan usaha pemegangnya sendiri dan karena kebutuhan praktis, yakni untuk memberikan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga melalui perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga lebih mengemuka dan pada akhirnya lebih menonjolkan aspek keperdataan dari Hak Pengelolaan. Melalui

---

<sup>63</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008, hlm 208.

kewenangan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, pemegang Hak Pengelolaan membuat perjanjian perdata dengan pihak ketiga yang akan memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan. Selanjutnya Pemerintah melalui Menteri yang bertanggung jawab di bidang pertanahan akan memberikan penetapan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Kewenangan Menteri ini dapat dilimpahkan kepada kepala kantor wilayah, kepala kantor pertanahan, atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999).

Aspek perdata ini menimbulkan permasalahan ketika tujuan utama dari wewenang Hak Menguasai dari Negara, yaitu untuk mencapai sebesar besar kemakmuran rakyat dapat disimpangi oleh pemegang Hak Pengelolaan dengan mencari keuntungan yang sebesar-besarnya. Penyimpangan tujuan utama dari pemegang Hak Pengelolaan terlihat di mana pemegang Hak Pengelolaan dapat melaksanakan perannya secara mandiri seolah menggantikan peran negara itu sendiri. Mereka menentukan harga, tarif dan pungutan, mengatur kerjasama dengan pihak lain bahkan menentukan kepada siapa dan kapan negara dapat menunjuk pihak ketiga sehingga berdampak kepada berkurangnya kesempatan berusaha, kerugian konsumen, dan pada akhirnya kemakmuran rakyat tidak tercapai. Pemegang Hak Pengelolaan seharusnya tidak menjadi “tuan tanah”. Namun dalam praktiknya, kasus yang terjadi, pemegang Hak Pengelolaan mengalihkan kewajibannya kepada pihak ketiga, seperti pembuatan sertifikat Hak Pengelolaan, pengosongan penghuni liar dibebankan kepada pihak ketiga dalam perjanjian kerja sama. Dibutuhkan tanggung jawab notaris dalam meletakkan hak

dan kewajiban pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga sesuai dengan prinsip-prinsip perjanjian yang seimbang dan beritikad baik. Secara yuridis kedudukan pihak ketiga hanyalah pihak yang “menumpang”, seperti halnya pemegang hak atas tanah yang bersifat sementara karena sifatnya yang terbatas.<sup>64</sup>

Prinsip kebebasan berkontrak merupakan asas yang universal, artinya asas ini dianut oleh hukum kontrak di semua negara pada umumnya. Didalam sistematika Buku III KUHPerdara asas ini tercermin di dalam substansi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak tercermin dari digunakannya kata “semua” di dalam rumusan pasal tersebut. Dengan hal ini dapat dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ini memuat suatu rumusan yang berisikan suatu pernyataan bahwa kita diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian. Kebebasan dalam prinsip ini meliputi kebebasan menentukan jenis, substansi maupun bentuk kontrak yang akan kita buat. Namun kebebasan ini bukanlah tak terbatas melainkan terdapat pembatasan dalam asas ini, hal ini dimasukkan untuk menghindari pola hubungan kontraktual yang tidak seimbang. Adapun pembatasan pada kebebasan ini berupa ketertiban umum dan kesusilaan.

Prinsip kebebasan berkontrak pada perjanjian yang dibuat oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) tidak sebeb perjanjian pada umumnya. Hal ini dikarenakan selain dibatasi oleh ketertiban umum dan kesusilaan, kebebasan berkontrak di dalam perjanjian yang dibuat oleh BUMN juga dibatasi dengan

---

<sup>64</sup> Elita Rahmi, “Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia”, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10S2012, hlm 338.

peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tindakan BUMN. Sebagai contoh adalah hal PT. Kawasan Industri Medan melakukan perjanjian kerjasama pengelolaan aset berupa tanah dengan pihak Swasta, maka di dalam pembuatan perjanjiannya PT. Kawasan Industri Medan juga harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait pengelolaan aset milik BUMN. Oleh karenanya kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian BUMN tidak seluas kebebasan berkontrak pada perjanjian pada umumnya. Selanjutnya terkait prinsip yang kedua yaitu prinsip itikad baik. Prinsip ini lahir atas rumusan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Namun mengenai definisi dari itikad baik ini KUHPerdota tidak memberikan batasan yang jelas. Prinsip itikad baik ini harus dimaknakan dimana perjanjian dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.

Prinsip yang telah diuraikan di atas merupakan prinsip yang berlaku secara universal dalam semua perjanjian. Namun dikarenakan perjanjian BUMN menyangkut secara langsung terhadap keuangan negara dan juga kepentingan publik, maka dalam rangka untuk melindungi dua hal tersebut, selain kedua prinsip diatas prinsip transparansi dan proporsionalitas memiliki nilai tersendiri di mata kontrak BUMN.

Prinsip transparansi memiliki tempat tersendiri di dalam kontrak BUMN, dikarenakan bahwa dengan adanya prinsip ini diharapkan terdapat kemudahan bagi publik dalam mengakses peraturan dan jenis-jenis dokumen lain yang terkait dengan perjanjian BUMN yang dibuat. Hal ini, merupakan konsekuensi adanya

unsur keuangan negara dan kepentingan publik dan sekaligus merupakan bentuk pertanggungjawaban BUMN kepada Negara.

