

TESIS

**KEDUDUKAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN YANG SURAT PERJANJIAN PENGGUNAAN
TANAH-NYA (SPPT) TELAH BERAKHIR**

***THE LEGAL STANDING OF THE RIGHT OF BUILDING ABOVE THE
RIGHT OF MANAGEMENT WHICH ITS LAND USE AGREEMENT
LETTER HAS EXPIRED***



Oleh :

AHMAD SUHAIL

NIM. B012192027

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**KEDUDUKAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN YANG SURAT PERJANJIAN PENGGUNAAN
TANAH-NYA (SPPT) TELAH BERAKHIR**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mencapai Gelar Magister
pada Program Studi Magister Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

AHMAD SUHAIL
NIM. B012192027

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

KEDUDUKAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN YANG SURAT PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH-NYA (SPPT) TELAH BERAKHIR

Disusun dan diajukan oleh:

AHMAD SUHAIL

B012192027

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
pada tanggal 21 November 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum
NIP. 19671231 199103 2002

Pembimbing Pendamping,



Dr. Sri Susyanti Nur, SH., MH.
NIP. 19641123 199002 2 001

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum,



Prof. Dr. Hashir Paserangi, S.H., M.H.
NIP. 19700708 199412 1 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ahmad Suhail
NIM : B012192027
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Yang Telah Berakhir Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT), adalah benar-benar karya saya sendiri, Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 21 November 2023

Yang membuat pernyataan,

A handwritten signature in black ink is written over a red 10,000 Rupiah stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SERBUK BUNYAN', '10000', and 'METERAI TEMPEL'. Below the stamp, the alphanumeric code '5D7E4AKX708543815' is printed.

Ahmad Suhail

NIM. B012192027

UCAPAN TERIMA KASIH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta ridho-Nya kepada penulis, sehingga penulis senantiasa diberikan kemudahan, kesabaran dan keikhlasan dalam menyelesaikan Tesis dengan baik.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelas Magister Ilmu Hukum (MH) dalam bidang Ilmu Hukum di Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin.

Keberhasilan dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari dukungan dari banyak pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih setinggi-tinggi-nya kepada:

- 1) Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan segenap jajarannya;
- 2) Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta para Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
- 3) Kedua orang tua penulis Ayahanda Alm. Drs. Marzuki Rauf, S.H., M.H. dan Ibunda Dra. Hamriani yang telah menjadi sumber inspirasi serta sumber kebanggaan penulis yang senantiasa memberikan motivasi, semangat dan dukungan selama ini. Istri penulis (Wita Kusumasari, S.T) dan kedua anak penulis (Arsya Ahmad Abrar dan Arsyila Adiba Ahmad) yang terus mendorong dan menjadi pemacu semangat bagi penulis untuk memperluas pengetahuan, keterampilan dan wawasan. Kedua saudara penulis

(Nahdiyanti, S.Hi., M.H., & Ahmad Darul Arqam, S.Kom) yang tak hentinya mendukung dengan cara yang luar biasa.

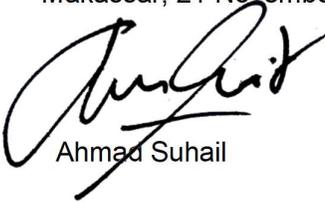
- 4) Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, SH., MH. Selaku Pembimbing Pendamping yang ditengah kesibukannya masih tetap meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan mendorong penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini Penulis untuknya itu kami menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada yang terhormat para pembimbing:.
- 5) Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Bapak Dr. Kahar Lahae, SH.,M.Hum, dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, SH.,M.Kn selaku Tim Penguji atas segala saran dan masukan yang sangat berharga dalam penyusunan tesis ini untuknya itu kami menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada yang terhormat para pembimbing:
- 6) Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Magister Hukum Universitas Hasanuddin.
- 7) Seluruh Staf Akademik Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu penulis.
- 8) Sahabat penulis (Alfian S.H., M.H.) yang ditengah kesibukan mengajarnya masih memiliki waktu menjadi kawan maupun lawan dalam berdiskusi.
- 9) Seluruh rekan di Mahkamah Agung yang selalu saling mendukung dalam meningkatkan kompetensi diri.
- 10) Seluruh rekan mahasiswa/i Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2019, serta seluruh pihak yang telah membantu

dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Teriring doa semoga Allah SWT. senantiasa memberikan limpahan rahmat, kebahagiaan, kesehatan dan keselamatan kepada seluruh pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna, karena itu dengan rendah hati penulis mengharapkan masukan, koreksi dan saran perbaikan tesis ini untuk pengembangan ilmu pengetahuan agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Makassar, 21 November 2023



Ahmad Suhail

ABSTRAK

AHMAD SUHAIL, B012192027, dengan judul Tesis “Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Yang Telah Berakhir Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT), Penulisan Hukum (Tesis), 2023, dibimbing oleh **Farida Patittingi dan Sri Susyanti Nur**.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui tentang kedudukan hukum HGB di atas HPL yang telah berakhir/diakhiri perjanjian penggunaan tanahnya beserta segala implikasi hukumnya terhadap para pemilik hak yang ada.

Penelitian adalah penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif dengan pendekatan kasuistik (*case approach*), dengan mengambil lokasi penelitian pada Badan Pertanahan Nasional dan Perusahaan swasta yang memiliki HGB di atas HPL di wilayah Terminal Regional Daya, Makassar. Jenis data yang digunakan lapangan maupun yang diperoleh melalui studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Berdasarkan PP 18 Tahun 2021, apabila suatu perjanjian penggunaan tanah berakhir maka akan berimplikasi pada hapusnya HGB yang ada di atas HPL meskipun masa berlaku HGB tersebut masih ada sebagaimana diatur dalam Pasal 46 huruf (b); 2) Pemegang HPL (Pemerintah Kota Makassar) dan pemegang HGB di atas HPL sepakat untuk mengakhiri lebih awal perjanjian penggunaan tanah yang ada di Terminal Regional Daya dengan melakukan adendum SPT, jika dikaitkan dengan poin 1 maka berimplikasi pada kembalinya seluruh aset ke pemilik HPL (Pemerintah Kota Makassar) serta berakhirnya seluruh Hak Guna Bangunan yang ada di atas Terminal Regional Daya, termasuk pada Hak Guna Bangunan atas kios-kios milik pihak ketiga yang telah mendapatkan haknya dari pemisahan hak Pemegang HGB di atas HPL Terminal Regional Daya untuk jangka waktu 30 tahun.; 3) Perlindungan hukum bagi pemilik kios dapat dilakukan melalui perlindungan hukum yang bersifat preventif (negosiasi & Mediasi) ataupun represif (Badan Peradilan)

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan; Hak pengelolaan; Perjanjian penggunaan Tanah.

ABSTRACT

AHMAD SUHAIL, B012192027, with thesis title "The Legal Standing Of The Right Of Building Above The Right Of Management Which Its Land Use Agreement Letter Has Ended, Legal Writing (Thesis), 2022, supervised by Farida Patittingi and Sri Susyanti Nur.

The purpose of the study is to find out the legal standing of a right of building over a right of management whose land use agreement has ended/terminated and all its legal implications for the existing rights owners.

This research is empirical legal research that is descriptive with a casuistic approach (case approach), by taking research locations at the National Land Agency and private companies that have the right of building above the right of management in the Daya Regional Terminal area, Makassar. The type of data used was obtained through field studies and library research.

The results of the research show that; 1) Based on the latest regulations, if a land use agreement expires, the implications is the elimination of the existing right of building above the right of management even though the validity period of the right of building still exists as stipulated in article 46 letter (b) Government Regulation Number 18 of 2021; 2) The Right of Management holders (Makassar City Government) and Right of Building holders above the Right of Management agreed to terminate the existing land use agreement at the Daya Regional Terminal by carrying out an addendum to the Land Agreement Letter, if related with point 1 then it has implications for the return of all assets to the owner of the right of management (Makassar City Government) and the expiration of all existing Building Use Rights over the Daya Regional Terminal, including Building Use Rights for kiosks belonging to third parties who have obtained their rights from the separation of rights Holder of right of building above the right of management Terminal Regional Daya for a period of 30 years.; 3) Legal protection for stall owners can be sought through preventive action (negotiation or mediation) and repressive legal protection (judicial process)

Keywords: Right Of Building; Right of Management; land use agreements.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian.....	16
D. Manfaat Penelitian.....	17
E. Orisinalitas Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Hak Penguasaan Atas Tanah Dan Hak Atas Tanah	23
B. Konsepsi Hak Menguasai Negara Atas Tanah	41
C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Pengelolaan.....	45
D. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian	54
E. Landasan Teoritis	73
G. Kerangka Pemikiran	91
H. Defenisi Operasional	92
BAB III METODE PENELITIAN.....	94

A. Tipe Penelitian	94
B. Lokasi Penelitian	95
C. Pendekatan Masalah	96
D. Jenis dan Sumber Data.....	96
E. Teknik Pengumpulan Data.....	97
F. Analisis Data	98
BAB IV KEDUDUKAN HUKUM HGB DI ATAS HPL DI TERMINAL REGIONAL DAYA YANG DIAKHIRI PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH-NYA.....	100
BAB V IMPLIKASI HUKUM AKIBAT BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN TERMINAL REGIONAL DAYA.....	126
BAB VI PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PIHAK KETIGA PEMILIK HGB HASIL PEMISAHAN YANG BERAKHIR SURAT PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH (SPPT) SEBELUM HABIS JANGKA WAKTU SERTIFIKAT HGB DI ATAS HPL .	133
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	154
A. Kesimpulan.....	154
B. Saran	155
DAFTAR PUSTAKA.....	158

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah selalu menjadi sarana yang sangat penting dalam perkembangan dunia terutama dalam mendukung kegiatan hidup manusia. Manusia sedari lahir hingga menua telah dan akan selalu melakukan aktivitas di atas tanah sehingga dapat dikatakan bahwa manusia secara filosofis akan selalu memiliki ikatan dengan tanah mengingat hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung akan selalu berkaitan dengan tanah, maka tidak salah kemudian apabila kepastian hukum terhadap tanah adalah salah satu penyokong dalam perkembangan kehidupan manusia.

