

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMERINTAH KABUPATEN AGAM  
DENGAN PT. BARETTAMUDA PRATAMA DALAM  
PEMBANGUNAN PLAZA DI BUKITTINGGI**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Dalam  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (Strata I)*

*Oleh :*

**FEBRINA PRIMADYA  
NO. BP. 02940203**

**Program Kekhususan Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi  
( PK III )**



**FAKULTAS HUKUM (PROGRAM EKSTENSI)  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2006**

No. Reg. 158/PKIII/VIII/2006

## ABSTRAK

Dengan pindahnya ibukota Kabupaten Agam dari Bukittinggi ke Lubuk Basung tanggal 19 Juli 1993 secara *de facto* asset yang ditinggalkan berupa eks Kantor Bupati Agam yang berlokasi di dekat jam gadang, dilirik oleh investor untuk menanamkan modalnya diatas tanah tersebut guna dikelola dan dimanfaatkan sebagai tempat usaha. Berdasarkan uraian diatas ditemukan permasalahan yang menarik untuk dibahas dan dikaji yaitu bagaimana perencanaan pemanfaatan ruang di lokasi eks Kantor Bupati Agam di Bukittinggi, bagaimana pelaksanaan kerjasama antara Pemerintah Kabupaten dengan PT. Baretamuda Pratama, permasalahan apa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama dalam merealisasikan perjanjian, upaya apa yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama. Untuk memperoleh data yang akurat, digunakan metode penelitian melalui metode pendekatan yuridis sosiologis. Sampel penelitian yang diambil adalah Pemerintah Kabupaten Agam sebagai pemilik asset, Pemerintah Kota Bukittinggi yang memiliki wilayah administratif dan PT. Baretamuda Pratama sebagai investor. Data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini merupakan data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan wawancara, selanjutnya data tersebut diolah dan dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Dari penelitian yang dilakukan dapat ditarik kesimpulan, bahwa perencanaan pemanfaatan ruang pada lokasi tersebut sebagai tempat pusat perbelanjaan. Dalam pelaksanaan kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama timbul permasalahan dari DPRD periode 2004-2009 dengan meminta kepada Pemerintah Kabupaten Agam supaya pembangunan plaza dihentikan. Adapun permasalahan pokok dihadapi Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama dalam merealisasikan perjanjian belum mendapat persetujuan DPRD dan pembangunan terhenti karena perkara perdata dalam proses peninjauan kembali. Bertitik tolak dari masalah diatas penyelesaian ditempuh oleh kedua pihak adalah rapat dengar pendapat antara Pemerintah Kabupaten Agam , PT. Baretamuda Pratama dan DPRD Kab.Agam. Guna terdapat pandangan yang sama dalam merealisasikan perjanjian ini Pemerintah Kabupaten Agam meminta bantuan tenaga ahli baik dari tenaga ahli Pemerintah Daerah maupun tenaga ahli dari Perguruan Tinggi, seperti Universitas Andalas Padang dan Universitas Gajahmada Yogyakarta.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dengan pindahanya ibukota Kabupaten Agam dari Bukittinggi ke Lubuk Basung tanggal 19 Juli 1993 secara *de facto*, asset yang ditinggalkan berupa eks kantor Bupati Agam yang terletak di jantung Kota Bukittinggi tepatnya dekat Jam Gadang di jalan A. Yani Nomor 1, dilirik oleh investor 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 CV. Trampil dengan Direktornya Syafril Sutan Malenggang, dan mereka sepakat untuk sama-sama mengikatkan diri dalam suatu kontrak yang dibuat dibawah tangan sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor 01/HUK/PERJJ-1995 tanggal 6 April 1995. Berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata<sup>17</sup> menyatakan bahwa “ Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Rumusan tersebut menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah.

1. suatu perbuatan,
2. antara sekurang-kurangnya dua orang atau lebih dua orang,
3. perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji.

Agar dapat berhasil dan berdayaguna dalam pengelolaan asset tersebut, maka CV. Trampil mengajak H. Hariadi, BE sebagai mitra usahanya.