Prinsip proporsionalitas memandang para pihak dalam perjanjian pemerintah memiliki kedudukan yang seimbang sehingga pertukaran hak dan kewajiban dapat dilakukan secara proporsional satu sama lain. Prinsip ini memberikan keseimbangan dalam pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak, dimana kedudukan hukum antara kedua belah pihak adalah sama atau sejajar.

Berkaitan dengan pemanfaatan asset milik Negara berupa tanah, Negara dapat memberikan suatu hak pengelolaan terhadap tanah tersebut kepada Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT Persero, Badan Otorita dan Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah. Untuk memperoleh suatu hak atas tanah di atas tanah HPL, maka harus ada penunjukan dalam suatu perjanjian penggunaan tanah dari pemegang HPL.

Pemegang hak pengelolaan dapat menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga atau bekerjasama dengan pihak ketiga yang dilakukan melalui perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan. Penggunaan tanah yang lahir dari penyerahan tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dapat berupa hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Dengan demikian, konsep perjanjian penggunaan tanah dalam Hak Guna Bangunan (HGB) yang di atasnya

terdapat Hak Pengelolaan (HPL) harus sesuai dengan asas-asas/ prinsip-prinsip hukum perjanjian dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan asset sebagaimana untuk Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/08/2017, guna menjamin kepastian hukum terhadap perjanjian tersebut, dikarenakan menyangkut kepentingan public dan keuangan Negara.



**BAB III**

**KEPASTIAN HUKUM UNTUK MASA BERLAKU PERJANJIAN  
PENGUNAAN TANAH INDUSTRI DALAM HAK GUNA BANGUNAN  
YANG DI ATASNYA TERDAPAT HAK PENGELOLAAN  
SEBAGAIMANA KESEPAKATAN ANTARA P.T KAWASAN INDUSTRI  
MEDAN DENGAN PERUSAHAAN INDUSTRI**

**III.1. Pengelolaan Aset BUMN Dalam Bentuk Persero**

Badan Usaha Milik Negara selanjutnya disebut BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan modal secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Demikian, BUMN adalah perusahaan negara. Tujuan dari perusahaan negara sesuai diamanatkan oleh Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 lebih difokuskan untuk memberikan pelayanan. BUMN dalam keberjalanan usahanya pasti akan Badan Usaha Milik Negara di Indonesia terdapat dua bentuk atau jenis yakni Badan Usaha Milik Negara berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dan Badan Usaha Milik Negara berbentuk Perseroan (Persero) Penjelasan dua bentuk Badan Usaha Milik Negara dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara. Perusahaan Perseroan yang selanjutnya disebut Persero adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas (PT) yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh negara republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan. Sementara Perum adalah BUMN yang seluruh

modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham tujuan utamanya memberikan pelayanan umum.

Menurut Ridwan Khairandy menyatakan terdapat unsur-unsur material substantif bagi suatu badan agar dapat dikatakan sebagai badan hukum :

1. Adanya aset (hak-hak) yang dengan tujuan tertentu yang terpisah dengan kekayaan pribadi para sekutu dan pendiri badan itu;
2. Kepentingan yang menjadi tujuan adalah kepentingan bersama;
3. Adanya beberapa orang sebagai pengurus badan tersebut.<sup>65</sup>

BUMN sebagai badan hukum mendapat pengakuan keberadaannya yakni pada BUMN berbentuk Perum memperoleh status badan hukum sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah tentang pendiriannya. Sementara BUMN berbentuk Perseroan memperoleh status badan hukum dari Menteri Hukum dan HAM. Jadi berdasarkan kriteria dan landasan teori badan hukum kedua bentuk Badan Usaha Milik Negara tersebut telah memenuhi kriteria dari badan hukum. Melihat kedudukan dan status hukum aset BUMN maka dapat ditinjau dari sisi modal asal yang dimiliki oleh Perseroan tersebut.

Modal awal yang dimiliki oleh BUMN termasuk dalam hal ini berbentuk Persero berasal dari kekayaan pendiri yang dipisahkan. Kekayaan pendiri itu selain saham yang dapat bersumber dari perorangan/ korporasi swasta, modal BUMN dapat pula bersumber dari pemerintah. Mengenai kekayaan BUMN yang bersumber dari pemerintah dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara menjelaskan hubungan antara pemerintah

---

<sup>65</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta : FH-UI Pascasarjana, 2003, hlm 14.

dan perusahaan negara, perusahaan daerah, perusahaan swasta, dan badan pengelola dana masyarakat ditetapkan bahwa pemerintah dapat memberikan pinjaman /hibah /penyertaan modal kepada dan menerima pinjaman/ hibah dari perusahaan negara/daerah setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat / Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 menjelaskan bahwa modal BUMN itu berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Hal penyertaan modal negara selanjutnya disingkat (PMN), dana yang diberikan bersumber dari APBN dan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Penjelasan makna kata “dipisahkan” adalah kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang terpisah dari APBN untuk dijadikan penyertaan modal negara pada persero dan/atau perum serta perseroan terbatas lainnya. Penyertaan modal negara pada BUMN yang membedakan antara BUMN Berbentuk Perum dan BUMN berbentuk Perseroan adalah BUMN berbentuk Perum modal negara yang disertakan itu tidak terbagi atas saham dan seluruhnya dimiliki negara. BUMN berbentuk Persero modal negara yang berubah menjadi saham dan terbagi dalam bentuk saham setelah Perusahaan menerbitkan saham kepada pemegang saham. Kemudian aset BUMN dihubungkan dengan pengelolaan keuangan negara berdasarkan bunyi Pasal 23 UUD NRI 1945 tersebut memiliki makna yang sempit, hanya menyangkut anggaran semata yakni Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN). Namun, apabila dibaca lebih mendalam dan dikaitkan dengan ketentuan Pasal 23 C UUD NRI 1945 yang menyebutkan bahwa “ diatur dengan undang-undang”. memberikan makna bahwa keuangan negara tidak hanya