Perjalanan dan dinamika perkembangan dan pembangunan di Indonesia sendiri, pemanfaatan tanah memiliki sejarah dan peranan yang sangat besar utamanya setelah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disahkan Presiden Republik Indonesia pada tanggal 24 September 1960. Undang-Undang Pokok Agraria sendiri membawa perubahan Fundamental pada Hukum Agraria Indonesia, mencakup struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasarinya, hingga isinya. Yang di mana sebelum berlakunya Undang Pokok Agraria bersumber pada Hukum Adat yang berkonsepsi komunalistik religius, ada yang bersumber pada Hukum Perdata Barat

yang bersifat individualistik-liberal dan adapula yang berasal dari berbagai bekas Pemerintahan *Swapraja* yang masih berkonsepsi feodal. ¹

Perangkat Hukum Agraria sebelum berlakunya Undang Pokok Agraria terdiri dari 5 perangkat hukum, antara lain: ²

1. Hukum agraria adat yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah yang diberikan dengan hukum adat misalnya Hak Ulayat
2. Hukum Agraria Barat yang bersumber pada Hukum Perdata Barat yang diatur di dalam Burgerlijk Wetboek³
3. Hukum Agraria Administratif yang merupakan keseluruhan dari peraturan-peraturan atau keputusan yang merupakan pelaksanaan dari politik agraria pemerintah di dalam kedudukannya sebagai penguasa
4. Hukum Agraria Swapraja yang merupakan kaidah hukum agrarian yang bersumber pada peraturan-peraturan tentang tanah di daerah – daerah *swapraja*⁴ (Yogyakarta, Aceh)

¹ Boedi Harsono, 2005, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta; Djambatan, hal 2.

² Urip Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, Hlm. 8.

³ Burgelik Wetboek (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Ketetapan produk hukum dari Hindia Belanda yang dikodifikasi dan diumumkan pada tanggal 30 April 1847 melalui Staatsblad No. 23 dan berlaku pada Januari 1848.

⁴ Swapraja (kata serapan dari bahasa Jawa: ꦱꦸꦥꦫꦗ, translit. swapraja) adalah wilayah atau daerah yang memiliki hak pemerintahan sendiri. Istilah ini digunakar sebagai padanan bagi istilah pada masa kolonial Belanda, *zelfbestuur* (jamak *zelfbesturen*).

5. Hukum Agraria antar golongan yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antar golongan mengenai tanah

Pembangunan Bangsa Indonesia dalam konteks agraris jika dicermati berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Negara memiliki kekuasaan penuh untuk mengelola dan memanfaatkan tanah, bahwa jika dicermati lebih lanjut di dalam kandungan makna pada Pasal 33 ayat (3) tersebut terdapat dua garis besar yaitu:

1. Bahwa Negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya,
2. Bahwa Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Makna dari dua garis besar tersebut sangat luas dan menjadi acuan dasar dan sekaligus tujuan dari timbulnya hak menguasai negara yang secara yuridis memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana bahkan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional dengan tujuan semata-mata kesejahteraan pembangunan dalam masyarakat.

Peranan negara dalam pemanfaatan sumber daya lebih lanjut diatur secara mendalam dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

- 2) Hak menguasai dari negara memberikan wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut dipakai untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Kewenangan Negara yang begitu besar tersebut di atas dalam pelaksanaannya dapat kemudian dikuasakan ke daerah ataupun masyarakat adat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 ayat 4 Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan ayat 4 bersangkutan dengan asas ekonomi dan *medebewind*⁵ dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah namun segala sesuatunya harus selalu diselenggarakan tanpa boleh bertentangan dengan kepentingan nasional.

Berbicara tentang tanah dalam lingkup hukum agraria/pertanahan seringkali berhenti sehubungan dalam konteks penguasaan atas tanah saja, padahal penguasaan tanah dalam hal ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan

⁵ *Medebewind* /Tugas pembantuan adalah penugasan dari Pemerintah Pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau dari Pemerintah Daerah provinsi kepada Daerah kabupaten/kota untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah provinsi (Pasal 1 angka 11 UU 23/2014 Tentang Pemerintahan Daerah)

umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik⁶. meskipun demikian, penguasaan fisik tidak selalu melekat pada pihak yang menguasai tanah secara yuridis. Contohnya tanah yang berikan kepada pihak lain untuk dikelola, di mana penguasaan secara yuridis ada pada pemilik tanah, sedangkan penguasaan fisik ada pada pengelolaan tanah seperti Hak Pengelolaan.

Sistem pengaturan Hak atas tanah di Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria setidaknya menentukan 8 Hak atas tanah sebagaimana berikut:

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

1. Hak Milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang diatur dalam Pasal 53.⁷

Hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas tidak terdapat pengaturan tentang kedudukan Hak Pengelolaan sebagaimana hak-hak atas tanah yang lain namun bukan berarti Hak Pengelolaan tidak memiliki landasan yuridis karena pada dasarnya Hak Pengelolaan dimaknai secara tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria

⁶ Boedi Harsono, Op. cit ,hal 23.

⁷ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Selaras dengan apa yang dikemukakan Maria S.W. Sumardjono yang mengaskan bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria, defenisi dari Hak Pengelolaan memang tidak diatur secara eksplisit, baik dalam dictum, batang tubuh maupun penjelasannya. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai ekse dan permasalahannya.⁸

Istilah tegas mengenai Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Dalam Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1965 ditetapkan konversi hak penguasaan atas tanah-tanah negara, yaitu:

Pasal 1

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.

Pasal 2

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 menunjukkan bahwa Hak Pengelolaan lahir tidak didasarkan pada Undang-Undang, melainkan didasarkan oleh Peraturan Menteri Agraria.

⁸Maria S.W. Sumardjono, "*Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*", *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 29.

Pengertian Hak Pengelolaan diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 1 angka 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, dan Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana, yaitu:

“hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”.⁹

Pengertian yang lebih lengkap tentang Hak Pengelolaan diatur dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, yaitu:

“hak menguasai Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.”

Hak pengelolaan sendiri akhirnya kembali mendapatkan pengertian sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 yang mengatur bahwa “Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan”.¹⁰

Hak pengelolaan atas tanah yang pada dasarnya memang hanya merupakan bentuk pelimpahan sebagian dari hak menguasai negara atas tanah yang diberikan kepada badan-badan Pemerintah/ Pemerintah daerah untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi atau usahanya namun Hak Pengelolaan dapat juga diberikan sebagian penggunaan dan pemanfaatan oleh pemegang haknya kepada pihak lain ataupun dikerjasamakan penggunaan dan pemanfaatannya dengan pihak lain dengan suatu hak atas tanah tertentu (misalnya Hak Guna Bangunan, hak guna usaha atau hak pakai). Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021.

¹⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Pengalihan Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dilakukan dengan suatu kerjasama yang didasari dengan perjanjian penggunaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Di Indonesia sendiri sudah banyak kerjasama pengelolaan Hak Pengelolaan dengan penerbitan Hak Guna Bangunan di atas-nya salah satunya adalah atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Makassar di wilayah Terminal regional dayaMakassar yang pada tahun 2004 telah diterbitkan Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga (swasta) untuk pelaksanaan pengelolaannya.

Sebagai gambaran historis, bahwa pada tahun 1997 pihak Pemerintah Kota Makassar bermaksud melanjutkan/menyelesaikan pembangunan Gedung Induk Terminal yang diperuntukkan bagi rencana pemindahan Terminal Angkutan Darat Utara Kota di Daya, serta mengembangkannya menjadi terminal regional agar dapat berfungsi secara berdaya guna dan berhasil guna dalam hal pemenuhan kebutuhan Terminal yang representatif sehubungan dengan keberadaan Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang yang berkembang menjadi Kota Raya Metropolitan dengan berbagai peran dan fungsinya, khususnya sebagai pusat pelayanan/distribusi jasa di Kawasan Timur Indonesia, namun pada saat itu terkendala akibat kurangnya anggaran dalam pelaksanaannya, maka sebagai jalan keluar kemudian Pemerintah Kota Makassar

menawarkan peluang investasi modal atas pekerjaan pembangunan tersebut kepada pihak swasta dengan kontraprestasi dalam bentuk hak untuk melakukan pengelolaan di sebagian besar wilayah terminal tersebut dengan status Hak Guna Bangunan yang pokoknya kemudian dimuat dalam Perjanjian Kerjasama Bersyarat No. 551.22/02/S.Perja/HK antara pihak Pemerintah Kota Makassar dengan pihak swasta.

Pemerintah kemudian melalui Kementerian dalam Negeri menerbitkan SK Mendagri 645.753-994 Tentang Pengesahan SK Walikota untuk pembangunan dan pengembangan Terminal Regional Daya, pada tanggal 26 Juli 2004 Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan untuk dipakai Pemerintah Kota Makassar dengan luas 118.929 M2 sebagai lokasi pembangunan Terminal regional dayayang Selanjutnya pada tanggal 19 Januari 2005 atas usul dan rekomendasi Pemerintah Kota Makassar sebagai pemegang/pemilik Hak Pengelolaan maka diterbitkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Makassar atas nama pihak ketiga dengan luas 40.849 m² yang berlaku selama 30 tahun.

Berdasarkan surat perjanjian penggunaan tanah pihak pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Makassar memiliki kewajiban menyediakan dana pembiayaan dan melaksanakan peningkatan pembangunan yang sudah ada sekaligus mengembangkan dan melengkapi sarana penunjang di Terminal regional

dayadan atas pelaksanaan kewajiban pihak swasta tersebut maka pihak Swasta tersebut akan mendapatkan bagian hak untuk mengelola:

- a. Toko dan kios yang ada pada lokasi diluar area operasional Terminal Regional Daya
- b. Kios tempat berjualan yang ada pada bangunan sayap dari bangunan induk
- c. Loker penjualan karcis/kantor perwakilan perusahaan angkutan bus
- d. Kantin dan restaurant
- e. Bengkel dan tempat cuci mobil
- f. Tempat pemasangan iklan/reklame dalam kawasan Terminal Regional Daya

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam perjanjian pengelolaan tanah sebagaimana dimuat dalam Perjanjian Kerjasama Bersyarat No. 551.22/02/S.Perja/HK, selain diberikan hak untuk mengelola bangunan, sarana dan prasarana hingga tempat usaha, pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Terminal regional daya juga diberikan hak untuk mengalihkan hak-hak tersebut kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2, atas dasar hal itulah kemudian pihak pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ini akhirnya mengalihkan sebahagian besar Hak Guna Bangunan miliknya atas hampir lebih dari 300 kios di area terminal kepada pihak lain dengan mekanisme perjanjian jual beli atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, hal ini berakibat pada terbitnya Hak Guna Bangunan pecahan di atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota makassar di Terminal Regional Daya.

