

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka kepindahan Ibukota Kabupaten Agam dari Bukittinggi ke Lubuk Basung, Pemerintah Kabupaten Agam sangat membutuhkan sarana dan prasarana sebuah Ibukota antara lain, pembangunan Kawasan Terminal Lubuk Basung. Agar terwujudnya rencana pemindahan Ibu kota di Kabupaten Agam, maka Kerapatan Adat Nagari (KAN) Lubuk Basung dan Nagari Garagahan menghibahkan tanah bekas Pasar Serikat Daerah Lubuk Basung kepada Pemerintah Kabupaten Agam dengan cara pelepasan hak dari tanah milik adat menjadi tanah Hak Pengelolaan. Dalam praktek keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukumnya telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai akses dan permasalahannya, tetapi menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Hak Pengelolaan (HPL) tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam Diktum, Batang tubuh maupun Penjelasannya. Istilah Hak Pengelolaan muncul pertama kali dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara. Menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 berbunyi :

“Jika tanah Negara selain dipergunakan untuk kepentingan Instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka Hak Penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan oleh Instansi yang bersangkutan”.

Kebutuhan akan tanah dalam rangka meningkatkan kegiatan usaha semakin meningkat, maka diperlukan suatu hak yang memberikan kewenangan besar kepada pemegang hak untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan guna keperluan usahanya. Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya adalah :

1. Hak pengelolaan, yang berisi wewenang untuk :
 - a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
 - c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukkan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Hak Pengelolaan yang berasal dari pengkonversian Hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria nomor 9/1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya yang memberi wewenang sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada Sertifikatnya.

Dalam memberikan ruang yang seluas-luasnya kepada daerah, untuk mengurus barang-barang yang menjadi kepemilikannya, menurut Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah barang-barang tersebut dikelola dan dimanfaatkan untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan masyarakat serta pencapaian kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan Barang Milik Daerah yang dimaksud mencakup bumi, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pengelolaan tanah sebagai Barang Milik Daerah didasarkan pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang Pokok Agraria ini lahir dari Pasal 33

ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, kemudian termanifestasikan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang mengandung asas Hak Menguasai Negara. Hak tersebut bukan berarti bahwa Negara sebagai pemilik atas tanah yang ada diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, namun negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi.

Untuk upaya melakukan pembangunan Pemerintah Kabupaten Agam tidak memiliki modal yang cukup untuk mengelola lahan tanah yang dimilikinya. Untuk mewujudkan pembangunan pada Kawasan Terminal Lubuk Basung, Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Sitingkai Sakti Group membuat Perjanjian Bersama dengan persetujuan DPRD Kabupaten Agam. Pembentukan Perjanjian Bersama ketika itu didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Daerah. Untuk mengelola Barang Milik Negara/Daerah pemegang Hak Pengelolaan menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-pokok Pemerintahan Daerah berbunyi:

”Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah”.

Dalam rangka menindaklanjuti Pembangunan Kawasan Terminal Lubuk Basung, Pemerintah Kabupaten Agam melakukan kerjasama dengan pihak Investor untuk mengelola sebidang tanah Hak Pengelolaan, atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Agam selaku pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Pasar Lubuk Basung, Gambar Situasi Nomor 53/1989 luas 12.000 m² tanggal 26 Mei 1989, atas sebidang tanah yang terletak di Kecamatan Lubuk Basung Kabupaten Agam. Beberapa Investor sangat berminat untuk menanamkan modalnya diatas tanah tersebut, guna dikelola dan dimanfaatkan sebagai tempat

usaha. Salah satu permohonan Investor yang mendapat respon oleh Pemerintah Kabupaten Agam adalah permohonan dari P.T Sitingkai Sakti Group, dan mereka sepakat untuk sama-sama mengikatkan diri dalam suatu kontrak yang dibuat dibawah tangan sesuai dengan Surat Perjanjian Bersama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Agam dan PT. Sitingkai Sakti Group tanggal 10 September 1988.