anggaran dan pendapatan belanja negara (APBN), tetapi juga termasuk segala hal yang terkait hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang sehingga termasuk juga kekayaan negara yang dipisahkan. Lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara tepatnya dalam Pasal 2 huruf g bahwa kekayaan negara/ kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan negara yang dipisahkan pada perusahaan negara/perusahaan daerah. Penjelasan dalam Pasal 2 huruf g tersebut mengelompokkan kekayaan negara yang dipisahkan pada perusahaan negara atau perusahaan daerah adalah bagian dari keuangan negara.

Peraturan perundang-undangan yang menjadi payung hukum pemanfaatan barang milik BUMN adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka ketentuan *Indische Bedrijvenwet (Staatsblaad Tahun 1927 Nomor 149)* sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1955, Undang-Undang Nomor 19 Prp Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1969 tentang Bentuk-Bentuk Usaha Negara menjadi undang-undang menjadi tidak berlaku.<sup>66</sup>

Memperhatikan sifat dasar usaha BUMN yang memperoleh keuntungan dan melaksanakan kemanfaatan umum, maka dalam undang-undang tersebut, BUMN disederhanakan kedalam dua bentuk, yaitu Perusahaan Perseroan (Persero) yang bertujuan memperoleh keuntungan dan sepenuhnya tunduk kepada ketentuan

---

<sup>66</sup> Alfin Sulaiman, *Keuangan Negara Pada Badan Usaha Milik Negara dalam Perspektif Ilmu Hukum*, Bandung : Alumi, 2011, hlm 47.

Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dan Perusahaan Umum (Perum) yang dibentuk oleh Pemerintah untuk melaksanakan usaha sebagai implementasi kewajiban pemerintah guna menyediakan barang dan jasa tertentu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 UU BUMN dipertegas bahwa BUMN terdiri atas Persero dan Perum. Alasan lahirnya UU BUMN disebabkan berbagai peraturan perundang-undangan yang ada sebelumnya masih belum memberikan landasan yang kuat didalam pengembangan badan usaha negara sejalan dengan perkembangan dunia korporasi. Selanjutnya, didalam penjelasan umum UU BUMN tersebut dikatakan lahirnya UU tersebut diharapkan dapat mengoptimalkan peran BUMN dan mempertahankan keberadaannya dalam perkembangan ekonomi dunia yang semakin terbuka dan kompetitif. Terhadap BUMN perlu ditumbuhkan budaya korporasi dan profesionalisme yang antara lain melalui pembenahan pengurusan dan pengawasan yang didasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang pengamanan dan pemanfaatan aset BUMN dalam hal ini tanah aset PT. Kawasan Industri Medan (Persero) adalah Undang-undang Pembendaharaan Negara yang termuat dalam Staatsblad 1925 Nomor 448 sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara, dan Peraturan Perundangundangan lainnya mengenai kekayaan Negara sebagaimana yang telah disebutkan di atas, bahwa tanah-tanah PT. Kawasan Industri Medan (Persero) yang diuraikan dalam *grondkaart* adalah kekayaan

Negara. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan oleh BUMN dalam hal pemanfaatan aset dengan bekerja sama dengan pihak ketiga diatur dalam Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-13/MBU/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara sebagai mana diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-04/MBU/08/2017.

Adapun bentuk kerjasama pemanfaatan aset tetap antara BUMN dengan pihak swasta atau pihak lainnya diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor. PER13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara. Pemanfaatan Aset BUMN dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut: Pertama, Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer), adalah kerjasama BUMN dengan pihak lain untuk melakukan pendayagunaan aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan milik atau dikuasai BUMN, dengan cara mendirikan bangunan, sarana beserta fasilitasnya, kemudian digunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya diserahkan kepada BUMN setelah berakhirnya jangka waktu. Kedua, Bangun Serah Guna (Build Transfer and Operate), adalah kerjasama BUMN dengan pihak lain untuk melakukan pendayagunaan aset tetap berupa tanah dan /atau bangunan milik atau dikuasai BUMN, dengan cara mendirikan atau meningkatkan kualitas dan/atau kuantitas bangunan, sarana beserta fasilitasnya. Kemudian setelah selesai

pembangunan, bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya menjadi milik BUMN untuk kemudian didayagunakan oleh pihak lain dengan jangka waktu yang disepakati. Ketiga, Kerjasama Operasi (KSO), adalah kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama yang melibatkan BUMN dalam manajemen pengelolaan. Keempat, Kerjasama Usaha (KSU), adalah kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama, dimana BUMN tidak ikut dalam manajemen pengelolaan. Kelima, sewa adalah pemanfaatan aset tetap oleh mitra dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Pemanfaatan aset tetap dengan cara sewa dilakukan dengan tetap mengutamakan penggunaan dengan cara BGS, BSG, KSO dan KSU terlebih dahulu, kecuali dimungkinkan sesuai ketentuan internal perusahaan atau berdasarkan kajian bisnis cara Sewa lebih menguntungkan. Keenam, Pinjam Pakai adalah pemanfaatan aset tetap BUMN oleh mitra kerjasama untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan kompensasi. Pemanfaatan aset tetap dengan cara Pinjam Pakai dilakukan dengan tetap mengutamakan penggunaan dengan cara BGS, BSG, KSO, KSU dan Sewa terlebih dahulu, kecuali dimungkinkan sesuai ketentuan internal perusahaan atau berdasarkan kajian bisnis cara Pinjam Pakai lebih menguntungkan dan dilakukan dalam rangka kepentingan BUMN yang lebih besar. Pemilihan cara pemanfaatan aset tetap BUMN dilakukan berdasarkan karakteristik penggunaan/pemanfaatan aset tetap oleh mitra. Dalam hal karakteristik penggunaan/pemanfaatan aset tetap membutuhkan waktu yang panjang (jangka panjang), pemanfaatan aset tetap dilakukan dengan cara Bangun

Guna serah (BGS), Bangun Serah Guna (BSG), Kerjasama Operasi (KSO), atau Kerjasama Usaha (KSU), kecuali memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama BUMN, dapat dilakukan dengan cara sewa jangka panjang. Kerjasama pemanfaatan aset tetap dengan cara selain diatas, prosedur, tata cara, persetujuannya tetap mengacu pada Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 sesuai dengan karakteristik kerjasama yang dimaksud.

### **III.2. Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Di Kawasan Industri**

Dalam rangka pemanfaatan serta pengelolaan tanah di kawasan industri, maka dimungkinkan untuk dapat memanfaatkan tanah dengan pemberian hak atas tanah diatas HPL. Untuk mendapatkan hak-hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan (HPL), pemegang HPL harus mengadakan perjanjian dengan pemohon hak tersebut untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah yang dimohon untuk keperluan usahanya. Hak atas tanah yang diberikan di atas HPL atau disebut dengan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) yaitu : Hak Milik (daerah transmigrasi), Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Perjanjian SPT yang dilakukan antara pemegang HPL dengan pihak ketiga setidaknya memuat materi antara lain :

1. Identitas para pihak;
2. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
3. Jenis Penggunaan;

4. Jenis hak yang akan diberikan kepada pihak ketiga, jangka waktu dan keuangannya dan kemungkinan untuk memperpanjang atau memperbaharui hak tersebut;
5. Jenis bangunan-bangunan yang akan didirikan dan ketentuan-ketentuan status bangunan setelah berakhirnya hak atas tanah yang diberikan.<sup>67</sup>

Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) ini harus dibuat pada saat permohonan pemberian pertama kali HGB atas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Perjanjian ini lahir karena diperintahkan peraturan perundang-undangan dalam Hukum Tanah Nasional (PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999). Perjanjian tersebut bukanlah hanya sekedar perikatan lahir karena adanya perjanjian/kesepakatan bersama antara pihak, namun merupakan perikatan yang lahir dan diperintahkan oleh UUPA beserta peraturan pelaksanaannya, oleh karena itu hubungan hukum antara para pihak dan akibat hukumnya juga ditentukan/diperintahkan oleh UU.

Terjadinya HGB atas tanah HPL adalah sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dan dikeluarkan dokumen tanda bukti haknya, ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 23 ayat (2) PP 40 Tahun 1996, PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999 dan selanjutnya diatur dalam Pasal 9 ayat 1 (b) PP 24 Tahun 1997 jo PMNA/Ka BPN No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. HGB apabila sudah berakhir masa berlakunya dapat diperpanjang kembali. Perpanjangan jangka waktu HGB akan diberikan dalam jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (2) UUPA). Perpanjangan hak adalah penambahan jangka

---

<sup>67</sup> Jaya, "Eksistensi Keberadaan Hak Pengelolaan", Makalah, Seminar Nasional, "Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi Dan Implementasi", Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum UNDIP, 17 Nopember 2017.

waktu berlakunya sesuatu Hak Atas Tanah tanpa mengupah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir (Pasal 1 angka 9 PMNA/Ka BPN 9 Tahun 1999). Pasal 27 PP 40 Tahun 1996 jo Pasal 41 PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999 pada intinya mengatur tentang permohonan perpanjangan HGB agar diajukan selambat-lambatnya atau dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhir haknya dengan maksud agar memberikan ruang dan waktu yang cukup bagi Kepala BPN atau pejabat yang berwenang sesuai PMNA/Ka BPN No,3 Tahun 1999 untuk memproses Surat Keputusan Pemberian Perpanjangan jangka waktu dari hak yang bersangkutan, dalam hal dimaksud telah dijelaskan dalam Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 500-049 tanggal 6 Januari 2005. Perpanjangan jangka waktu hak dalam hal ini tidak menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu berlangsung menyambung pada jangka waktu semula (Pasal 25 PP 40 Tahun 1996). Sebagaimana juga dijelaskan dalam penjelasan Pasal 47 PP 24 Tahun 1997 bahwa perpanjangan jangka waktu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau putus, oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru.

Pada tahun 1988, Pemerintah melalui PT. Kawasan Industri Medan (Persero) yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan komposisi sahamnyaterdiri dari Pemerintah Pusat 60%, Pemerintah Provinsi 30%, Pemerintah Kota 30% dan bidang usaha jasa pengelolaan Kawasan Industri.