Sebagai penerima hak pecahan atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, kemudian tidak sedikit pemilik kios yang membebani

hak tersebut dengan hak tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang mereka miliki, meskipun memang pembebanan jaminan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sudah lazim dilakukan sebagai perjanjian tambahan dalam perjanjian kredit perbankan sebagaimana diatur dengan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dan UU 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Persoalan kemudian muncul di tahun 2016 saat Pemerintah Kota Makassar meminta pengembalian pengelolaan Terminal regional dayadari Pemilik Hak Guna Bangunan untuk dikelola sendiri oleh Pemerintah Kota Makassar yang kemudian disetujui oleh pemegang Hak Guna Bangunan Induk di atas Hak Pengelolaan Terminal regional dayamengingat pengelolaan Terminal Daya juga sudah cukup sepi.

Pemerintah Kota dan Pemegang Hak Guna Bangunan Induk di atas Hak Pengelolaan, pada 27 Maret Tahun 2020, sepakat untuk melakukan pengakhiran kerjasama pada Perjanjian Pengelolaan Terminal regional daya dengan menerbitkan addendum terkait perubahan masa kerjasama guna mempercepat berakhirnya perjanjian pengelolaan tersebut, adanya Tindakan pengakhiran tersebut pada akhirnya menimbulkan sebuah pertanyaan yakni bagaimana kedudukan Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan yang telah berakhir atau diakhiri perjanjiannya, apakah dengan berakhirnya perjanjian tersebut akan mengakhiri juga Hak Guna Bangunan di atasnya padahal di atas terminal terdapat banyak sekali

sertifikat hgb pemisahan milik Masyarakat yang sama sekali tidak mengetahui tentang adanya pengakhiran yang dilakukan.

Bahwa pada saat pengakhiran ini dilakukan, ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan diatur berdasarkan Pasal 35 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 yang mengatur bahwa, Hak Guna Bangunan hapus karena:¹¹

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - c. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut berdasarkan undang-undang nomor 20 tahun 1961;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;

Jika dicermati dari beberapa alasan dari berakhirnya suatu Hak Guna Bangunan sebagaimana Pasal 35 tersebut maka kiranya tidak terdapat suatu ketentuan sehubungan dengan kondisi berakhirnya/diakhirinya perjanjian pemberian hak maka Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut menjadi terhapus sehingga pemanfaatan hgb di atas

¹¹ Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

Hak Pengelolaan dapat dibenarkan hingga habis masa waktu Hak Guna Bangunan tersebut, namun persoalan kembali mencuat setahun setelah diakhirinya perjanjian tersebut ketika dihapusnya Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 dan diterbitkannya peraturan Pelaksana Undang-Undang Cipta Kerja yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Di dalam peraturan baru ini, terdapat beberapa perubahan dalam ketentuan mengenai penghapusan Hak Guna Bangunan. Sebagai hasilnya, penghapusan Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan, atau pembaruan haknya;;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 3. cacat Administrasi; atau
 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum
- f. Dicabut berdasarkan undang-undang;
- g. Ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- h. Ditetapkan sebagai Tanah musnah
- i. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk Hak Guna Bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau

- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Menarik kemudian bagi penulis untuk mencermati sehubungan dengan berbagai implikasi dari berakhir/diakhirinya surat perjanjian penggunaan tanah (SPPT) sebelum habis jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan termasuk pada kedudukan hak atas tanah milik para pihak dan segala implikasi hukum dan yang timbul dalam pengakhiran tersebut serta Upaya perlindungan bagi pihak pihak yang dirugikan haknya atas berakhirnya SPPT, utamanya setelah terbitnya Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 yang kiranya telah membawa perubahan signifikan, terlebih lagi perlu diingat bahwa kemungkinan adanya Hak Guna Bangunan pecahan dari Hak Guna Bangunan yang terdapat di atas Hak Pengelolaan tersebut yang telah dialihkan haknya kepada pihak lain.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis berminat untuk mengadakan penelitian untuk mengetahui kepastian kedudukan hukum Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah berakhir surat perjanjian penggunaan tanah (SPPT) dan segala implikasi hukumnya.

B. Rumusan masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah habis masa perjanjian penggunaan tanah?
2. Apa implikasi hukum akibat diakhirinya perjanjian penggunaan tanah terhadap pemegang Hak Pengelolaan, Pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan pihak ke-3 selaku pembeli kios?
3. Apa bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga pemilik Hak Guna Bangunan pecahan yang berakhir surat perjanjian penggunaan tanah (SPPT) sebelum habis jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak penulis capai dalam tesis ini adalah:

1. Untuk memahami dan mendesripsikan kedudukan hukum Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah habis masa perjanjian penggunaan tanah
2. Untuk memahami dan mendesripsikan akibat hukum atas berakhir Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan terhadap Para pemegang Hak

3. Untuk memahami dan mendesripsikan perlindungan Hukum atas pihak ketiga pemilik Hak Guna Bangunan pecahan yang berakhir surat perjanjian penggunaan tanah (SPPT) sebelum habis jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

D. Manfaat Penelitian

Selain memiliki tujuan, penulisan ini juga memiliki manfaat. Ada beberapa manfaat dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah ilmu dan pengetahuan dalam pengembangan Ilmu Hukum Perdata di Indonesia pada umumnya dan secara khusus memperjelas kedudukan dan akibat hukum atas pengakhiran suatu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.
2. Sebagai bahan yang dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan informasi untuk mengetahui kedudukan Hukum, perlindungan hukum dan upaya atas Hak Atas tanah berupa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah berakhir SPPT.

E. Orisinalitas Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa telah ada beberapa

penulis yang membahas mengenai Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

Adapun judul-judul tersebut antara lain:

- a. Andi Nurfadilah Usman, (2021) Tesis dengan judul Perbedaan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (Studi Pada PT Kawasan Industri Makassar (Persero) yang penelitiannya berfokus untuk menganalisis implikasi hukum dan upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan untuk menghindari kerugian yang dapat ditimbulkan oleh perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri sedangkan yang dikaji dalam penelitian tesis ini berkaitan dengan implikasi dari diakhirinya perjanjian pemanfaatan tanah di Terminal regional daya yang berdampak pada pengalihan tanggung jawab para pihak hingga hilangnya hak ratusan user pemilik kios kios di Terminal Regional Daya sehingga memerlukan kepastian dan perlindungan hukum.
- b. Tony (2017), Disertasi dengan judul Kedudukan Hak Pengelolaan Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional, Disertasi ini membahas kewenangan dan Kedudukan hukum pemegang Hak Pengelolaan juga masalah masalah yang timbul dalam pelaksanaan Hak Pengelolaan, berbeda dengan yang dibahas dalam tesis ini di mana yang menjadi pokok bahasan adalah kedudukan Hak Guna Bangunan

di atas Hak Pengelolaan yang diakhiri Perjanjian Penggunaan tanahnya sehingga terjadi perubahan dalam hal kewenangan dan kedudukan para pihak.

- c. Lailyana, Mila (2018), Tesis dengan Judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Tidak Dapat Diperpanjang Setelah Adanya Hak Pengelolaan (HPL), Thesis ini membahas Bagaimana Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan yang terbit terlebih dahulu setelah adanya Hak Pengelolaan atas objek yang sama, Bagaimana Perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang terbit terlebih dahulu setelah adanya Hak Pengelolaan atas objek yang sama? Bagaimana Dasar Pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung No.: 276PK/PDT/2011 sedangkan kajian yang peneliti lakukan adalah terkait kedudukan Hak Guna Bangunan yang diakhiri SPPT-nya pasca berlakunya Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021.
- d. Bakara, Ivan Junior (2019), Skripsi dengan judul “Akibat Hukum Pembangunan Rumah Susun Dalam Status Hak Guna Bangunan Akibat Hukum Pembangunan Rumah Susun Dalam Status Hak Guna Bangunan” Skripsi dari Universitas Dharmawangsa Medan ini membahas tentang kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan apa akibat hukum pembangunan rumah susun dalam status Hak Guna

Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sedangkan kajian yang peneliti lakukan adalah terkait kedudukan Hak Guna Bangunan yang diakhiri SPPT-nya, apakah masih terdapat Hak dan Kewajiban di atas Hak Guna Bangunan tersebut.

Matrik Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	: Andi Nurfadilah Usman	
Judul Tulisan	: Perbedaan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (Studi Pada Pt Kawasan Industri Makassar (Persero))	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2021	
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	untuk menganalisis implikasi hukum dan upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan untuk menghindari kerugian yang dapat ditimbulkan oleh perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri	untuk tentang bagaimana kedudukan hukum dari HGB Terminal Daya di atas HPL Pemkot yang telah berakhir/diakhiri perjanjian penggunaan tanahnya beserta segala implikasi hukumnya terhadap para pemilik hak yang ada.
Teori Pendukung	Teori Kepastian Hukum Teori Kausalitas	Teori Kepastian Hukum Teori Perjanjian Teori Perlindungan Hukum
Metode Penelitian	Penelitian Hukum Empiris	Penelitian Hukum Empiris

Pendekatan	: Yuridis Normatif	pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan Pendekatan kasus (case approach)
Populasi & Sampel	: -	-
Hasil & Pembahasan	<p>Pada kasus ini, terdapat ketidaksesuaian jangka waktu antara Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dengan Hak Guna Bangunan. Ini terjadi karena Penerbitan Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 46 huruf (i) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pasal tersebut menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan akan berakhir ketika perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan berakhir.</p> <p>Pihak pemegang Hak Pengelolaan mengambil langkah hukum dengan meminta pendampingan dari Kejaksaan Negeri Makassar, yang</p>	<p>Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021, berakhirnya suatu perjanjian penggunaan tanah akan menyebabkan pencabutan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL), meskipun masa berlaku HGB tersebut belum habis.</p> <p>Dalam studi kasus yang diuji, kesepakatan antara Pemegang HPL (Pemerintah Kota Makassar) dan pemegang HGB di atas HPL untuk mengakhiri perjanjian penggunaan tanah di Terminal Regional Daya melalui adendum Surat Pernyataan Terima (SPT) akan berdampak pada pengembalian semua aset ke pemilik HPL (Pemerintah Kota Makassar) dan berakhirnya semua Hak Guna Bangunan yang ada di Terminal Regional Daya, termasuk Hak Guna Bangunan atas</p>

	<p>bertindak sebagai Jaksa Pengacara Negara. Mereka mengajukan Surat Kuasa Khusus kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar untuk mencegah pengalihan hak tanah kepada pihak lain atas tanah tersebut. Selain itu, mereka juga meminta pembatalan sertifikat hak atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan milik PT. Rotan Sulawesi karena dianggap memiliki cacat secara administrasi.</p>	<p>kios-kios milik pihak ketiga yang diperoleh melalui pemisahan hak dari Pemegang HGB di atas HPL Terminal Regional Daya selama 30 tahun. Perlindungan hukum bagi pemilik kios dapat dilakukan melalui upaya preventif (negosiasi dan mediasi) serta upaya represif melalui Badan Peradilan.</p>
<p>Desain Kebaruan Tulisan/Kajian</p>	-	<p>mengetahui tentang bagaimana implikasi hukum dari HGB Terminal Regional Daya di atas HPL yang telah berakhir/diakhiri perjanjian penggunaan tanahnya terhadap para pemilik hak yang ada di atas Terminal Regional Daya.</p>