Agar dapat berhasil dan berdayaguna dalam pengelolaan tanah tersebut, maka Bupati Kepala Daerah Tingkat II Agam selaku pihak pertama dengan PT. Sitingkai Sakti Group selaku pihak kedua, tertanggal 10 September 1988 atas persetujuan DPRD Tingkat II Kabupaten Agam yang ditandatangani oleh M. TH. Dt. Pangulu Basa (Ketua DPRD) secara bersama-sama telah sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Dimana dalam Pasal IX Perjanjian tersebut menyatakan bahwa “Pihak pertama memberikan Hak Guna Bangunan selama 20 (duapuluh) tahun kepada pihak ketiga”. Dalam Surat Perjanjian Bersama pada tanggal 22 Juni 1989, pihak pertama dan pihak kedua (Pemerintah Kabupaten Agam dan PT.Sitingkai Sakti Group) sepakat untuk mengubah perjanjian tertanggal 10 September 1988 (tanpa persetujuan DPRD Tingkat II Kabupaten Agam). Dalam pasal 2 ayat (2) perjanjian tersebut menyatakan bahwa “Hak Guna Bangunan yang dimohonkan kepada Instansi berwenang berjangka waktu 25 (duapuluh lima) tahun”. Namun permohonan tersebut disetujui 20 tahun oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Nomor 81/HPL/BPN/89 tanggal 5 Mei 1989.

Pada dasarnya perjanjian senantiasa harus dilandasi aspek hukum terkait, perjanjian, akan melindungi para pihak, apabila pertama-tama dan terutama perjanjian tersebut dibuat secara sah karena hal ini menjadi penentu proses hubungan hukum selanjutnya. Menyikapi tuntutan dinamika tersebut diatas, pembuat Undang-undang telah menyiapkan seperangkat aturan hukum sebagai tolak ukur bagi para pihak untuk menguji standar keabsahan perjanjian yang mereka buat. Perangkat aturan hukum tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Buku III KUH Perdata terdapat empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

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

Sehubungan dengan keempat syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas terdapat penjelasan lebih lanjut terkait dengan konsekuensi tidak dipenuhinya masing-masing syarat dimaksud. Pertama, syarat kesepakatan dan kecakapan, merupakan unsur subjektif karena berkenaan dengan diri orang atau subjek yang membuat perjanjian. Kedua, syarat objek tertentu dan causa yang tidak diperbolehkan merupakan unsur objektif. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH perdata, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat, sebagai berikut :¹

- a. *Noneksistensi*, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak;
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena (*onbekwaamheid*) (Pasal

¹ Prof. Dr Agus Yudha Hernoko, S.H, M.H, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Penerbit Kencana, Hlm. 160.

1320 KUH Perdata syarat 1 dan 2), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan.

- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 KUH Perdata syarat 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

Jika dibandingkan kedua Surat Perjanjian Bersama antara Pemerintah Daerah Tingkat II Agam dengan PT. Sitingkai Sakti Group, dalam Surat Perjanjian Bersama pada tanggal 10 September 1988 sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat dengan disetujuinya permohonan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan selama 20 tahun oleh Badan Pertanahan Nasional dengan Nomor 81/HPL/BPN/89 tanggal 5 Mei 1989. Tetapi dengan dibuatnya perubahan Perjanjian Bersama berdasarkan Pasal 5 ayat (2) tertanggal 22 Juni 1989 menyatakan bahwa, para pihak sepakat melakukan perubahan jangka waktu Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan menjadi 25 tahun, tetapi tanpa adanya persetujuan dari DPRD Kabupaten Agam, maka Perjanjian Bersama tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Apabila sebagai pemegang Hak Pengelolaan Daerah adalah Pemerintah Daerah yang terdiri dari Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, maka seharusnya dalam kesepakatan perjanjian, mengenai pemindahtanganan Barang Milik Daerah memerlukan persetujuan DPRD Kabupaten Agam. Akan tetapi perubahan Surat Perjanjian Bersama pada tanggal 22 Juni 1989 dilakukan tanpa Persetujuan DPRD Kabupaten Agam. Apabila dihubungkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian maka Surat Perjanjian Bersama pada tanggal 22 Juni 1989 tersebut diatas tidak memenuhi syarat ketiga dari Pasal 1320 KUH Perdata yaitu mengenai suatu hal tertentu. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Dalam hal penambahan jangka waktu Hak Guna Bangunan kepada Instansi yang berwenang dalam Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Bersama pada tanggal 22 Juni 1989 menyatakan “Hak Guna Bangunan yang dimohonkan kepada Instansi berwenang berjangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun”, sedangkan Permohonan tersebut ditetapkan selama 20 tahun oleh Badan Pertanahan Nasional, hal ini tidak menunjukkan hal tertentu. Apabila dikaitkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang menerangkan tentang syarat sah perjanjian maka Surat Perjanjian Bersama pada tanggal 22 Juni 1989 tersebut diatas tidak memenuhi syarat yang ketiga dari Pasal 1320 KUH Perdata yaitu mengenai suatu hal tertentu. Apabila syarat ketiga suatu perjanjian tidak terpenuhi, berarti hal tersebut berakibat perjanjian batal demi hukum.