---

<sup>17</sup> R. Subekti, dkk, KUH Perdata Pradnya Paramita, Jakarta 1981, hal 304



Dengan adanya kerjasama antara CV. Trampil dengan H. Hariadi, BE, maka CV. Trampil meleburkan diri, sehingga mereka memberi nama perusahaan baru mereka adalah PT. Trampiltama Agam Putra yang dibuat dihadapan H. Zamri, SH, Notaris di Padang dengan akta Nomor 416 tanggal 12 April 1995 dan sebagai Direktur Utamanya adalah H. Hariadi, BE dan Direktur adalah Syafril St. Malenggang. Akibat kerjasama tersebut, maka Pemerintah Kabupaten Agam sepakat untuk membuat perjanjian baru dengan PT. Trampiltama Agam Putra dengan Nomor 01/HUK/PERJJ-1995 tanggal 17 April 1995, yang dikuatkan dengan Surat Keputusan Bupati Agam No. SK.188/90/HUK-1995 tanggal 25 April 1995, dan mencabut perjanjian terdahulu. Berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Trampiltama Agam Putra, mengisyaratkan bahwa dalam memanfaatkan asset tersebut PT. Trampiltama Agam Putra harus memberikan imbalan kepada daerah sebesar Rp. 530.000.000,- untuk selama perjanjian berlangsung. Namun kewajiban tersebut hanya dapat dipenuhi oleh PT. Trampiltama Agam Putra hanya sebesar Rp. 265.000.000,- kewajiban yang belum terealisasi, maka Pemerintah Kabupaten Agam menegur dan memperingati perusahaan tersebut secara patut, namun teguran tersebut tidak diindahkannya. Untuk menyelesaikan persoalan ini, Pemerintah Kabupaten Agam mengadakan musyawarah dengan Direktur Utama PT. Trampiltama Agam Putra. Berdasarkan hasil musyawarah tersebut, diperoleh kesepakatan untuk sama-sama mengakhiri perjanjian kerjasama yang telah disepakati. Dengan berakhirnya perjanjian kerjasama tersebut, maka Pemerintah Daerah menjalin hubungan baru dengan PT. Baretamuda Pratama tanggal 20 Pebruari 1997, dimana segala

administrasi dan kewajibannya kepada Pemerintah Kabupaten Agam telah dipenuhi. Namun dalam merealisasikan perjanjian dimaksud Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama digugat oleh Syafril Sutan Malenggang (Direktur PT. Trampiltama Agam Putra) di Pengadilan Negeri Lubuk Basung dan lokasi eks kantor Bupati dinyatakan dalam status quo. Dalam proses berperkara di Pengadilan baik Pengadilan Negeri Lubuk Basung, Pengadilan Tinggi Sumatera Barat maupun Mahkamah Agung, gugatan yang diajukan oleh Syafril St. Malenggang ditolak.

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata<sup>21</sup>, berbunyi “ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” artinya suatu perjanjian yang dibuat secara sah, dan tidak bertentangan dengan undang-undang, mengikat kedua belah pihak. Perjanjian yang dibuat itu tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak. Selanjutnya ketentuan tersebut juga mengamanatkan “ semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan. Sejak keluarnya Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Juni 2002, PT. Baretamuda Pratama selalu mendapatkan halangan dan rintangan dalam melaksanakan prestasinya, karena belum adanya kesepakatan untuk mengubah perjanjian dari pembangunan hotel dan perkantoran menjadi pusat perbelanjaan. Dalam melakukan perubahan perjanjian seharusnya dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan kontrak, namun akan hal ini pihak DPRD Kabupaten Agam ikut campur dalam melakukan perubahan perjanjian dimaksud.

---

<sup>21</sup> R. Subekti, dkk, Op.cit, hal 307.

Mengingat PT. Baretamuda Pratama berada pada posisi yang lemah, maka perlu diberikan perlindungan hukum. Bertitik tolak dari hal tersebut diatas, 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. Perumusan Masalah**

Agar penulisan ini lebih terarah, maka masalah yang akan diteliti dibatasi dalam hal pelaksanaan perjanjian kerjasama Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama dalam pengelolaan asset daerah berupa eks kantor Bupati Agam untuk dijadikan pasar moderen atau plaza.