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Hak Penguasaan Atas Tanah Dan Hak Atas Tanah

a. Pengertian Tanah dan Hak Penguasaan Atas Tanah

Tanah dalam bahasa Indonesia dapat digunakan dalam berbagai arti dan makna, sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar dapat dipahami dalam arti apa istilah tersebut dipakai. Dalam konteks pengertian hukum tanah, kata “tanah” digunakan dalam arti yuridis yaitu permukaan bumi sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 dan Tambahan Lembaran Negara No. 2043, yang lazim disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mulai berlaku tanggal 24 September 1960, tanah diartikan sebagai bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut dengan tanah), tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- 1) permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- 2) keadaan bumi di suatu tempat;
- 3) permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Pada dasarnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki. Maksud bahwa sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan, dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan yang lain.¹²

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan disusun dalam tata jenjang atau hierarki sebagai berikut:

a. Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria, adalah sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, memiliki aspek perdata dan publik, yang meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Indonesia, dan merupakan tanah bersama yang bersifat abadi dan menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain. Pengaturan hak bangsa Indonesia dimuat dalam Pasal

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hal 24

1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur bahwa:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia
 - (2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan YME adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.
 - (3) Hubungan Bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- b. Hak Menguasai Dari Negara

Pengelolaan tanah diseluruh wilayah Indonesia tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, oleh karena itu dalam penyelenggaraannya dilimpahkan kepada Negara.

Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria). Oleh karena itu timbulkah hak menguasai dari negara yang merupakan pelaksana tugas kewenangan bangsa Indonesia yang mengandung unsur hukum publik

Pelaksanaan hak menguasai dari negara dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat sepanjang diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah (Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada Badan

Otorita, Perusahaan Negara, dan Perusahaan Daerah dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan (HPL).¹³

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengandung pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, maka hak ulayat itu dibiarkan tetap berlangsung dan diatur oleh masyarakat hukum adat masing-masing. Yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.¹⁴

d. Hak-hak Perorangan Atas Tanah.

Hak-hak perorangan atas tanah adalah hak yang kesemuanya memiliki aspek perdata (hubungan kepemilikan) yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai atau menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah yang diiliki tersebut.

Hak-hak perorangan atas tanah terdiri dari:

1) Hak-hak Atas Tanah, ada dua macam yaitu¹⁵:

¹³ Ibid, Hal 278

¹⁴ Ibid, Hal 283

¹⁵ Ibid, Hal 235-236

a) Hak atas Tanah Primer

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada hak Bangsa Indonesia. Jenis hak atas tanahnya yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

b) Hak atas Tanah Sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak Bangsa Indonesia. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru serta akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanahnya yaitu: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai Atas Tanah, dan Hak Menumpang.

2) Hak Atas Tanah Wakaf

Perwakafan tanah diatur dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Khusus tentang

wakaf telah diterbitkan peraturan tersendiri yaitu Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

3) Hak Jaminan Atas Tanah

Hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional adalah Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

b. Pengaturan Hak atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur adanya hak-hak atas tanah, yaitu pada Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1) "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Ayat (2) "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam

batas-batas menurut undang- undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi”.

Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna-Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 (dua) tujuan, yaitu:

- a. Tanah untuk diusahakan. Misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga peternakan.
- b. Tanah digunakan sebagai tempat membangun sesuatu. Seperti untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, pariwisata, dan lain-lainnya.

Semua hak atas tanah itu adalah hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan Hak Pakai. mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntukan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya,

Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.¹⁶

c. Macam Hak Atas Tanah

a) Hak Milik

Hak Milik ini sebelum berlakunya Hukum Agraria Nasional berasal dari Hak *Eigendom*, milik, jasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, *grant Sultan*, *landerigenbezitrecht*, *altijddurende erpacht* dan lainnya. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria diatur:

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Sedangkan Pasal 6 mengatur:

“Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.”

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Hak Milik merupakan salah satu bentuk hak pakai yang bersifat sangat khusus, serta memiliki hubungan serta antara pemegang hak dengan tanah yang

¹⁶ Ibid, Hal 288

dikuasainya, dan bukan sekedar kewenangan untuk memakai tanah tersebut. Hak milik dapat beralih karena pewarisan maupun dipindahtangankan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Hak Milik pada dasarnya hanya diperuntukan bagi warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal atau badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia dan oleh hukum diperkenankan memiliki hak milik.

Dalam keadaan tertentu Hak Milik dapat dihapuskan, penghapusan ini menurut Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria dikarenakan:

- 1) Tanahnya jatuh pada negara
 - a) Karena kepentingan umum termasuk kepentingan negara, bangsa dan kepentingan bersama dari rakyat.
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilikinya.
 - c) Karena tanahnya ditelantarkan
 - c) Karena orang yang kewarganegaraan Indonesianya telah habis, atau
 - d) Karena pengecualian diserahkan kepada badan hukum yang tidak termasuk di dalam undang-undang.
- 2) Tanahnya musnah.

Tanah dikatakan musnah bila sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara fisik dan pula tidak dapat dipergunakan lagi, atau dikatakan hilang karena proses alamiah ataupun bencana alam, hingga karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi wujudnya, oleh karena hal

tersebut dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus.

Pemberian sifat terkuat dan terpenuh oleh Hukum Agraria Nasional terhadap Hak Milik atas tanah, dimaksudkan untuk membedakan dengan hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara semua hak atas tanah yang diatur oleh Hukum Agraria Nasional, sehingga pemilik tanah memiliki hak untuk mendapatkan kembali ditangan siapapun tanah itu berada.

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha sebelum berlakunya Hukum Agraria Nasional bernama Hak *Erpacht*, merupakan istilah dari Hukum Agraria Barat dan diatur dalam Pasal 720 BW. Hak *Erpacht* adalah suatu hak kebendaan untuk mengenyam kenikmatan yang penuh atas benda yang tidak bergerak kepunyaan orang lain, dengan kewajiban membayar *pacht* (*canon*) tiap tahun, sebagai pengakuan *eigendom* kepada empunya baik berupa uang maupun *in natura*.

Oleh Hukum Agraria Nasional, Hak *Erpacht* atau Hak Guna Usaha dirumuskan pengertiannya sebagai suatu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan

yang memerlukan waktu yang lebih lama. Waktu itu dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Hak semacam ini dipergunakan sebagai perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. apabila syarat tersebut tidak dipenuhi lagi walaupun tenggang waktunya belum habis, maka pemegang haknya itu sendiri dalam waktu 1 tahun harus segera melepaskan dan mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam waktu tersebut tidak dilepaskan dan tidak dialihkan haknya oleh pemegang haknya maka hak tersebut dengan sendirinya hapus demi hukum ¹⁷

Dengan demikian penggunaan tanah dengan status Hak Guna Usaha berbeda dengan penggunaan tanah dengan Hak Milik, dimana penggunaannya terbatas hanya untuk usaha pertanian, perkebunan dan peternakan. Pemegang hak juga diperkenankan untuk mendirikan bangunan di atasnya yang berhubungan dengan usahanya tanpa memerlukan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai secara terpisah. Menurut Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan dapat hapus

¹⁷ R. Rustandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia, NU Masa Baru*, Bandung, 1962, Hal 48

karena dilepaskan oleh pemegang haknya, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, dan tanahnya musnah.

c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dahulu sebelum diatur dalam Hukum Nasional Agraria bernama Hak *Opstal*, yang dalam Hukum Agraria Barat dan pengaturannya diatur dalam Pasal 711 BW berarti Hak Menumpang Karang, yaitu suatu hak kebendaan untuk memiliki gedung-gedung, bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Setelah Hukum Agraria Nasional berlaku Hak *Opstal* atau Hak Menumpang Karang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria, diatur bahwa:

- (1) Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki 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-bangunan 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.

Subjek pemegang Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan merupakan:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 karena:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
 - A) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak, dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan mengenai kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan; atau
 - B) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - C) putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut berdasarkan undang-undang no. 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya;

5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan, dan dalam waktu 1 tahun tidak mengakhiri penguasaan Hak Guna Bangunan.

Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

mengatur bahwa:

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dalam penjelasan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 diatur bahwa penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya dalam ketentuan terbaru sebagaimana dimuat dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan

pendaftaran tanah. Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan mengalami beberapa perubahan sehingga menjadi:

Hak guna bangunan hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 3. cacat Administrasi; atau
 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. Dicabut berdasarkan undang-undang;
- g. Ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- h. Ditetapkan sebagai Tanah musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk Hak Guna Bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

d) **Hak Pakai**

Hak Pakai merupakan suatu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan di dalam keputusan perjanjian oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau di dalam

perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak ini berlaku di dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Pasal 39 Subjek Hak Pakai atau yang dapat memiliki Hak Pakai adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan Hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia; dan
7. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

e) **Hak sewa**

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaranannya dapat dilakukan dengan cara kontak atau diangsur. Yang dapat mempunyai hak sewa adalah:

1. warga negara Indonesia;
2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f) **Hak Membuka Tanah**

Hak Membuka Tanah merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria di Indonesia. Hak ini memberikan kepada pemilik hak untuk membuka tanah yang semula tidak produktif menjadi produktif melalui usaha pengolahan lahan atau pemanfaatan sumber daya alam yang ada di dalamnya.

Dalam Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria, dijelaskan bahwa Hak Membuka Tanah dapat diberikan dalam bentuk Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Guna Bangunan (HGB). Hak ini diberikan oleh negara kepada perorangan atau badan hukum dengan tujuan untuk meningkatkan produktivitas lahan dan sumber daya alam yang ada di dalamnya.

Hak Membuka Tanah memungkinkan pemegang hak untuk melakukan kegiatan usaha atau pengembangan di atas tanah tersebut, seperti pertanian, perkebunan, perikanan, perhutanan, industri, pariwisata, dan sejenisnya. Pemegang hak memiliki kewajiban untuk mengelola tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi dan sosial di daerah tersebut.

g) Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah No 6 Tahun 1999 tentang Pengusahaan

Hutan Dan Pemungutan Hasil Hutan Pada Hutan Produksi. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Hak Memungut Hasil Hutan merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang terkait dengan pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya hutan di Indonesia. Hak ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan.