Menurut Pasal 1 Perjanjian Bersama tanggal 10 September 1988 menyatakan: “Pemerintah Kabupaten Agam selaku pihak pertama menyerahkan kepada PT. Sitingkai Sakti Group selaku pihak kedua sebidang tanah bekas Pasar Serikat Lubuk Basung untuk dibangun Terminal, dan Fasilitas Terminal, serta sarana tempat berjualan berdasarkan penyerahan dari Kerapatan Adat Nagari (KAN) Lubuk Basung/Geragahan”.

Dengan rencana Pemerintah Kabupaten Agam berupa :

- a. 89 petak toko tidak bertingkat;
- b. 30 petak toko bertingkat (ruko);
- c. 36 petak loket bus serta halte-halte;
- d. 3 petak kantin;
- e. 1 Mushalla dan w.c umum;
- f. 1 Tower dan kantor terminal.

Berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1989 Kelurahan Pasar Lubuk Basung, Pada Lembaran Catatan Peralihan Hak, Hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan) mencantumkan bahwa “Sebagian dari tanah ini telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan selama 20 tahun, sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Barat Nomor 550.2-25/HGB/BPN/1989 tanggal 28 Juli 1989, terhitung tanggal 7 September 1989 s/d 7 September 2009 atas nama PT. Sitingkai Sakti Group yang berkedudukan di Padang. Masing-masing Buku Tanah Hak Guna Bangunan :

1. Nomor 1 dengan luas 242 M²
2. Nomor 2 dengan luas 502 M²
3. Nomor 3 dengan luas 425 M²
4. Nomor 4 dengan luas 502 M²
5. Nomor 5 dengan luas 242M²
6. Nomor 6 dengan luas 464 M²
7. Nomor 7 dengan luas 323 M²
8. Nomor 8 dengan luas 396 M²

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, oleh Pemerintah Kabupaten Agam kepada PT. Sitingkai Sakti Group, boleh saja dilakukan karena pada masa itu belum ada larangan secara tegas mengatur hal dimaksud. Kondisi tersebut disesuaikan Menurut Pasal 63 Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 menyatakan sebagai berikut :

1. Barang Milik Daerah yang dapat dipergunakan untuk melayani kepentingan umum tidak dapat dijual, diserahkan haknya kepada pihak lain, dijadikan tanggungan atau digadaikan, kecuali dengan Keputusan Kepala Daerah dengan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
2. Penjualan dan penyerahan yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hanya dapat dilakukan dimuka umum, kecuali apabila ditentukan lain dalam Keputusan Kepala Daerah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini.
3. Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Daerah, Kepala Daerah dapat menetapkan keputusan tentang :
 - a. Penghapusan tagihan daerah sebagian atau seluruhnya;
 - b. Persetujuan penyelesaian perkara perdata secara damai;
 - c. Tindakan hukum lain, mengenai Barang Milik atau Hak Daerah.

Menurut pendapat penulis, Hak Guna Bangunan sebaiknya tidak diberikan kepada Investor (pihak kedua), karena hal tersebut tidak sesuai dengan prosedur penyerahan penggunaan tanah. Seharusnya pemberian Hak Guna Bangunan diberikan kepada pihak ketiga sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya. Pihak Investor hanya memasarkan bangunan tersebut kepada pihak ketiga, dan mengambil manfaat ekonomi dari bangunan yang telah diinvestasikannya, untuk pembangunan Kawasan Terminal Lubuk Basung.

Menurut Pasal VII Surat Perjanjian Bersama pada tanggal 10 September 1988 antara Bupati Kepala Daerah Tingkat II Agam dan PT. Sitingkai Sakti Group, rencana pembiayaan pembangunan sebagai berikut :

1. Keuntungan pihak kedua :

Harga penjualan 89 petak toko	Rp. 578.500.000,-
-------------------------------	-------------------

(Rp. 6.500.000,-)

Harga penjualan 30 petak toko (bertingkat)	<u>Rp. 450.000.000,-</u>
--	--------------------------

(Rp. 15.000.000,-)

Jumlah harga penjualan	Rp.1.028.500.000,-
Pajak PPN 10%	Rp. 102.850.000,-
Penjualan keseluruhan setelah dikurangi pajak PPN	Rp. 925.650.000,-
Harga sewa 36 petak loket Terminal	<u>Rp. 180.000.000,-</u>
	Rp.1.105.650.000,-

2. Pembiayaan pihak kedua :

Pembangunan lapangan Terminal	Rp. 89.300.000,-
Pembangunan 36 loket Terminal	Rp. 112.710.000,-
Pembangunan 59 petak toko tidak bertingkat	Rp. 177. 571.000,-
Pembangunan 60 petak toko tidak bertingkat/bertingkat	<u>Rp. 640.801.000,-</u>
Pembiayaan keseluruhan	Rp.1.020.382.000,-
Keuntungan kotor	Rp. 85.268.000,-