Adapun spesifik masalah yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana perencanaan pemanfaatan ruang pada lokasi eks Kantor Bupati Agam di Bukittinggi ?
2. Bagaimana pelaksanaan kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama ?
3. Permasalahan apa saja yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama dalam merealisasikan perjanjian ?
4. Upaya apakah yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama ?

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Perencanaan Pemanfaatan Ruang Pada Lokasi Eks Kantor Bupati Agam Di Bukittinggi.**

Berdasarkan hasil wawancara dan dokumen yang diperoleh dari responden (Kepala Bagian Hukum Sekretariat Kabupaten Agam), peruntukan ruang pada kawasan eks Kantor Bupati Agam, diperuntukkan sebagai kegiatan pembangunan perkantoran dan hotel, sesuai dengan surat Gubernur Sumatera Barat Nomor 011/226/III/PERI.-1996 tanggal 20 Maret 1996 tentang Izin untuk membangun gedung kantor dan hotel. Sementara permohonan yang diajukan oleh PT. Baretamuda Pratama adalah untuk membangun pusat perbelanjaan atau pertokoan. Padahal ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang ketika itu adalah untuk kegiatan perekonomian. Setelah perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Trampiltama Agam Putra putus, yang didasarkan atas hasil musyawarah pada tanggal 20 Desember 1996, maka PT. Baretamuda Pratama mengajukan permohonan pada tanggal 10 Januari 1997. Moment tersebut disambut baik oleh Pemerintah Kabupaten Agam, mengingat asset yang potensial itu tidak boleh dibiarkan terlalu lama dalam kondisi tidak menentu, apalagi posisinya berada pada lokasi yang sangat strategis, yakni di jantung kota Bukittinggi, tepatnya di Jalan A. Yani Nomor 1 Bukittinggi di dekat Jam Gadang. Atas permohonan yang diajukan oleh PT. Baretamuda Pratama, Pemerintah Kabupaten Agam mengambil langkah konkrit dengan meminta persetujuan DPRD

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Bertitik tolak pada bab-bab terdahulu, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan surat Gubernur Sumatera Barat Nomor 011/226/III/PERL-1996, pemanfaatan ruang pada lokasi eks Kantor Bupati Agam diperuntukkan sebagai pembangunan perkantoran dan hotel. Sementara permohonan yang diajukan oleh PT. Baretamuda Pratama adalah untuk membangun pusat perbelanjaan atau pertokoan. Selanjutnya Bupati Agam berdasarkan surat Nomor 188/158/HUK-2005 tanggal 31 Mei 2005 dapat menyetujui pemanfaatan areal eks kantor Bupati Agam sebagai pembangunan pusat perbelanjaan atau plaza.
2. Bahwa perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama adalah sah, karena setiap alasan yang dikemukakan oleh DPRD Kabupaten Agam untuk menghalangi pelaksanaan perjanjian bukanlah menjadi tanggung jawab PT. Baretamuda Pratama, akan tetapi itu adalah interen DPRD Kabupaten Agam.
3. Permasalahan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Agam dengan PT. Baretamuda Pratama dalam merealisasikan adalah :



## DAFTAR PUSTAKA

- BZ, Mariam Darius. *Perlindungan Terhadap Konsumen Ditinjau Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, Bandung: Binacipta, 1986
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986
- Hasan, Djuhaendah. *Pengkajian Masalah Hukum Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: BPHN, 2004
- HS, Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005
- Kartayasa, Mansyur. *Pengkajian Hukum Tentang Masalah Hukum Tanggung Jawab Perdata Atas Pelaksanaan Pemerintahan*, Jakarta: BPHN, 2004
- Mashidu, M dan Moch. Chidir Ali. *Pengertian-pengertian Elemen Hukum*. CV Mandar maju, 1933
- Marbun, B.N. *DPRD dan Otonomi Daerah*. Jakarta: Sinar Harapan, 2005
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1984
- *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta, Internusa 1984.
- *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1986
- *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005
- Peraturan Perundang-undangan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas ;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan;