

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK GUNA
USAHA ANTARA PT BANGUN AGAM PERMAI DENGAN
PT PERKEBUNAN PELALU RAYA ATAS TANAH DI DESA
TAPIAN KANDIS KEC. PALEMBAYAN
KAB. AGAM**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :
ANANDA PUTRI WIRANTI
05940043

Program Kekhususan : Hukum Perdata



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM REGULER MANDIRI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2010**

No. Reg : 33 / PKII / IV / 2010



No. Alumni Universitas | **ANANDA PUTRI WIRANTI** | No. Alumni Fakultas
 (a) Tempat/tgl Lahir: Padang/ 21 Maret 1987 (b) Nama Orang Tua: Sawirman,SH,MH dan Petriyanti,SH (c) Fakultas: Hukum Program Reguler Mandiri (d) Jurusan: Hukum Perdata (e) Bp. 05 940 043 (f) Tanggal Lulus: 29 April 2010 (g) Predikat Lulus: Sangat Memuaskan (h) IPK: 3,45 (i) Lama Studi: 5 Tahun (j) Alamat: Komp. Mawar Putih Blok B No.4 Kuranji Korong Gadang Padang

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK GUNA USAHA ANTARA
 PT BANGUN AGAM PERMAI DENGAN PT PERKEBUNAN PELALU RAYA ATAS TANAH DI
 DESA TAPIAN KANDIS KEC. PALEMBAYAN KAB. AGAM**

*(Ananda Putri Wiranti Bp: 05 940 043, Skripsi S-1, Fakultas Hukum Universitas Andalas,
 Program Reguler Mandiri, 2010, 65 Halaman)
 Pembimbing: Hj. Ulfanora, SH.,MHum dan Misnar Syam, SH.,MH)*

ABSTRAK

Setiap perusahaan untuk dapat menjalankan usahanya membutuhkan dana. Dana diperoleh dari pemilik perusahaan maupun utang, misalnya adalah mendapatkan pinjaman dana dari lembaga keuangan yakni Bank. Bank sebagai lembaga keuangan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat mensyaratkan adanya jaminan kredit, yang merupakan bentuk tanggungan atas pelaksanaan suatu prestasi yang berupa pengembalian kredit. Keberadaan jaminan/agunan suatu kredit baru nampak apabila kredit yang disalurkan mengalami kemacetan. Seperti halnya PT Bangun Agam Permai mendapat pinjaman dana dari Bank Mandiri dengan menjadikan Sertifikat Hak Guna Usaha atas lahan seluas 550 Ha sebagai jaminan guna mengembangkan usahanya. Namun, pada tahun 1994 PT Bangun Agam Permai mengalami kepailitan sehingga untuk mengatasi permasalahannya PT Bangun Agam Permai mengadakan perjanjian jual beli atas hak guna usaha dengan PT Perkebunan Pelalu Raya. Berdasarkan hal tersebut, penulis melakukan penelitian dengan judul **"Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Hak Guna Usaha Antara PT Bangun Agam Permai Dengan PT Perkebunan Pelalu Raya Atas Tanah di Desa Tapian Kandis Kec. Palembang Kab. Agam"**. Adapun permasalahannya adalah bagaimana isi dari perjanjian jual beli hak guna usaha antara PT BAP dengan PT PPR, pelaksanaan perjanjian jual beli hak guna usaha antara PT BAP dengan PT PPR, dan permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli hak guna usaha tersebut. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis, sedangkan data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder serta teknik pengumpulan data berupa studi lapangan yakni wawancara dan studi kepustakaan. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa isi dari perjanjian jual beli hak guna usaha tersebut adalah mengenai kesepakatan harga, luas tanah, serta hak dan kewajiban dari kedua belah pihak, sedangkan pelaksanaan perjanjian jual beli hak guna usaha tersebut dilakukan dengan adanya pembayaran, akan tetapi dilatar belakangi dengan adanya perjanjian awal yang disepakati oleh kedua belah pihak secara dibawah tangan. Dan permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli hak guna usaha tersebut secara yuridis telah memenuhi ketentuan hukum sedangkan dalam pelaksanaan perjanjian awal antara kedua belah pihak tersebut secara yuridis tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh undang-undang. Untuk itu, diharapkan kepada para pihak yang membuat perjanjian agar tidak memaksakan kehendaknya kepada Pemerintah guna meloloskan keinginan yang bersifat bertentangan dengan aturan hukum, sedangkan terhadap Pemerintah diharapkan dalam memberikan kebijakan agar memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan lebih mengutamakan serta memperhatikan kepentingan umum.