Hak Memungut Hasil Hutan memberikan kepada pihak yang memiliki hak tersebut, baik individu maupun badan hukum, hak untuk memanfaatkan dan mengumpulkan hasil hutan dari kawasan hutan yang ditentukan. Hasil hutan yang dimaksud meliputi kayu, non-kayu, tumbuhan hutan, hewan, dan produk lainnya yang berasal dari hutan.

Pemegang Hak Memungut Hasil Hutan biasanya mendapatkan izin dari pemerintah atau badan yang berwenang dalam hal ini, yaitu Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan atau Dinas Kehutanan setempat. Izin ini diberikan dalam bentuk Surat Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan (SIPUHH) atau Surat Izin Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu (SIPHKK) sesuai dengan jenis hasil hutan yang akan dimanfaatkan.

Pemegang Hak Memungut Hasil Hutan memiliki kewajiban untuk melaksanakan kegiatan pemanfaatan hasil hutan secara berkelanjutan, menjaga keseimbangan ekosistem, melindungi keanekaragaman hayati, serta memperhatikan hak masyarakat adat yang berhubungan dengan hutan. Pengelolaan dan pemanfaatan hasil hutan juga harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dalam bidang kehutanan.

h) Hak-hak lain

Hak Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang diatur dalam Pasal 53.

B. Konsep Hak Menguasai Negara Atas Tanah

a. Pengertian Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Istilah penguasaan tanah dapat digunakan dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi dengan hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun demikian, ada kalanya penguasaan secara yuridis biarpun diberi kewenangan untuk menguasai secara fisik, namun penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain yang secara yuridis tidak menguasai tanah.¹⁸

¹⁸ Boedi Harsono, Op.Cit, Hal 23.

Soepomo memberikan penjelasan pengertian tentang menguasai sebagai berikut: "...termasuk pengertian mengatur dan atau menyelenggarakan terutama memperbaiki dan mempertimbangkan produksi...". Dengan demikian, pengertian menguasai tidak dapat diartikan memiliki sebagaimana yang melekat pada hak milik yang melekat pula hak kebendaan yang paling kuat.¹⁹

Penguasaan tanah merupakan suatu hak. Suatu hak hanya dimungkinkan diperoleh apabila orang atau badan yang akan memiliki hak tersebut cakap secara hukum untuk menghaki objek yang menjadi haknya. Pengertian yang termasuk pada hak meliputi, hak dalam arti sempit yang dikorelasikan dengan kewajiban, kemerdekaan, kekuasaan dan imunitas. Negara merupakan salah satu subjek hukum.

Dalam hal ini organisasi negara dipandang sebagai badan hukum publik yang memiliki otoritas mengatur warganya maupun menyelenggarakan seluruh kedaulatan yang melekat pada dirinya sesuai mandat yang diberikan oleh konstitusi atau perundang-undangan. Penyelenggaraan kedaulatan yang dimiliki oleh Negara merupakan sempurna dalam arti kedaulatan tersebut bersumber dari dirinya sendiri, tidak dapat dipecah-pecah, asli dan

¹⁹ Subadi, *Penguasaan dan Penggunaan Tanah Kawasan Hutan*, Prestasi, Jakarta

sempurna.²⁰ Kedaulatan yang melekat pada negara, terbatas pada yurisdiksi hukum kekuasaannya, dan kekuasaan itu berakhir manakala ada negara lain yang memulai kekuasaan atasnya.²¹

b. Dasar Wewenang Negara Menguasai Tanah

Hak menguasai tanah oleh negara bersumber dari ketentuan Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selanjutnya dalam penjelasannya dijelaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi merupakan pokok pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pernyataan tersebut menjelaskan bahwa secara konstitusional Negara memiliki kewenangan untuk menguasai tanah sebagai bagian dari bumi, namun penguasaan tersebut harus dalam kerangka untuk kemakmuran rakyat.

Penjabaran lebih jauh dari hak menguasai negara atas tanah, terdapat pada dalam Pasal 2 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk

²⁰ L.J van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 296

²¹ Yudha Bhakti Ardhiwisastra, *Imunitas Kedaulatan Negara di Forum Pengadilan Asing*, (Bandung; PT. Alumni, 1999), hlm. 46

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Menurut Pasal 2, negara diberi wewenang untuk:

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

Penguasaan tanah oleh negara dalam konteks di atas merupakan penguasaan yang otoritasnya menimbulkan tanggung jawab, yaitu untuk kemakmuran rakyat. Di sisi lain, rakyat juga dapat memiliki hak atas tanah. Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial yang melekat pada kepemilikan tanah tersebut. Dengan perkataan lain hubungan individu dengan tanah merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Sedangkan hubungan negara dengan tanah melahirkan kewenangan dan tanggung jawab.²²

²² Aslan Noor, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, CV Mandar, Bandung (Maju, 2006), hlm. 85

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Pengelolaan

a. Istilah, Pengertian serta Dasar Hukum Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional memang tidak diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria, namun hanya tersirat dalam Penjelasan Umum, bahwa:²³

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dimiliki dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya merupakan lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang diatur di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan merupakan tanah yang tidak dimiliki dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan hak milik, hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat (4)).

Hak pengelolaan, dalam sejarahnya untuk pertama kali disebut dan diatur dalam Pasal 1 angka 3 Menteri Agraria No. 09 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan tentang Kebijakan yang berbunyi "Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya."

²³ Boedi Harsono, Op.Cit, hal 276

b. Subjek Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 disebut tentang kepada siapa saja Hak Pengelolaan dapat diberikan. Hak pengelolaan dapat diberikan kepada:

- a) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b) Badan Usaha Milik Negara;
- c) Badan Usaha Milik Daerah;
- d) PT. Persero;
- e) Badan Otorita;
- f) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah, sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan.

c. Objek Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan berpedoman pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, maka objek dari Hak Pengelolaan seperti juga hak-hak atas tanah lainnya, adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Penjelasan umum II angka (2) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa:

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dimiliki dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang diatur 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 memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk diperlukan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa objek Hak Pengelolaan merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kesimpulan yang sama juga akan diperoleh, apabila ditelusuri sejarah Hak Pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan tanah negara yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.²⁴

d. Wewenang yang diberikan oleh Hak Pengelolaan

Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tersebut Hak Pengelolaan memberi wewenang untuk²⁵:

- a. Merencanakan peruntukan 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 perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian hak atas tanah Negara, sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

²⁴ Ramli Zein, Op.Cit halaman 44

²⁵ Boedi Harsono, Op.Cit, hal 276

e. Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Diberikan Kepada Pihak

Ketiga

Hak- hak yang dapat diberikan kepada pihak ketiga diatur dalam berbagai peraturan, semula adalah Pasal 6 ayat (1) huruf c PMA No. 9/1965 yang mengatur bahwa:

bagian- bagian tanah Hak Pengelolaan dapat diserahkan kepada *pihak* ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun.

Hal yang sama juga diatur oleh Pasal 28 huruf c Permendagri No 5 /1973. Namun oleh Pasal 5 ayat (7) huruf a Permendagri No 5/1974 diatur bahwa:

tanah-tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan Hak Pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat yang berwenang yang dimaksud dalam Pasal 3 dapat diberikan kepada pihak- pihak yang memerlukannya dengan hak milik, Hak Guna Bangunan atau hak pakai berikut rumah-rumah dan bangunan-*bangunan* yang ada di atasnya menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku

Demikian juga oleh Pasal 2 Permendagri No1/1977 diatur bahwa:

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan 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.

Dalam Pasal 5 Permendagri No1/1977 juga diatur bahwa:

Hubungan hukum antara Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang Hak Pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah Hak Pengelolaan yang telah diberikan kepadanya tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan, bahwa bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan itu dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan didaftarkannya Hak Guna bangunan dan Hak Pakai pada Kantor Pertanahan tidak membuat hubungan hukum pemegang Hak Pengelolaan dengan tanah Hak Pengelolaan menjadi hapus sesuai dengan hakekat Hak Pengelolaan sebagai bagian atau "gempilan" Hak menguasai dari Negara²⁶. Khusus untuk pemberian Hak Milik di atas tanah Hak Pengelolaan akan membuat Hak Pengelolaan tersebut menjadi hapus dikarenakan sifat dari Hak Milik sebagai hak yang terkuat dan terpenuh, serta tidak berjangka waktu. Kesemua hak ini, baik pengertian, persyaratan maupun jangka waktu dan berakhirnya tunduk kepada sistem Undang-Undang Pokok Agraria²⁷.

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, PT Djambatan, 1999, hal 402

²⁷ Ibid, hal 32

Khusus mengenai hak pakai, Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur jangka waktunya. Namun berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah diatur bahwa hak pakai untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Yang dimaksud dengan keperluan tertentu adalah hak pakai yang diberikan pada:

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan Negara asing dan Perwakilan Badan Internasional;
- c. Badan Keagamaan dan badan sosial.

Sedangkan Hak pakai atas tanah hak milik paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

f. Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga

Apabila merujuk pada Pasal 21 Peraturan Pemerintah 40 tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, maka salah satu hak atas tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah Hak Pengelolaan (HPL). Artinya, tanah-tanah dengan status Hak Pengelolaan yang dimiliki

oleh instansi/ lembaga pemerintah, pemerintah daerah, BUMN atau BUMD di atasnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB).

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat dilakukan mengingat salah satu wewenang dari pemegang Hak Pengelolaan adalah bekerja sama dengan pihak ketiga (swasta) untuk memanfaatkan/menggunakan tanah yang dilekati Hak Pengelolaan tersebut dengan tujuan menghasilkan suatu keuntungan yang dapat dikembalikan kepada negara. Oleh karena itu, di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan.

Namun yang perlu dipahami adalah pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan berbeda dengan pemberian Hak Guna Bangunan di atas hak milik. Artinya, apabila pemberian Hak Guna Bangunan di atas hak milik dapat dilakukan dengan “perjanjian pelepasan hak” yang dilakukan melalui transaksi jual beli, sehingga hak milik tersebut dapat hapus/hilang.