Kawasan ini dididrikan dengan tujuan untuk meningkatkan perekonomian khususnya daerah Sumatera Utara.<sup>68</sup>

Dalam pengelolaan tanah industry, PT. KIM dapat melakukan kerjasama pemanfaatan tanah industri dengan mekanisme sewa-menyewa dengan perusahaan pelaku industri. Pemanfaatan tersebut diperlukan sebuah perjanjian kerjasama yang menaungi dan menjadi pedoman pelaksanaan proses sewa-menyewa tersebut. Dasar hukum perjanjian sewa menyewa ini adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>69</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>70</sup> Dalam tahap pembuatan perjanjian harus ada yang di dasarkan yang di beri nama itikad baik. Itikad baik sudah harus ada sejak fase pra kontrak di mana para pihak mulai melakukan negoisasi hingga mencapai kesepakatan dan tahap pelaksanaan perjanjian.<sup>71</sup> Sebelum kontrak di susun, ada empat hal yang harus di perhatikan oleh para pihak. Keempat hal itu meliputi: identifikasi kecakapan menurut Hukum Para Pihak yang akan membuat kontrak, Perundingan/penawaran Maksud dan Tujuan Para Pihak untuk Membuat Kontrak,

---

<sup>68</sup> Akte Notaris Titiek Irawati,S,SH Nomor 42 tanggal 12 September 2008 sesuai hasil Keputusan Rapat Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Industri Medan Kep-114S.MBU2008, No. Kep-23D2.MBU2008, No. 5752836K2008 dan No. 570106522008 tanggal 13 Agustus 2008.

<sup>69</sup> R.Subekti,*Aneka Perjanjian Cetakan Kesepuluh*, Bandung : Citra Aditya Bakti,1995, hlm 39-40.

<sup>70</sup> Budiman N.P.D. Sinaga,*Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, Jakarta : Raja Grafindo Persada,2005, hlm 11.

<sup>71</sup> Paulus Tomy Prihwaskito, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard Pt Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan Ma No.116/Pk/Pdt/2015)*, *Law Journal*, Volume 5, Nomor 4, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2016, hlm 5.

identifikasi nota kesepahaman sebagai Persetujuan Pendahuluan Para Pihak untuk membuat kontrak (*Memorandum of Understanding*) dan formulasi pernyataan kehendak para pihak yang di sepakati dalam kontrak.<sup>72</sup>

Pelaksanaan perjanjian pemakaian tanah industri antara PT KIM dengan dengan perusahaan pelaku industri, dibuat bertujuan untuk mengikat kedua belah pihak dalam suatu kegiatan sewa menyewa, di mana pihak perusahaan pelaku industri sebagai penyewa yang mempunyai hak menerima prestasi dan berkewajiban membayarkan harga sewa, *service charge* dan uang jaminan sesuai kesepakatan, dan kewajiban dan hak lainnya seperti tertera dalam pasal-pasal dalam Perjanjian Pemakaian Tanah Industri (PPTI).

Penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemakaian tanah industri melalui prosedur yang telah ditentukan dalam Perjanjian Pemakaian Tanah Industri (PPTI). Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana salah satu pihak tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan pihak tersebut punya unsur salah atasnya.<sup>73</sup> Sehingga pada dasarnya, untuk mengatakan salah satu pihak itu wanprestasi, maka harus di buktikan bahwa ada unsur salah pada pihak tersebut atas tidak di penuhi kewajibannya dengan baik.

---

<sup>72</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung : Mandar Maju.2012, hlm 160-176.

<sup>73</sup> J.Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012, hlm 3.

### **III.3. Kepastian Hukum Jangka Waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Dalam HGB Yang Di Atasnya Terdapat HPL PT. Kawasan Industri Medan (Persero)**

#### **A. Lingkup Dan Bentuk Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor : 03/SP/KIM/1986**

Perjanjian Penggunaan Tanah Industri di PT KIM menggunakan akta di bawah tangan dengan mengacu pada UUPA, KUH Perdata, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 yang mana telah diubah menjadi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 yang mana telah diubah menjadi PER-04/MBU/09/2017. Adapun klausula di dalam perjanjian tersebut sebagai berikut:

##### **1) Subjek Perjanjian**

Subjek perjanjian dalam Perjanjian Nomor 03/SP/KIM/II/86 Tahun 1986 adalah PT. Kawasan Industri Medan (Persero), berkedudukan di Medan, sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Perindustrian RI Nomor 76/M/SK/3/87 tanggal 21 Maret 1987, yang selanjutnya dalam Perjanjian disebut sebagai Pihak Pertama. Selaku Pihak Kedua adalah Investor (Perseroan Terbatas), berkedudukan di Medan, Selanjutnya dalam Perjanjian disebut sebagai Pihak Kedua.

##### **2) Objek Perjanjian**

Objek dalam Perjanjian Nomor 03/SP/KIM/II/86 Tahun 1986 tersebut di atas adalah sebidang tanah kapling yang terletak di dalam kawasan industri Medan,

dengan luas 6.000 M<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi).