Skripsi telah dipertahankan di depan tim penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 29 April 2010

Abstrak telah disetujui penguji:

Penguji

Tanda Tangan	1.	2.	3.	4.
Nama Terang	Syahril Razak, SH.,MH	Neneng Oktarina, SH.,MH	Hj. Ulfanora, SH.,MHum	Misnar Syam, SH.,MH

Mengetahui:

Ketua Jurusan Hukum Perdata: Hj. Ulfanora, SH.,MH
 Nip: 196111161986032001

Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat Nomor Alumnus:

	Petugas Fakultas/Universitas	
Nomor Alumni Fakultas	Nama:	Tanda Tangan:
Nomor Alumni Universitas	Nama:	Tanda Tangan:

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perekonomian yang tidak stabil yang terjadi pada saat sekarang ini, dunia usaha ataupun di dunia bisnis, baik dibidang industri, perdagangan, pengangkutan, dan jenis usaha lainnya, umumnya sulit untuk memenuhi kebutuhan akan modal. Dan untuk dapat menjalankan usaha setiap perusahaan membutuhkan dana. Dana diperoleh dari pemilik perusahaan maupun utang. Dana yang diperoleh perusahaan dipergunakan untuk membeli aktiva tetap untuk memproduksi barang atau jasa, membeli bahan-bahan untuk kepentingan produksi dan penjualan, untuk piutang dagang, untuk mengadakan persediaan kas dan membeli surat berharga yang sering disebut efek atau sekuritas baik untuk kepentingan transaksi maupun untuk menjaga likuiditas perusahaan.

Setiap perusahaan untuk dapat melakukan bisnis selalu memerlukan aktiva riil (*real assets*), baik yang berwujud (*tangible assets*) seperti mesin, pabrik, kantor, kendaraan, maupun yang tidak berwujud (*intangibile assets*) seperti keahlian teknis (*technical expertise*), merek dagang (*trade mark*) dan patent. Untuk memperoleh aktiva riil tersebut, perusahaan harus mencari uang untuk membayarnya antara lain dengan cara menjual saham, obligasi bagi perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) ataupun sekuritas lain atau mencari kredit dari bank. Sekuritas tersebut yang berupa sepotong kertas itu disebut aktiva keuangan (*financial assets*). Menurut Bambang Riyanto, "kertas-kertas yang

merupakan aktiva keuangan itu mempunyai nilai sehingga dapat diperjualbelikan karena kertas-kertas tersebut mempunyai tuntutan atau hak (claims) atas aktiva riil dari perusahaan yang menerbitkan sekuritas tersebut.”¹

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjam uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya. Dengan demikian, kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini.

Bentuk kegiatan pinjam-meminjam uang salah satunya dilakukan dengan adanya pinjaman yang diperoleh dari pihak pemberi pinjaman seperti lembaga perbankan. Perbankan di Indonesia fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Penyaluran dana dari Bank kepada masyarakat pada umumnya disebut kredit. Menurut Agung Wibowo menyatakan bahwa :

”Biasanya penyaluran dana tersebut didahului adanya suatu permohonan yang diajukan oleh calon nasabah baik perorangan maupun badan usaha,

¹ Bambang Riyanto, *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*, BPFE, Yogyakarta, 1995, Hal. 3

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pada bab penutup ini, penulis akan memberikan kesimpulan dan saran menyangkut tentang skripsi penulis yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Hak Guna Usaha (HGU) Antara PT Bangun Agam Permai Kepada PT Perkebunan Pelalu Raya Atas Tanah di Desa Tapian Kandis Kec. Palembang Kab. Agam", kesimpulan penulis adalah sebagai berikut:

1. Isi dari Perjanjian Jual Beli Hak Guna Usaha Nomor 5 Tahun 1993 atas lahan seluas 550 Ha antara PT Bangun Agam Permai dengan PT Perkebunan Pelalu Raya yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 67/PLB/2006 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Sri Husniati Najmi, SH adalah menyangkut ketentuan luas lahan, batas tanah, dan kesepakatan harga jual-beli tanah tersebut serta hak dan kewajiban dari para pihak yang membuat perjanjian. Disamping itu, juga terdapat perjanjian awal antara PT Bangun Agam Permai dengan PT perkebunan Pelalu Raya yang dibuat secara di bawah tangan menyangkut pelunasan utang dari PT Bangun Agam Permai terhadap Bank Mandiri yang melatar belakangi terjadinya perjanjian jual beli Hak Guna Usaha tersebut yang isinya menyangkut kewajiban para pihak yakni pembayaran utang PT Bangun Agam Permai oleh PT Perkebunan Pelalu Raya dan perolehan izin lokasi dan pendirian bangunan pabrik atas nama PT

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, 1982, Alumni Bandung.
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata, I-B*, 1969, PT Pembimbing Masa, Jakarta.
- Agung Wibowo, *Varia Peradilan Tahun Ke XXII No.259 Juni 2007*.
- Bambang Riyanto, *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, 1995, BPFE, Yogyakarta.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, 2000, Djambatan, Jakarta.
- H. Polak, *Hukum Perdata Tertulis Di Indonesia, Terjemahan Sulvan, J.B Wolters*, 1956, cetakan kedua, Groningen, Jakarta.
- H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, 2004, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, 2002, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- , *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, 2004, Kencana, Jakarta.
- Mariam Darius Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, 1994, PT Alumni, Bandung.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modren Di Era Global*, 2008, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R.M.P Tirtodiningrat, *Ikhtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang, cetakan IX*, 1995, PT Pembangunan, Jakarta.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, cetakan kedua*, 1979, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, 1980, Alumni, Bandung.
- , *Aneka Perjanjian, cetakan kesepuluh*, 1995, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.