Hak masing-masing pihak dalam Pasal VIII Surat Perjanjian Bersama pada tanggal 10 September 1988 antara Bupati Kepala Daerah Tingkat II Agam dengan PT. Sitingkai Sakti Group ditetapkan sebagai berikut :

- a. Pihak kedua diberi hak untuk menjual/mengoperkan bangunan tersebut kepada pihak ketiga, dengan ketetapan harga jual yang telah disepakati, jika dalam waktu 12 (duabelas) bulan, apabila sarana perbelanjaan tersebut diatas tidak terjual dalam jangka waktu tersebut, maka pihak kedua dapat menambah harga penjualan dengan wajar.
- b. Pihak kedua mempunyai kewajiban menyerahkan kepada pihak pertama yaitu 1 (satu) toko bertingkat dan 1 (satu) toko tidak bertingkat untuk diserahkan oleh pihak pertama kepada Kerapatan Adat Nagari (KAN) yang bersangkutan dan sebuah Tower Terminal serta pelataran parkir kepada Pemerintah Daerah

Tingkat II Agam dan akan dioperasikan sebagai sarana penunjang Ibu Kota Kabupaten.

- c. Pihak kedua diberi Hak Guna Bangun, loket serta kantin selama 20 (duapuluh) tahun untuk menyewakan hak kepada pihak ketiga.

Terhadap 8 (delapan) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dikuasai oleh PT. Sitingkai Sakti Group, dipisahkan lagi sebanyak 119 Hak Guna Bangunan, untuk pengembalian Investasi yang ditanamkan untuk membangun Terminal Lubuk Basung yang nantinya akan dijual atau dipindahtangankan kepada pembeli kios/ruko, adapun transaksi jual beli yang dilakukan oleh PT. Sitingkai Sakti Group kepada pembeli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibawah tangan. Isi Perjanjian Bersama tersebut dapat dianalisa dengan syarat keempat sahnya suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal. Kata halal bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan, dan Ketertiban Umum. Berbicara mengenai keabsahan suatu perjanjian, maka bukan hanya dipandang dari syarat sah suatu perjanjian, tetapi harus pula dilihat dari segi asas-asas umum perjanjian. Asas-asas umum perjanjian dibagi menjadi 4 (empat), yakni sebagai berikut :

1. Asas Personalia;
2. Asas Konsensualisme;
3. Asas Kebebasan berkontrak;
4. Asas Pacta Sunt Servanda.

Berdasarkan amanat Surat Perjanjian Bersama tersebut, para pihak sama-sama sepakat untuk melaksanakan Perjanjian Bersama dimaksud, setiap terjadinya transaksi jual beli atau pemindahtanganan Hak Guna Bangunan yang dikuasainya, PT. Sitingkai Sakti Group wajib melaporkan kepada Pemerintah Kabupaten Agam selaku pemegang Hak Pengelolaan. Berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Pasar Lubuk Basung, pada Lembaran Catatan Peralihan Hak, Hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan), mencantumkan berakhirnya jangka waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan pada tanggal 7 September 2009, dengan demikian Pemerintah Kabupaten Agam berkeinginan untuk mengambilalih Barang Milik Daerah tersebut, ternyata PT. Sitingkai Sakti Group tidak bersedia menyerahkan barang tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Agam, karena pihak PT. Sitingkai Sakti Group mengakui bahwa masih ada jangka waktu yang tersisa selama 5 tahun kedepan. Hal ini sesuai dengan perubahan Perjanjian Bersama yang dibuat pada tanggal 22 Juni 1989. Namun Pihak Pemerintah Kabupaten Agam tidak menerima dan tidak mengakui perjanjian kedua tersebut.

Berkaitan dengan perbedaan pendapat mengenai jangka waktu pengembalian Barang Milik Daerah, ditemui beberapa kejanggalan antara lain:

1. 14 (empat belas) Hak Guna Bangunan pemisahan yang melampaui waktu yang ditetapkan, dengan jangka waktu yang bervariasi mulai dari tahun 2020 sampai dengan 2023 dan 3 (tiga) diantara Sertipikat Hak Guna Bangunan tidak memiliki jangka waktu berakhir.

2. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Pasar Lubuk Basung masih berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Agam, seharusnya Sertipikat tersebut dipegang oleh Pemerintah Kabupaten Agam sebagai Pemegang Hak Pengelolaan.
3. Sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan masih dalam tanggungan utang kepada Lembaga Keuangan.