### 3) Batas Waktu Perjanjian

Dalam Perjanjian ini tidak ada klausula khusus mengenai jangka waktu perjanjian penggunaan tanah industri, namun pada Pasal 4 ayat (3) disebutkan bahwa Pihak Pertama dengan ini menyatakan tidak keberatan memberikan HGB kepada Pihak Kedua untuk jangka waktu 30 tahun terhitung mulai tanggal ditandatanganinya perjanjian ini. Setelah HGB berakhir, maka Pihak Kedua berhak mengajukan perpanjangan HGB sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

### 4) Biaya-biaya

Mengenai biaya, dalam Perjanjian ini ditetapkan bahwa tarif tanah (objek perjanjian) sebesar Rp. 20.000. (dua puluh ribu rupiah) per meter persegi dan metode pembayaran dilakukan dengan cara cicil selama 3 tahun dengan 12 kali pembayaran setiap Triwulan. Apabila Pihak Kedua belum melakukan pelunasan hingga jatuh tempo yang ditentukan didalam perjanjian, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 2 persen per bulan yang harus dilunasi sekaligus dengan sisa-sisa atau cicilan yang tertunda pembayarannya dan dihitung tiap hari keterlambatan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran cicilan. Apabila angsuran tersebut belum juga dilunasi dalam waktu setelah 3 bulan, maka dikenakan denda sebesar 4 persen per bulan dan dihitung untuk tiap hari keterlambatan. Apabila angsuran tersebut belum juga dilunasi dalam waktu setelah 2 (dua) kali 3 (tiga) bulan, maka Pihak Pertama berhak mengadakan penilaian kembali atas uang pemasukan tersebut, maupun perjanjian ini.

Biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya permohonan dan pengurusan sertifikat HGB di atas HPL, biaya permohonan dan pengurusan izin bangunan, biaya permohonan dan pengurusan izin gangguan umum, biaya yang diperlukan untuk memperoleh penyambungan aliran listrik, air, dan telepon, serta biaya penyambung sambungan saluran buangan air bekas, dan biaya retribusi sampah dan sambungan untuk memperlancar pemeliharaan jalan, lampu jalan, air, listrik, telepon, keamanan lokal, dan lain-lain.

#### 5) Cara Penyelesaian Sengketa

Tata cara penyelesaian apabila terjadi sengketa mengenai perjanjian ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal yang umum dan tetap (Domisili Hukum) yaitu pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Medan. Dengan demikian, maka dapat kita katakan bahwa sejak awal para pihak telah memilih jalur penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan), tidak ada kesepakatan untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah terlebih dahulu ataupun melalui jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) di luar pengadilan (Non Litigasi).

### **B. Analisis SPPTI**

Berdasarkan uraian perjanjian tersebut di atas, maka dapat dianalisis Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor : 03/SP/KIM/1986, tanggal 8 Desember 1986 sebagai berikut:

### 1. Subjek perjanjian

Subjek perjanjian antara PT KIM dan Perusahaan Industri sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena yang menandatangani perjanjian ini adalah Direktur Utama yang mewakili kedua perusahaan tersebut. Berdasarkan Pasal 98 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyebutkan bahwa Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Kewenangan direksi untuk mewakili perseroan sebagaimana dimaksud adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam UU ini, anggaran dasar atau keputusan RUPS.

### 2. Objek Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata syarat sah perjanjian yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal artinya objek perjanjian haruslah dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya, sedangkan Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Sehingga tanah yang menjadi objek perjanjian antara PT KIM dan Perusahaan Industri adalah objek yang halal dan sesuai dengan KUH Perdata.

### 3. Batas Waktu Perjanjian

Pasal 35 UUPA No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak guna bangunan memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaruannya diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum

berakhir jangka waktu HGB atau perpanjangannya. Jangka waktu perjanjian PT KIM telah mengacu kepada jangka waktu menurut UUPA, namun di dalam perjanjian tidak ada klausula khusus mengenai jangka waktu perjanjian melainkan hanya jangka waktu HGB.

#### 4. Biaya-biaya

PT KIM sebagai pemegang HPL memiliki kewenangan untuk menetapkan tarif penggunaan tanah sesuai dengan harga pasar dan peraturan internal terkait hal tersebut. Pada tanggal 08 Maret 2018 Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia telah menerbitkan Surat Nomor S-12/D4.MBU/03/2018 perihal Penyampaian Resume Kajian Penentuan Besaran Tarif Wajar atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), sehingga perusahaan industri wajib tunduk pada peraturan yang telah ditetapkan.

#### 5. Cara Penyelesaian Sengketa

Para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan sengketa melalui litigasi.

Dari uraian diatas dapat kita berikan simpulkan bahwa yang diatur dalam klausula-klausula perjanjian tersebut tidak melanggar aturan perundang-undangan. Namun ada kelalaian para pihak dalam menentukan isi perjanjian sehingga perjanjian yang dibuat tidak mengcover seluruh kepentingan kedua belah pihak, yaitu tidak diaturnya dengan tegas didalam suatu klausul perjanjian mengenai keberlakuan jangka waktu dan kurangnya pemahaman para pihak mengenai status tanah HGB diatas HPL. Secara yuridis kedudukan pihak ketiga hanyalah pihak yang menyewa seperti halnya pemegang hak atas tanah yang

bersifat sementara karena sifatnya yang terbatas.<sup>74</sup> Menurut Pasal 26 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah menyatakan bahwa perpanjangan HGB di atas tanah HPL harus mendapat persetujuan dari pemegang HPL. Dan berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa permohonan ataupun perpanjangan harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan. Didalam perjanjian penggunaan tanah industri Nomor 03/SP/KIM/II/86 Tahun 1986 tidak mencantumkan klausul terkait besaran penentuan harga penggunaan tanah industri berikutnya tersebut. Seharusnya para pihak mencantumkan klausula khusus terkait biaya perpanjangan agar tidak terjadi konflik dikemudian hari. Namun PT. Kawasan Industri Medan selaku pemilik hak pengelolaan berhak untuk menentukan jumlah besaran biaya penggunaan tanah industri tersebut berikutnya.

---

<sup>74</sup> Elita Rahmi, Loc.cit

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### V.1. Kesimpulan

- V.1.1. Konsep perjanjian penggunaan tanah dalam hak guna bangunan yang di atasnya terdapat hak pengelolaan ialah Negara melalui Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT Persero, Badan Otorita dan Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya memberikan bagian hak pengelolaan kepada pihak ketiga telah sesuai dengan asas-asas/ prinsip-prinsip hukum perjanjian dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan asset, guna memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam pelaksanaan perjanjian penggunaan tanah tersebut.
- V.1.2. Kepastian hukum jangka waktu berakhirnya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan sebagaimana kesepakatan antara PT Kawasan Industri Medan (Persero) dengan Perusahaan Industri adalah 30 (tiga) puluh tahun sejak disepaktinya Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) Nomor: 03/SP/KIM/1986, pada tanggal 8 Desember 1986 dan berakhir pada tanggal 8 Desember 2016. Sehingga apabila perjanjian pemakaian tanah industri PT KIM dengan pihak ketiga tidak ada perpanjangan maupun pembaharuan maka perjanjian berakhir demi hukum dan tanah industri tersebut kembali kepada pemegang hak pengelolaan.

V.1.3. Implikasi hukum adanya Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN Mdn. terhadap Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan bagi PT Kawasan Industri Medan (Persero) dan Perusahaan Industri memberikan kepastian hukum terhadap berakhirnya jangka waktu perjanjian antara PT Kawasan Industri Medan (Persero) dengan PT Industri Pembungkus Internasional sebagaimana Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) Nomor: 03/SP/KIM/1986. Selain itu, dengan berakhirnya jangka waktu perjanjian tersebut pada tahun 2016 secara otomatis pengelolaan/ pemanfaatan terhadap tanah tersebut kembali kepada PT Kawasan Industri Medan (Persero) selaku pemegang hak pengelolaan sebagaimana HPL No. 1/MABAR.

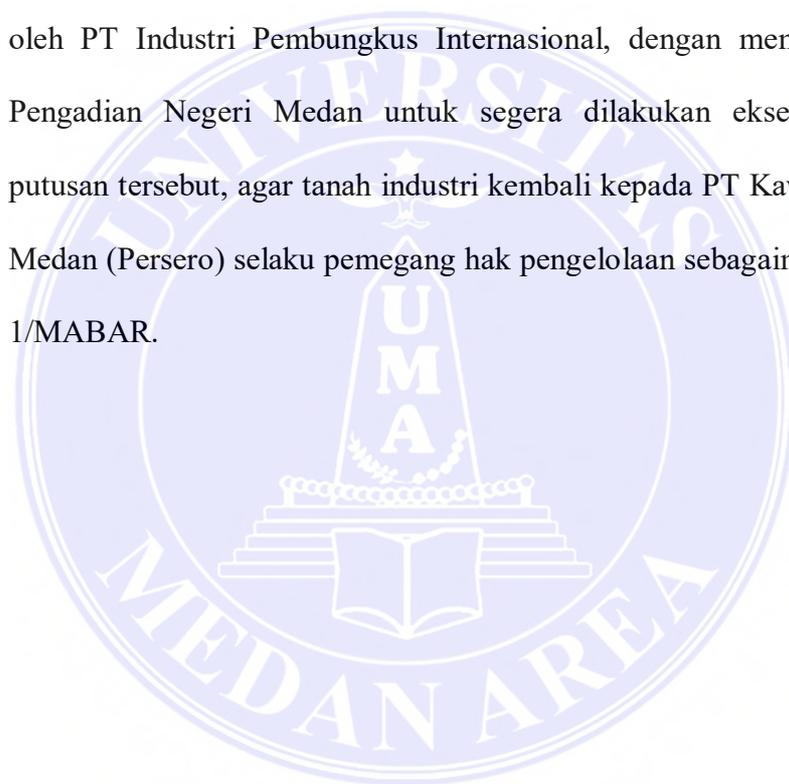
## V2. Saran

V2.1. Diperlukan untuk memasukan konsep perjanjian penggunaan tanah yang sesuai asas-asas/ prinsip-prinsip hukum perjanjian dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan asset didalam penyusunan perjanjian penggunaan tanah dalam hak guna bangunan yang di atasnya terdapat hak pengelolaan dengan cara memasukan kedalam satu BAB, Bagian, dan Pasal-Pasal dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah.

V2.2. Diperlukan untuk mengatur secara jelas klausul jangka waktu perjanjian penggunaan tanah industri dalam hak guna bangunan yang di atasnya terdapat hak pengelolaan, guna memberikan kepastian hukum kepada PT

Kawasan Industri Medan (Persero) dan Perusahaan Industri terkait berakhirnya jangka waktu perjanjian penggunaan tanah industri yang disepakati.

V2.3. Dengan adanya Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN Mdn. tersebut PT Kawasan Industri Medan (Persero) selaku pemegang hak pengelolaan dapat melakukan tindakan hukum terhadap tanah industri yang digunakan oleh PT Industri Pembungkus Internasional, dengan memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk segera dilakukan eksekusi terhadap putusan tersebut, agar tanah industri kembali kepada PT Kawasan Industri Medan (Persero) selaku pemegang hak pengelolaan sebagaimana HPL No. 1/MABAR.