Sedangkan, pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak dapat dilakukan dengan menggunakan perjanjian pelepasan hak, akan tetapi hanya dapat dilakukan menggunakan “Perjanjian Penggunaan Tanah”. Artinya, hak atas tanah tersebut tetap berada di negara dan sebagian wewenangnya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan hanyalah pihak yang diberikan wewenang

untuk memanfaatkan tanah milik pemegang Hak Pengelolaan tersebut. Dengan kata lain, pemegang Hak Guna Bangunan hanya penyewa tanah yang dipegang oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Adapun dasar hukum kewajiban pembuatan “Perjanjian Penggunaan Tanah” antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan adalah diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pasal 4 ayat (2):

“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, apabila terdapat Hak Guna Bangunan di atas tanah berstatus Hak Pengelolaan , maka hak atas tanah Hak Pengelolaan pada dasarnya tidak beralih kepada pemegang Hak Guna Bangunan. Akan tetapi yang beralih “hak untuk memanfaatkan tanah tersebut” dikarenakan dasar peralihan Hak Pengelolaan menjadi Hak Guna Bangunan bukanlah “perjanjian pelepasan hak”, akan tetapi “perjanjian penggunaan tanah.”

g. Pendaftaran Hak Pengelolaan

Tata Cara pemberian Hak pengelolaan diatur dalam Pasal 67 dan Pasal 71 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan Hak Pengelolaan. Secara garis besar proses pemberian Hak pengelolaan diawali dengan permohonan tertulis yang berisi tentang keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data fisik dan data yuridis dan keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan diajukan kepada Menteri (dalam hal ini Kepala BPN) melalui kepala Kantor Pertanahan setempat yang akan memeriksa kelengkapan data yuridis dan data fisik untuk dapat diproses lebih lanjut. Bila tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, dilakukan pengukuran dan selanjutnya kelengkapan berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah. Setelah permohonan memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan kepada Menteri (Kepala BPN).²⁸

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam SK pemberian Hak pengelolaan dicantumkan persyaratan yang harus dipenuhi antara lain tentang kewajiban untuk mendaftarkan

²⁸ Ibid halaman 207

tanah. Sertipikat Hak pengelolaan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

D. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti “Suatu kontrak/ perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.²⁹ Konsep ini mengartikan Perjanjian sebagai suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. Menurut Fuady (1999:4) banyak definisi tentang Perjanjian telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari Perjanjian tersebut yang dianggap sangat berarti, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.³⁰

Yahya Harahap dalam bukunya juga memberikan suatu definisi dari perjanjian bahwa:

suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.³¹

²⁹ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, Hlm.11

³⁰ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, dikutip oleh Hasanuddin Rahman, .hlm.2.

³¹ Yahya Harahap, 1982, *Segi-segi hukum Perikatan*, Bandung; PT Alumni , Hlm. 3

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih

Sementara itu, David J. Mack menyajikan pengertian kontrak.

A contract is: "An agreement between two or more parties that creates an obligation on all parties to perform (or not perform) a particular action or set of related actions" ³²

Kontrak dalam definisi ini dikonstruksikan sebagai sebuah persetujuan antara dua pihak atau lebih untuk menciptakan kewajiban hukum semua pihak, yaitu untuk melakukan (atau tidak melakukan) tindakan tertentu atau serangkaian tindakan terkait. Unsur-unsur kontrak dalam definisi ini, meliputi:

b. Objek Perjanjian

Seperti telah diutarakan di muka, sasaran pokok suatu persetujuan atau perjanjian adalah suatu prestasi. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, agar suatu perjanjian itu sah, objek suatu Perjanjian harus memenuhi beberapa

³² Hs, Salim & Erlies Sepriana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada penelitian disertasi dan thesis*, Hlm. 240

persyaratan,³³ yaitu objeknya harus tertentu atau dapat ditentukan, diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan tidak bertentangan ketertiban umum dan tata susila. Sementara itu, prestasinya harus benar-benar riil (bukan seperti menjual kerbau yang berada di padang rumput sehingga kurang jelas pemilik sebenarnya) agar benar-benar dapat dilaksanakan.

c. Subjek Hukum Perjanjian

Dalam mengadakan suatu perjanjian, setiap subjek hukum harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat para pihak yang membuatnya. Jika subjek hukumnya adalah “orang” (*natuurlijke persoon*) orang tersebut harus sudah dewasa. Namun, jika subjeknya “badan hukum” (*recht persoon*) harus memenuhi syarat formal suatu badan hukum.

Kedua jenis subjek hukum tersebut memiliki hak dan kewajiban yang sama dalam melakukan perjanjian. Oleh karena itu, dalam hukum perjanjian, yang dapat menjadi subjek hukumnya adalah individu dengan individu atau pribadi dengan pribadi, badan hukum dengan badan hukum.

d. Prinsip dan Asas dalam Hukum Perjanjian

Dalam menyusun suatu perjanjian atau perjanjian, baik perjanjian itu bersifat bilateral dan multilateral maupun perjanjian

³³ Periksa Pasal 1320 Sub 3, Jo. Pasal 1335 dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia

dalam lingkup nasional, regional, dan internasional, harus didasari pada prinsip hukum dan asas tertentu³⁴. Dalam Hukum Perdata dikenal beberapa prinsip dasar yang harus diterapkan dalam penyusunan perjanjian sehingga akan terhindar dari unsur-unsur yang dapat merugikan para pihak pembuat suatu perjanjian yang mereka sepakati. Prinsip /asas dalam perjanjian dimaksud adalah sebagai berikut.

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan prinsip ini, para pihak berhak menentukan apa saja yang ingin mereka sepakati, sekaligus untuk menentukan apa yang tidak ingin dicantumkan di dalam naskah perjanjian, tetapi bukan berarti tanpa batas. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum-Perdata, asas kebebasan berkontrak ini diatur dalam Pasal 1338 yang dirumuskan sebagai berikut.

- 1) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- 2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

³⁴ Joni Emirzon, *Dasar-dasar dan Teknik Penyewaan Kontrak*, Inderajaya, Universitas Sriwijaya, 1998, hm. 19

2. Asas mengikatnya kontrak (*Pact Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

3. Asas Konsensualitas

Suatu perjanjian timbul apabila telah ada konsensus atau persesuaian kehendak antara para pihak. Dengan kata lain, sebelum tercapainya kata sepakat, perjanjian tidak mengikat. Konsensus tersebut tidak perlu ditaati apabila salah satu pihak menggunakan paksaan, penipuan, ataupun terdapat kekeliruan akan objek perjanjian.

Asas konsensualitas berarti bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

4. Asas Kebiasaan

Suatu perjanjian tidak mengikat hanya untuk hal-hal yang diatur secara tegas saja dalam peraturan perundang undangan, yurisprudensi, dan sebagainya, tetapi juga hal hal yang menjadi kebiasaan yang diikuti masyarakat umum. Jadi, sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan. Dengan kata lain, hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.³⁵

5. Asas Peralihan Risiko

Dalam sistem hukum Indonesia, beralihnya suatu resiko atas kerugian yang timbul merupakan suatu prinsip yang berlaku untuk jenis-jenis perjanjian tertentu seperti pada persetujuan jual beli, tukar-menukar, pinjam pakai, sewa menyewa, pemborongan pekerjaan, dan lain sebagainya, walaupun tidak perlu dicantumkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Meskipun demikian, para pihak boleh mengaturnya sendiri mengenai peralihan risiko itu, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

6. Asas Ganti Kerugian

Penentuan ganti kerugian merupakan tugas para pembuat perjanjian untuk memberikan maknanya serta batasan ganti kerugian tersebut karena prinsip ganti rugi dalam sistem

³⁵ Periksa Pasal 1339 dan 134/JKitab Undang-Undang Hukum - Perdata Indonesia.

hukum Indonesia mungkin berbeda dengan prinsip ganti kerugian menurut sistem hukum asing. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum-Perdata Indonesia, prinsip ganti kerugian ini diatur dalam Pasal 1365, yang menentukan: “Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut.”

Dengan demikian, untuk setiap perbuatan yang melawan hukum karena kesalahan mengakibatkan orang lain dirugikan, maka ia harus mengganti kerugian yang diderita orang lain, tetapi harus dibuktikan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian dimaksud sebab tidak akan ada kerugian jika tidak terdapat hubungan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku dengan timbulnya kerugian tersebut.

7. Asas Keadilan (*Equity Principle*)

Prinsip kepatutan ini menghendaki bahwa apa saja yang akan dituangkan di dalam naskah suatu perjanjian harus memerhatikan prinsip kepatutan (kelayakan/seimbang), sebab melalui tolok ukur kelayakan ini hubungan hukum yang ditimbulkan oleh suatu persetujuan itu ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.³⁶ Dengan begitu, setiap

³⁶ Periksa, Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum -Perdata Indonesia.

persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dimuat dalam naskah perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh “kepatutan”, kebiasaan atau undang-undang.

8. Asas Ketepatan Waktu

Setiap perjanjian, apa pun bentuknya, harus memiliki batas waktu berakhirnya, yang sekaligus merupakan unsur kepastian pelaksanaan suatu prestasi (objek perjanjian). Prinsip ini sangatlah berarti dalam perjanjian tertentu, misalnya perjanjian yang berhubungan dengan proyek konstruksi dan proyek keuangan, di mana setiap kegiatan yang telah disepakati harus diselesaikan tepat waktu. Prinsip ini penting untuk menetapkan batas waktu berakhirnya suatu perjanjian.

Dalam setiap naskah perjanjian harus dimuat secara tegas batas waktu pelaksanaan perjanjian dan apabila prestasi tidak dilaksanakan sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati, salah satu pihak telah wanprestasi atau telah melakukan cidera janji yang menjadikan pihak lainnya berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi ataupun ganti kerugian.

9. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan

dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan- perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

e. Syarat Sah Perjanjian

Dalam membuat perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun asas kebebasan berkontrak yang bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sah-nya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dengan kata lain, para pihak membuat perjanjian tersebut dalam keadaan bebas dalam arti tetap selalu dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Syarat-syarat di atas terbagi dalam dua kelompok yaitu syarat objektif dan syarat subjektif, di mana keduanya memiliki akibat hukum masing-masing, untuk lebih jelasnya penjelasan terhadap hal di atas sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian mengatur bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan penawaran (*efferte*) menerima yang termaksud dalam surat tersebut, sebab detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat itu, hal itu menjadi tanggung jawab sendiri. Ia dianggap sepantasnya

membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya.³⁷

Persoalan kapan lahirnya perjanjian juga sangat penting untuk diketahui dan ditetapkannya, berhubung ada kalanya terjadi perubahan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai pengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, beralihnya risiko dalam perjanjian, tempat lahirnya perjanjian dan ditutupnya perjanjian dan sebagainya.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Pertanyaannya adalah “Kapan momentum terjadinya persesuaian pernyataan kehendak tersebut?” Ada empat teori yang menjawab hal ini, yaitu:³⁸

a. Teori Ucapan (*uitingstheorie*)

Menurut teori ini, Kesepakatan (*toestemming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran mengatur bahwa ia menerima penawaran. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat menjatuhkan pulpen untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena menganggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit, hlm. 29-30.