Dalam rangka pengambilalihan mengenai Barang Milik Daerah yang terletak diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Pasar Lubuk Basung, Pemerintah Kabupaten Agam mengadakan sosialisasi kepada pedagang mengenai hal tersebut diatas. Tujuh belas diantara pemilik Hak Guna Bangunan tidak menyetujui pengambilalihan hak tersebut, hal ini dikarenakan yang bersangkutan merasa dirugikan haknya, karena yang bersangkutan masih mempunyai hak atas tanah tersebut sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam sertipikat Hak Guna Bangunan mulai dari tahun 2020 sampai 2023.

Dalam rangka menindaklanjuti hal tersebut diatas, Pemerintah Kabupaten Agam mengadakan rapat dengan instansi terkait tanggal 12 Desember 2013, dengan hasil :

1. Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan tanggal 7 September 2009;
2. Tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan kepada PT. Sitingkai Sakti Group karena tanah tersebut telah ditelantarkan;

Apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbarui dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah sebagai berikut :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbarui, jika memenuhi syarat :
 - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan;
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
 - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Dalam penguasaan hak atas tanah, mengenai jangka waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya yang berbunyi :

“Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dalam Peraturan ini berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali kedalam penguasaan sepenuhnya dari Pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan”.

Berkaitan dengan pengambilalihan mengenai Barang Milik Daerah yang terletak diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Pasar Lubuk Basung, Pemerintah Kabupaten Agam mengadakan sosialisasi kepada pedagang mengenai hal tersebut diatas. Setelah sosialisasi diadakan 17 (tujuh belas) diantara pemilik

Hak Guna Bangunan tidak menyetujui pengambilalihan hak tersebut. Hal ini dikarenakan yang bersangkutan merasa keberatan atas jangka waktu yang ditetapkan dalam Sertipikat Hak Pengelolaan yang berakhir pada tanggal 7 September 2009. Sedangkan jangka waktu yang ditetapkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan pecahan jangka waktu berakhir bervariasi dimulai dari tahun 2020 sampai 2023.

Apabila pada akhir perjanjian pihak kedua belum dapat menyerahkan kembali persil/tanah tersebut dengan segala sesuatu yang terdapat di atasnya, yang disepakati telah menjadi hak pihak pertama maka dengan lampaunya saja sudah merupakan bukti yang cukup tentang kelalaian pihak kedua. Bertitik tolak dari hal tersebut diatas, maka penulis akan mencoba menganalisa dan mengkaji lebih dalam terhadap kejadian yang sebenarnya serta mencarikan jalan keluar untuk penyelesaian sengketa yang dihadapi, baik secara teoritis maupun praktis.

B. Rumusan Masalah

Adapun pokok permasalahan yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimana proses Pembangunan Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung ?
2. Bagaimana proses Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Sitingkai Sakti Group Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung ?
3. Bagaimana proses Pemberian Hak Guna Bangunan kepada pembeli kios/ruko Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses Pembangunan Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung;
2. Untuk mengetahui proses Pemberian Hak Guna kepada PT. Sitingkai Sakti Group Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung;
3. Untuk mengetahui proses Pemberian Hak Guna Bangunan kepada pembeli kios/ruko Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan ini dapat memberikan manfaat antara lain :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperoleh Kajian yang *Komprehensif* dalam bidang Hukum Perjanjian dan Hukum Agraria, khususnya dalam Hukum Agraria mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan, dimana kemudian hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan informasi dan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung dan sekaligus sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul

dan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis. Disamping itu diharapkan bermanfaat pula bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, khusus dalam bidang hukum perjanjian dan hukum agraria.

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atas butir-butir pendapat teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.² Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya, teori hukum adalah keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum, sistem tersebut untuk sebagian penting dpositifkan.³ Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati. Lebih lanjut teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan mengenai gejala yang diamati dalam penulisan ini.

a. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian dalam Hukum Perjanjian merupakan padanan kata dari “*Overeenkomst*” dalam Bahasa Belanda, atau Bahasa Inggris disebut dengan “*Agreement*”. Dalam hal istilah perjanjian mempunyai cakupan lebih sempit dari perikatan. Jika istilah hukum perikatan untuk “*Verbintenis*” dimaksudkan untuk

² M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung 1994, Hlm. 80.

³ Salim.HS. *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, Hlm.2.

mencakup semua bentuk perikatan dalam Buku III KUH Perdata, sedangkan istilah hukum perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang lahir dari perjanjian saja. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

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

Definisi perjanjian menurut KRMT Tirtodiningrat,⁴ adalah :

“Suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-undang”.