## DAFTAR BACAAN

### Buku :

- Amirudin, dan H.Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada , 2004.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1973.
- Hernoko, Agus Yudha, menyatakan bahwa istilah “syarat batal” dalam terjemahan Pasal 1266 BW, seyogyanya dibaca “syarat putus”, 2009.
- , *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Jakarta : Kencana Penedamedia Group, 2010.
- Hutagalung, Arie Sukanti, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2009.
- Kansil, Cst, Christine, S T Kansil, Engelian R Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
- Khairandy, Ridwan *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta : FH-UI Pascasarjana, 2003.
- Mamuji, Sri, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Masjachan, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Muhammad, Abdul Kadir, "*Hukum Perikatan* ", Bandung : Alumni, 1982.
- , *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung, Cipta Aditya Bhakti, 1990.
- Nugroho, Riant, Randy R. Wrihatnolo, *Manajemen Privatisasi BUMN*, Jakarta : Elex Media Komputindo, 2008.
- Parlindungan, AP, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, (Undsng-Undang Pokok Agraria)*, Bandung : Mandar Maju, 1989.
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo & Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Cet. Thn. 1979.
- R Bambang,. Joni, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia,Bandung, 2013.

- Satrio, J., *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994.
- Simanjuntak, P.N.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2009.
- Sinaga, Budiman N.P.D. *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005.
- Sitorus, Oloan, dan HM Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar Dan Implementasinya*, Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006.
- Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press, 1985.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1989.
- Soennadar, Taryana, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badzulzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Soepraptomo, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2016.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen, *Hukum Perdata dan Hukum Benda*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum UGM, 1975.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1991.
- , *Aneka Perjanjian Cetakan Kesepuluh*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfa Beta, 2008.
- Sulaiman, Alfin, *Keuangan Negara Pada Badan Usaha Milik Negara dalam Perspektif Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, 2011.
- Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.
- , *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta : Kompas, 2009.

Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rja Grafindo Persada, 1997.

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999.

Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 2012.

Tunardy, Wibowo T., "Syarat-Syarat Sah Perjanjian, *Jurnal Hukum*, Agustus 2012.

Umar, Husein, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005.

#### **Disertasi :**

Chandra, Agus, *Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Dalam Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2019.

Tanak, Johanis, *Kontrak Kerjasama Operasi (Kso) Dalam Pekerjaan Jasa Konstruksi Milik Badan Usaha Milik Negara (Bumn)*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2019.

#### **Tesis :**

Maharani, Rosdiana Sari, *Pelaksanaan Eksekusi Di Atas HPL No 3 Milik PT Kawasan Industri Medan (Studi Putusan Peninjauan Kembali No 94PK/PDT/2004)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2013.

Lailyana, Mila, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Tidak Dapat Diperpanjang Setelah Adanya Hak Pengelolaan (HPL)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2015.

Nugroho, Harry, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten*

Semarang), Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, 2011.

Palupi, Kus Tria, “*Penyelesaian Sengketa dalam Kontrak Kerja Konstruksi*”, Tesis, Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2005.

Sandrawati, Susi “ *Tanggung Gugat Akibat Wanprestasi dalam Pelaksanaan Kontrak Konstruksi*”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2008.

Sayidatussholihah, “*Penyelesaian Sengketa Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Dengan Status Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) oleh Investor*”, Tesis Online, Maret 2016, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

#### **Jurnal :**

Rahmi, Elita, “*Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia*”, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 10 No 3, September 2010, Jambi: Universitas Jambi.

Rongiyati, Sulasi, “*Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga*”, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 5 No. 1, Juni 2014, Jakarta: Setjen DPR RI.

Prihwaskito, Paulus Tomy, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard Pt Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan Ma No.116/Pk/Pdt/2015)*, *Law Journal*, Volume 5, Nomor 4, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2016.

Santoso, Urip, “*Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga*”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.13, No. 2, Mei 2013, Surabaya : Universitas Airlangga.

Wibowo T. Tunardy, “*Hak Guna Bangunan*”, *Jurnal Hukum*, No. 20, Maret 2013.

#### **Makalah :**

Jaya, “*Eksistensi Keberadaan Hak Pengelolaan*”, *Makalah, Seminar Nasional, “Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi Dan*

Implementasi”, Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum UNDIP, 17 Nopember 2017.

#### Surat :

Surat Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor S-12/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018 perihal Penyampaian Resume Kajian Penentuan Besaran Tarif Wajar atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP).

Surat Keputusan Direksi PT Kawasan Industri Medan (Persero) No S-9006/01/I/2014 perihal penetapan tarif perpanjangan SPPTI.

Akte Notaris Titiek Irawati,S,SH Nomor 42 tanggal 12 September 2008 sesuai hasil Keputusan Rapat Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Industri Medan Kep-114S.MBU2008, No. Kep-23D2.MBU2008, No. 5752836K2008 dan No. 570106522008 tanggal 13 Agustus 2008.

#### Pedoman :

Pedoman PT Kawasan Industri Medan, *Penerbitan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri*, hlm 509-511.

#### Internet :

Harsono, Boedi, “*HPL Di Atas HGB Tidak Berlaku*”, Hukum Online.com, 10 November 2006.

Mediadi, Alvin, “*Aturan Penyewaan Aset BUMN*”, *Jurnal Hukum Online 2017*, diakses dari <http://hukumonline.com> , pada tanggal 4 November 2019.

Prasetio, Bimo, S.H dan Asharyanto, S.H.I, “*Memperpanjang Jangka Waktu Perjanjian Melalui Addendum*”, *Jurnal Hukum Perdata 2013*, diakses melalui <http://hukumonline.com>, pada tanggal 5 November 2019.