³⁸ R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm.

b. Teori Pengiriman (*verzendingstheorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui? Bisa saja, walaupun sudah dikirim, tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan teori ini juga sangat teoritis, menganggap terjadinya kesepakatan secara otomatis

c. Teori Pengetahuan (*venemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

d. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori ini, *toestemming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Dalam hukum positif Belanda, juga diikuti yurisprudensi, ataupun doktrin, teori yang dianut adalah teori pengetahuan (*yernemingstheorie*) dengan sedikit koreksi dari *ontvangstheorie* (teori penerimaan). Maksudnya, penerapan teori pengetahuan tidak secara mutlak, sebab lalu lintas hukum menghendaki gerak cepat

dan tidak menghendaki formalitas yang kaku, sehingga *vernemingstheorie* yang dianut. Karena jika harus menunggu sampai mengetahui secara langsung adanya jawaban dari pihak lawan (*ontvangstheorie*), diperlukan waktu yang lama.³⁹

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Menurut Ahmadi Miru,⁴⁰ Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah tetapi dianggap

³⁹ Ibid, hlm. 163.

⁴⁰ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan penjelasan Makna pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, 2013 hlm. 68

tidak cakap karena berada dibawah pengampuan, misalnya karena gila atau bahkan karena boros.

Dalam sistem hukum perdata barat hanya mereka yang dibawah pengampuan sajalah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, orang-orang yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak di bawah pengampuan tidak demikian, perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatakan sah kalau hanya didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, perbuatan melawan hukum itu dapat dibantah dengan alasan tidak sempurnanya kesepakatan yang diperlukan, juga untuk sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Tegasnya, syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hak tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini haruslah tertentu, setidaknya haruslah ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu

ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Sebelumnya, dalam Pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

Menurut Wirdjono Prodjodikoro, barang yang belum ada dijadikan objek perjanjian tersebut bisa dalam pengertian relatif (nisbi). Belum ada pengertian mutlak misalnya, perjanjian jual beli padi di mana tanamannya baru sedang berbunga, sedangkan belum ada pengertian relatif, misalnya perjanjian jual beli yang diperjual belikan sudah berwujud beras, pada saat perjanjian diadakan masih milik penjual.⁴¹

Kemudian dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur bahwa barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan objek perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

⁴¹ Wirdjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Cetakan VII, Bandung, 2004, hlm. 29.

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 BW mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan.⁴²

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek karena yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Apabila syarat-syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (Pasal 1454 BW). Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi, perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).⁴³

⁴² Ibid, hlm. 211.

⁴³ Ibid, hlm. 213.

f. Lahirnya Perjanjian

Kata sepakat merupakan suatu syarat yang logis, karena dalam perjanjian setidaknya-tidaknya harus ada dua orang yang saling berhadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi. Misalnya seorang pembeli ingin membeli barang dan bersedia membayar harganya, penjual membutuhkan uang dan bersedia melepaskan barangnya. Hal ini juga sudah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdatayang telah memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian.

Kata sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain. Penyesuaian kehendak saja antara dua orang yang belum menimbulkan suatu perikatan, karena hukum hanya mengatur perbuatan nyata daripada manusia. Kehendak tersebut harus bertemu dan untuk bisa saling bertemu harus dinyatakan, dan penyesuaian itu mengandung unsur prestasi.

Sepakat intinya adalah suatu penawaran yang diterima oleh lawan janjinya. Penawaran dan penerimaan bisa datang dari kedua belah pihak secara timbal balik. Penawaran dan penerimaan merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian. Suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya

kesepakatan atau persetujuan antara kedua pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menandai objek perjanjian.

Walaupun dikatakan bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW sebagaimana telah diuraikan di sub bab sebelumnya.

g. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya kontrak merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal di sini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua pihak, bisa jual beli, utang piutang, sewa-menyewa, dan lain-lain.⁴⁴

Suatu perjanjian baru akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang

⁴⁴ H.S, Salim S.H., M.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik penyusunan Kontrak*. Jakarta. 2010. Sinar Grafika. Hlm. 163

terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus.

Rumusan Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur sepuluh alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu:

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 5) Pencampuran utang
- 6) Pembebasan utang
- 7) Musnahnya barang yang terutang
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal dan
- 10) Lewatnya waktu (Daluwarsa)⁴⁵

Ketentuan mengenai alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan yang diatur dalam Bab IV Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa hapusnya perikatan dapat terjadi karena beberapa sebab, yang secara garis besar dapat dibedakan kedalam:

- 1) Karena pemenuhan perikatan itu sendiri, yaitu karena adanya pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, dan pembaharuan hutang.
- 2) Karena terjadinya suatu peristiwa perdata yang menghapuskan kewajiban kedua belah pihak dalam perikatan, yaitu dalam perjumpaan dan percampuran hutang.

⁴⁵ Subekti, R. Tjitrosudibjo, Kitab Undang-Undang *Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 338.

- 3) Karena terjadinya suatu perbuatan hukum yang menghapuskan kewajiban debitor dalam perikatan, yaitu karena diberikannya pembebasan utang oleh kreditor.
- 4) Karena musnahnya objek dalam perikatan, yang dalam hal ini dikaitkan dengan suatu kebendaan yang harus diserahkan.
- 5) Karena tidak terpenuhinya syarat lahirnya suatu perjanjian (sebagai salah satu sumber perikatan).
- 6) Karena terpenuhinya syarat batal dalam suatu perikatan bersyarat.
- 7) Karena lewatnya waktu.⁴⁶

E. Landasan Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Indonesia adalah negara hukum. Hal ini tercermin dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara tegas mengatur bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum.

Secara normatif, Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Menurut J.J.H Bruggink kepastian hukum mengandung dua pengertian:

⁴⁶ Ibid, hlm. 349.

“seluruh pernyataan yang saling berkaitan berkenaan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum, dan sistem tersebut untuk Sebagian yang dipojotifkan”.⁴⁷

Kepastian hukum akan melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan rigid dan dalam bentuk peraturan tertulis, sehingga akan memberikan kepastian atas hak dan kewajiban seseorang. Vant Kant berpendapat bahwa tujuan hukum adalah menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjamin kepastiannya.⁴⁸

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa pengaturan tanpa kepastian hukum mengakibatkan orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Disisi lain terlalu menitik beratkan kepada kepastian hukum akan mengakibatkan rasa kaku dan menimbulkan rasa tidak adil karena peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat “*lex dura set tamen scripta*” (undang-undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).⁴⁹

M. Solly Lubis memberikan pengertian mengenai Kepastian hukum (*rechtszekerheid*) sebagai berikut:

“Kejelasan peraturan hukum mengenai hak, kewajiban dan status seseorang atau suatu badan hukum. Kepastian hak, kewajiban dan kepastian status ini mendatangkan ketertiban, keteraturan, ketenangan bagi yang bersangkutan, karena

⁴⁷ Otje Salman dan Anthon. F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 60.

⁴⁸ Jonathan Sarwono, *Metode penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2006, Hlm. 74.

⁴⁹ Sudikno Mertokusomo, *Mengenal hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1998, Hlm.136.

dengan adanya kejelasan seperti diatur hukum, maka seseorang tahu benar-benar bagaimana status atau kedudukannya, seberapa jauh hak maupun kewajibannya dalam kedudukan tersebut”

M Solly Lubis menjelaskan bahwa kepastian hukum dianggap tidak ada atau kabur (samar-samar) jika: ⁵⁰

- a. tidak ada aturan mengenai sesuatu (*null*),
- b. Ada peraturan hukumnya tapi tidak jelas pengertiannya dan mengakibatkan timbul penafsiran yang berbeda-beda,
- c. Terdapat pertentangan isi di antara sesama aturan hukumnya sendiri baik aturan yang setingkat maupun maupun yang tidak sama tingkatannya sehingga membingungkan masyarakat,
- d. Belum ada peraturan pelaksanaan meskipun sudah ada peraturan pokoknya sehingga tidak memberi efek apa-apa.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir dan logis dalam arti hukum menjadi sistem Norma dengan Norma lain, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik Norma. Konflik Norma yang ditimbulkan karena ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi Norma, reduksi Norma atau distorsi Norma.⁵¹ Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

⁵⁰ M.Solly Lubis, *Serba-Serbi Politik dan Hukum*, hlm. 55

⁵¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, Hlm. 89.

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵²

Jan Michiel Otto mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan- aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan

Teori kepastian hukum berkaitan erat dengan penelitian ini, karena timbulnya ketidakpastian kedudukan Hak Guna Bangunan antara para pemilik hak di atas Hak Pengelolaan di Terminal daya akibat diakhirinya perjanjian pengelolaan kerjasama antara Pemerintah Kota dan PT Kalla Inti Karsa di mana saat diakhirinya perjanjian ini Peraturan yang ada tidak mengatur sehubungan dengan kondisi yang ada. Tanpa kepastian hukum maka masyarakat akan kehilangan kepastian, masyarakat tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya di atas Hak Pengelolaan benar atau salah ataupun dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.

⁵² Ibid. Hlm. 158.

b. Teori Perjanjian

Teori perjanjian atau disebut juga dengan *the contract theory* (bahasa Inggris), atau *contract theorie* (bahasa Belanda) mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Hal ini disebabkan karena teori ini menganalisis hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya. Sebelum menjelaskan pengertian teori kontrak, berikut ini disajikan beberapa pengertian perjanjian/kontrak. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu "*contracts*". Sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan "*overeenkomst*" (perjanjian). Secara teoretis, pengertian kontrak tercantum dalam Pasal 1 Restatement (Second) of Contracts Amerika Serikat 1981⁵³.

A contract is:

"A promise or a set of promises for the breach of which the law gives a remedy, or the performance of which the law in some way recognizes as a duty".