R. Subekti merumuskan perjanjian sebagai :“Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁵

Dari rumusan diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang lahir dari adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih, dimana suatu peristiwa seseorang berjanji kepada seseorang lainnya, atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dan dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, dan dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan maupun ditulis. Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan Suatu perjanjian juga dinamakan dengan persetujuan (kontrak), karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Menurut Pasal 1320 Buku III KUH Perdata untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

⁴ A.Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985, Hlm. 8

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1987, Hlm. 9.

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

Pasal 1320 ini, merupakan Pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif, maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi Perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat, sebagai berikut⁶ :

- a. *Noneksistensi*, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak;
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) (Pasal 1320 KUH Perdata syarat 1 dan 2), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan.
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 KUH Perdata syarat 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

b. Teori Hak

Menurut Sadikin Kuswanto, setiap manusia memiliki hak, namun hak tersebut tidak selalu didapat oleh manusia itu sendiri. Hak dan kewajiban adalah sesuatu yang tidak bisa dilepaskan dari kehidupan manusia. Ketika mereka berhubungan dengan orang lain, maka akan timbul hak dan kewajiban yang mengikat keduanya. Dalam hal jual beli misalnya, ketika kesepakatan telah tercapai maka akan muncul hak dan kewajiban.⁷

⁶ *Ibid.*

⁷ Sumber <http://Sadikin Kuswanto. Wordpress.com/2007/05/30/etika>.

Teori hak merupakan suatu aspek dari teori deontologi, karena hak berkaitan dengan kewajiban. Malah bisa dikatakan hak dan kewajiban bagaikan dua sisi koin yang sama. Kewajiban satu orang biasanya dibarengi dengan hak dari orang lain. Menurut Dworking, teori hak adalah hukum tidak hanya terdiri atas aturan-aturan (Rules), tetapi juga prinsip-prinsip (Principles), Doktrin-doktrin. Aturan dan prinsip sama-sama mengatur perilaku, tetapi memiliki bobot yang berbeda.⁸

Hak dan kewajiban kontraktual (*Contractual rights and duties*) kadang disebut juga hak dan kewajiban khusus atau tugas khusus adalah hak terbatas dan kewajiban korelatif yang muncul saat seseorang membuat perjanjian dengan orang lain⁹. contohnya, jika saya setuju untuk melakukan sesuatu bagi anda, maka anda berhak atas apa yang saya lakukan. Anda memperoleh hak *kontraktual* atas apapun yang saya janjikan, dan saya memiliki kewajiban *kontraktual* untuk melaksanakan sesuatu seperti yang saya janjikan. Hak dan kewajiban *kontraktual* dapat dibedakan pertama, keduanya berkaitan dengan individu-individu tertentu dan kewajiban korelatif hanya dibebankan pada individu tertentu. Kedua, hak *kontraktual* muncul dari suatu transaksi khusus antara individu-individu tertentu. Ketiga, hak dan kewajiban *kontraktual* bergantung pada sistem peraturan yang diterima publik, sistem yang mengatur tentang transaksi yang memunculkan hak dan kewajiban tersebut.

Kontrak misalnya, menciptakan hak dan kewajiban khusus antara pihak-pihak yang terlibat hanya jika mereka mengakui dan menerima sebuah sistem perjanjian yang menyatakan bahwa dengan melakukan hal-hal tertentu (misalnya

⁸ Sumber [http://www.scribd.com/doc/51644044/8/Dworkin-Teori Hak](http://www.scribd.com/doc/51644044/8/Dworkin-Teori%20Hak).

⁹ Monang Situmorang, *Bahan Ajaran Etika Bisnis dan Profesi*, Universitas Pakuan.

menandatangani surat perjanjian), seseorang menerima kewajiban untuk melakukan apa yang telah disetujuinya. Sistem peraturan yang mendasari hak dan kewajiban *kontraktual* secara umum diinterpretasikan mencakup sejumlah batasan moral :

- a. Kedua belah pihak dalam kontrak harus memahami sepenuhnya sifat dari perjanjian yang mereka buat;
- b. Kedua belah pihak dilarang mengubah fakta perjanjian kontraktual dengan sengaja;
- c. Kedua belah pihak dalam kontrak tidak boleh menandatangani perjanjian karena paksaan atau ancaman;
- d. Perjanjian kontrak tidak boleh mewajibkan kedua belah pihak untuk melakukan tindakan-tindakan yang amoral.

Apabila melanggar salah satu atau lebih dari empat syarat perjanjian kontrak diatas, maka perjanjian itu dianggap batal.

2. Kerangka Konseptual

a. Pengertian Kawasan.

Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola Pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Bagian Ketiga Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah berbunyi :

“Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah”.

Menurut Pasal 4 ayat (2) Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya adalah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Kawasan Lindung meliputi : kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya yang mencakup kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, kawasan resapan air ; kawasan perlindungan setempat yang mencakup sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, kawasan sekitar mata air, kawasan terbuka hijau termasuk didalamnya hutan kota ; kawasan suaka alam yang mencakup kawasan cagar alam, suaka margasatwa; kawasan pelestarian alam yang mencakup taman nasional, taman hutan raya, taman wisata alam; kawasan cagar budaya; kawasan rawan bencana alam yang mencakup antara lain kawasan rawan letusan gunung api, gempa bumi, tanah longsor, serta gelombang pasang dan banjir; kawasan lindung lainnya mencakup taman buru, cagar biosfir, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa dan kawasan pantai berhutan bakau.

Kawasan Budidaya meliputi : kawasan hutan produksi yang mencakup kawasan hutan produksi terbatas, kawasan hutan produksi tetap, kawasan hutan yang dapat dikonversi; kawasan hutan rakyat, kawasan pertanian yang mencakup kawasan pertanian lahan basah, kawasan pertanian lahan kering, kawasan tanaman tahunan/perkebunan, kawasan peternakan, kawasan perikanan; kawasan pertambangan yang mencakup golongan bahan galian strategis, golongan bahan

galian vital atau golongan bahan galian yang tidak termasuk kedua golongan tersebut; kawasan peruntukan industri; kawasan pariwisata; dan kawasan permukiman. Kawasan lindung dan Kawasan Budidaya yang terletak di wilayah perbatasan dengan negara tetangga, penatagunaan tanahnya mempertimbangkan aspek pertanahan dan keamanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pengertian Hak Pengelolaan.

Menurut A.P. Parlindungan, Istilah Hak Pengelolaan berasal dari Istilah Belanda, *beheersrecht* yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan terdapat di Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara. Hak Penguasaan kemudian dikonversi menjadi Hak Pengelolaan melalui pemberlakuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakanaksanaan. Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara menyatakan :

“Jika tanah Negara sebagai dimaksud Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan Instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, sepanjang tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh Instansi yang bersangkutan”.

Sangat disayangkan, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tidak memberikan pengertian Hak Pengelolaan. Kemudian Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan :

“Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”.

Pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Pengelolaan dapat ditemukan dalam Pasal 67 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT.Persero;

“Badan-badan Hukum sebagaimana pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah”.

c. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Apabila tanah yang diserahkan kepada pihak ketiga adalah dengan Hak Guna Bangunan, maka harus diperhatikan jangka waktu berlakunya hak tersebut. Apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan terhadap pihak ketiga atas tanah

berakhir, sesuai dengan ketentuan Undang-undang maka tanah yang bersangkutan kembali dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Berkaitan dengan hal tersebut, berdasarkan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah untuk Pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan menyatakan :

“Jangka waktu paling lama tigapuluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama duapuluh tahun”.

Sedangkan Menurut Pasal 27 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 :

“Untuk permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atau pembaruannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Bangunan tersebut”.

Berdasarkan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

d. Pemisahan Hak

Secara teknis, pemisahan bidang tanah diatur dalam Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menentukan bahwa atas permintaan pemegang Hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan

satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk satuan bidang baru yang dipisahkan tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan Sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan Sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut. Dijelaskan bahwa dalam pemisahan bidang tanah, maka bidang tanah yang luas diambil sebagian yang terjadi satuan baru. Dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya. Istilah yang digunakan adalah pemisahan.

Hal yang perlu diketahui adalah bahwa dalam permohonan pemisahan bidang tanah disebutkan untuk kepentingan apa pemisahan tersebut dilakukan. Persyaratan dan prosedur pemisahan tersebut sama dengan yang berlaku untuk pemecahan bidang tanah. Hanya saja dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan Sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula, setelah dikurangi angka luas tanahnya dengan bidang tanah yang telah dipisahkan. Untuk pelaksanaannya, hal-hal mengenai pemisahan suatu bidang tanah diatur dalam Pasal 135 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 3 tahun 1997.

F. Metode Penelitian

Penulis berusaha untuk mengumpulkan data dengan menggunakan metode penulisan sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian hukum Yuridis Empiris (*sociolegal research*) Pendekatan Yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai Peraturan Perundang-undangan berkaitan dengan permasalahan diatas. Sedangkan Pendekatan Empiris digunakan untuk menganalisis hukum dengan melihat kesesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.¹⁰

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal didaerah tertentu dan pada saat tertentu. Penelitian ini berdasarkan sifatnya merupakan penelitian bersifat deskriptif analitis yang bertujuan memaparkan hasil penelitian seteliti mungkin tentang permasalahan diatas, serta kendala yang dihadapi dan upaya hukum apa yang dapat ditempuh untuk penyelesaian masalah tersebut.

3. Sumber Data dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini :

1) Data Primer/Data Lapangan

Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari hasil penelitian dilapangan yang diperoleh dari Instansi terkait dalam hal ini adalah Pemerintah

¹⁰ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm.105.

Kabupaten Agam pada Bagian Administrasi Pertanahan, Bagian Inspektorat, Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informasi sebagai Pemegang Hak Pengelolaan dan masyarakat (pedagang) yang membeli petak kios/ruko tersebut, yang dilakukan dengan cara wawancara/*Interview*, teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur maksudnya pertanyaan telah disusun dan disiapkan sebelumnya, tetapi tidak tertutup kemungkinan untuk menanyakan suatu hal yang ada kaitannya dengan pertanyaan yang sedang ditanyakan, sebelum ditanyakan dengan pertanyaan selanjutnya. wawancara ini akan dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait dalam masalah ini.

2) Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri dari :

a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang-undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan diatas. Adapun peraturan yang dipergunakan adalah :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 3) Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Daerah;

- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri PMA Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijaksanaan;
- 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah, Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pemisahan Suatu Bidang Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Hak Penguasaan Tanah-tanah Negara;
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya;
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

b) Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, diantaranya :

- 1) Buku-buku yang berkaitan.
- 2) Makalah-makalah dan hasil penelitian lainnya.

3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c) **Bahan Hukum Tersier**, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti yang berasal dari Kamus Hukum dan Ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut :

1) Studi Dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.”Langkah-langkah yang ditempuh untuk melakukan studi dokumen dimaksud dimulai dari studi dokumen terhadap Bahan hukum primer, kemudian baru bahan hukum sekunder dan tertier”.¹¹

Setiap bahan itu harus diperiksa ulang validitas dan reabilitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.

2) **Wawancara Mendalam (*Indepth Interview*)** yaitu melakukan tanya jawab/wawancara yang dilakukan berulang kali dengan responden dilokasi penelitian. Responden terdiri dari Pemerintah Kabupaten Agam yaitu pada Bagian Administrasi Pertanahan, Bagian Inspektorat, Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informasi, dan disamping itu dilakukan juga wawancara dengan masyarakat yang pembeli petak kios/ruko.

¹¹ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995, Hlm 13-14.

5. Teknik Analisa Data

Dari Bahan atau data-data yang diperoleh melalui data primer dan data sekunder tidak semuanya dimasukkan kedalam hasil penelitian, akan tetapi terlebih dahulu dipilih data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian dituangkan dalam bentuk logis dan sistematis sehingga diperoleh data yang terstruktur. Untuk menganalisa data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu analisis terhadap data-data untuk menghasilkan data yang tersusun secara sistematis berdasarkan Peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan hasil penelitian penulis.

G. Sistematika Penulisan

Agar penulisan tesis ini lebih terarah dan teratur, maka akan dibagi dalam 4 Bab yakni :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan berisikan uraian-uraian tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan berisikan tentang tinjauan umum perjanjian yang meliputi pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-asas perjanjian. Tinjauan umum pemanfaatan yang meliputi pengertian pemanfaatan, bentuk pemanfaatan yang terdiri dari pengertian

BOT, asas-asas perjanjian BOT, jangka waktu perjanjian BOT, pengembalian aset. Tinjauan umum Hak Pengelolaan yang meliputi pengertian Hak Pengelolaan, pemberian Hak Pengelolaan, subjek Hak Pengelolaan, wewenang pemegang Hak Pengelolaan, penyerahan Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Tinjauan Hak Guna Bangunan yang meliputi pengertian Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Guna Bangunan yang terdiri dari subjek Hak Guna Bangunan, tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan, terjadinya Hak Guna Bangunan yang terdiri dari Hak Guna Bangunan dari konversi hak lama, Hak Guna Bangunan dari pemberian hak. Jangka waktu Hak Guna Bangunan, kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, peralihan Hak Guna Bangunan, hapusnya Hak Guna Bangunan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas tentang uraian permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai bagaimana proses pembangunan Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung, bagaimana proses pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Sitingkai Sakti Group Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung, Bagaimana proses pemberian Hak Guna Bangunan kepada pembeli kios/ruko Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung.

PENUTUP PENUTUP

Merupakan bab penutup dari tesis yang mana berisikan tentang kesimpulan yang ditarik mulai dari bab I sampai dengan bab III. Pada bab ini juga berisikan tentang saran sebagai sumbangan pemikiran guna melengkapi tujuan penulisan tesis ini.