Dalam konstruksi ini, kontrak dipahami sebagai sebuah kesepakatan atau janji atau seperangkat janji. Janji (promise) dikonsepsikan sebagai perwujudan niat untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan cara yang ditentukan,

⁵³ Restatement (Second) of Contracts adalah dokumen yang menyediakan rangkuman prinsip-prinsip hukum kontrak yang diterima secara umum di Amerika Serikat. Ini bukan hukum itu sendiri, tetapi merupakan panduan interpretasi yang digunakan oleh pengacara, hakim, dan mahkamah dalam menentukan bagaimana hukum kontrak harus diterapkan dalam situasi tertentu. Ini mencoba untuk memberikan pandangan yang lebih konsisten tentang prinsip-prinsip kontrak di seluruh yurisdiksi di Amerika Serikat.

sehingga para pihak membenarkan apa yang telah dilakukan.⁵⁴ Isi janji itu, yaitu di mana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya mengakuinya atau janji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak

Dari uraian di atas, dapat dikemukakan pengertian teori kontrak. Teori kontrak merupakan:

“Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang hubungan atau persetujuan yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, di mana subjek hukum yang satu berkewajiban untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak yang lain berhak atas sesuatu.”⁵⁵

Objek kajian teori kontrak, yaitu:

1. Hubungan hukum para pihak:
2. Adanya subjek hukum, dan
3. adanya hak dan kewajiban.

Teori yang menganalisis tentang kontrak dapat digolongkan menjadi lima teori, yang meliputi (1) teori momentum terjadinya kontrak, (2) *theories of contractual obligation* atau teori kontrak yang berkaitan dengan kewajiban para pihak, (3) teori kontrak objektif dan subjektif, (4) teori kontrak otonom, dan (5) teori kontrak yang berkaitan dengan pembebasan debitur, berikut beberapa teori tersebut:

⁵⁴ Pasal 2 ayat (1) Restatement, yang berbunyi: “A promise is a manifestation of intention to act or refrain from acting in a specified way, so made as to justify a promisee in understanding that a commitment has been made”.

⁵⁵ Ibid

1. Teori Momentum Terjadinya Kontrak

Theory momentum the occurrence of contract atau disebut juga teori momentum terjadinya kontrak merupakan teori yang menganalisis dan mengkaji tentang saat terjadinya kontrak yang dibuat oleh para pihak. Di dalam berbagai literatur diatur empat teori yang membahas tentang momentum terjadinya kontrak, yang meliputi:

a. Teori pernyataan (*uitingstheorie*)

Teori pernyataan (*uitingstheorie*) dalam konteks perjanjian merujuk pada salah satu pendekatan yang digunakan dalam hukum kontrak, terutama dalam hal pembentukan suatu perjanjian. Teori ini pertama kali dikemukakan oleh pakar hukum Belanda, Hugo Grotius, pada abad ke-17 dan kemudian diperluas oleh para ahli hukum seperti Samuel von Pufendorf dan John Locke.

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang ditawarkan menerima penawaran itu

Teori ini mengatur bahwa ia menerima penawaran itu. Dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi.

b. Teori pengiriman (*verzendingtheorie*)

Teori ini berpandangan bahwa terjadinya perjanjian adalah ketika salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian mengirimkan penawaran kepada pihak lain, bukan pada saat penerimaan penawaran oleh pihak yang kedua. Teori pengiriman menekankan bahwa perjanjian terbentuk saat penawaran dikirimkan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya. Dalam konteks ini, penawaran dianggap sebagai pernyataan yang mengindikasikan niat untuk membuat perjanjian.

c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya, dan

d. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Teori penerimaan (*ontvangstheorie*) adalah salah satu pendekatan dalam hukum kontrak yang berakar dalam tradisi hukum Belanda. Teori ini berfokus pada peran penerimaan penawaran atau tindakan sebagai langkah kunci dalam pembentukan suatu perjanjian. Dalam teori penerimaan, perjanjian dianggap terbentuk pada saat

penerima penawaran "menerima" penawaran tersebut dengan cara yang diinginkan atau ditentukan oleh penawar.

2. Theories of Contractual Obligation atau Teori Kontrak yang Berkaitan dengan Kewajiban Para Pihak.

Theories of contractual obligation merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang pelaksanaan hak dan kewajiban kontraktual para pihak. Randy E. Barnett mengemukakan tiga kelompok teori yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak. Ketiga kelompok itu, meliputi:

- a. party-based theories:
- b. standards-based theories: and
- c. process-based theories.

Party-based theories merupakan teori yang didasarkan pada perlindungan hukum para pihak yang melaksanakan hak dan kewajiban. Teori ini dibagi menjadi dua macam, yang meliputi:

1. will theorie: and
2. reliance theorie.

Will theories (teori kehendak) berpendapat bahwa pernyataan dapat diberlakukan atau dilaksanakan karena promisor menghendaki atau memilih untuk terikat pada pernyataannya. Menurut pandangan klasik, hukum kontrak

memberikan ekspresi dan melindungi kehendak para pihak. Kehendak adalah sesuatu yang layak dihormati. Teori ini difokuskan pada kehendak dari para pihak.

Reliance theories atau teori ketergantungan merupakan teori yang menjelaskan kewajiban kontraktual para pihak sebagai upaya untuk melindungi ketergantungan dari promisee (orang yang ditujukan terhadap kehendak atau niat tersebut) pada pihak lainnya.

Standards-based theories merupakan teori yang mengevaluasi atau menilai substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, apakah sesuai dengan standar penilaian. Standar utama untuk melakukan penilaian, yaitu pada efisiensi ekonomi dan keadilan substantif. Teori ini dibagi dua macam, yaitu:

- a. efficiency theories: and
- b. substantive fairness theories.

Efficiency theories atau teori efisiensi dipandang sebagai upaya untuk memaksimalkan beberapa konsep antara kekayaan sosial atau kesejahteraan. Istilah efisiensi merujuk pada hubungan antara kemanfaatan dan biaya secara keseluruhan. Kata efisiensi sesuai dengan ukuran kue. Menurut pandangan ini, peraturan dan praktik hukum yang dinilai untuk melihat apakah mereka akan mengembangkan kontrak sesuai dengan ukuran kue tersebut. *Substantive fairness theories* atau

teori keadilan substantif merupakan teori yang menganalisis dan mengkaji atau mengevaluasi standar nilai pada substansi kontrak secara objektif, apakah kontrak tersebut sudah adil atau tidak.

Process-based theories difokuskan pada prosedur atau proses di dalam penyusunan dan substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, serta menilai, apakah hak dan kewajiban yang dibuat oleh para pihak telah sesuai dengan prosedur yang ada. Teori yang menganalisis tentang hal itu, yaitu *the bargain theory of consideration*. *The bargain theory of consideration* merupakan teori yang menganalisis tentang proses tawar menawar dalam kaitannya dengan objek perjanjian (konsiderasi atau prestasi). Teori ini dikembangkan oleh Holmes dan Langdell.⁵⁶

3. Teori Berakhirnya kontrak

a. Teori Pencapaian Tujuan (Objective Theory of Termination)

Teori ini mengemukakan bahwa perjanjian berakhir ketika tujuan utama atau maksud dari perjanjian tersebut telah tercapai. Ini dapat menjadi berakhirnya kontrak yang sifatnya sementara ketika proyek khusus telah selesai.

b. Teori Kesepakatan (Consensus Theory)

⁵⁶ Ibid Hlm.244

Teori Kesepakatan, atau Consensus Theory, adalah suatu pendekatan dalam hukum kontrak yang menekankan peran kesepakatan bersama antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk mengakhiri perjanjian.

Lon L Fuller berpendapat bahwa:

“The Consensus Theory asserts that the termination of a contract should be based on the mutual agreement of all parties involved in the contract. This agreement reflects the voluntary will of the parties and creates balance in contractual relationships.”

Yang pada pokoknya menegaskan bahwa berakhirnya perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan bersama dari semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kesepakatan ini mencerminkan kehendak sukarela dari para pihak dan menciptakan keseimbangan dalam hubungan kontraktual.

Teori ini menyatakan bahwa perjanjian berakhir ketika pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian mencapai kesepakatan bersama untuk mengakhiri perjanjian tersebut. Kesepakatan ini dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian tambahan atau pemberitahuan tertulis.

Berikut adalah dasar utama dalam Teori Kesepakatan sebagai cara mengakhiri perjanjian:

- i. Kesepakatan

Prinsip ini menganggap bahwa perjanjian berakhir saat semua pihak yang terlibat dalam perjanjian mencapai kesepakatan bersama untuk mengakhiri perjanjian tersebut. Ini menekankan pentingnya kesepakatan aktif dan sukarela dari semua pihak.

ii. Tertulis atau Lisan:

Kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian dapat diwujudkan dalam bentuk tertulis atau lisan, tergantung pada ketentuan dalam perjanjian atau persyaratan hukum yang berlaku.

iii. Kepentingan Bersama.

Kesepakatan ini biasanya terjadi ketika semua pihak sepakat bahwa berakhirnya perjanjian adalah dalam kepentingan bersama. Alasan untuk mengakhiri perjanjian dapat bervariasi, seperti perubahan dalam situasi ekonomi, ketidakcocokan antara pihak-pihak yang terlibat, atau pencapaian tujuan perjanjian.

iv. Persetujuan Tambahan atau Pemberitahuan.

perjanjian untuk mengakhiri perjanjian mungkin memerlukan persetujuan tambahan

atau pemberitahuan tertulis, terutama jika perjanjian awal mengharuskan langkah-langkah tertentu dalam mengakhiri perjanjian.

v. Fleksibilitas.

Pendekatan ini memberikan fleksibilitas kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk menentukan kapan dan bagaimana perjanjian harus berakhir, sejauh itu sesuai dengan kehendak mereka.

c. Teori Pemenuhan Kondisi (Fulfillment of Conditions)

Perjanjian dapat berakhir jika salah satu pihak tidak memenuhi kondisi-kondisi yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Misalnya, jika perjanjian mengharuskan pihak A untuk membayar sejumlah uang kepada pihak B dalam jangka waktu tertentu, dan pihak A gagal melakukannya, maka perjanjian tersebut dapat dianggap berakhir.

d. Teori Waktu Berakhir (Termination by Time)

Teori Waktu Berakhir (Termination by Time) dalam konteks perjanjian merujuk pada pendekatan di mana perjanjian memiliki tanggal kedaluwarsa yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam teori ini, perjanjian dianggap secara otomatis berakhir saat waktu yang telah ditentukan tiba. Pendekatan ini mengandalkan ketentuan

waktu sebagai penentu berakhirnya perjanjian, tanpa memerlukan tindakan aktif dari pihak-pihak yang terlibat.

e. Teori Pencabutan (Termination by Withdrawal)

Teori ini berfokus pada hak pihak untuk mencabut perjanjian. Pencabutan dapat terjadi jika pihak yang mencabut telah memberikan pemberitahuan atau memenuhi persyaratan pencabutan yang telah diatur dalam perjanjian.

f. Teori Hukum atau Kepentingan Umum (Termination by Law or Public Interest)

Perjanjian dapat diakhiri oleh hukum atau otoritas yang berwenang jika perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku atau kepentingan umum. Ini termasuk kasus di mana perjanjian mengandung klausul yang melanggar hukum, atau jika perjanjian dapat merugikan masyarakat atau pihak ketiga.

g. Teori Mutual Agreement (Termination by Mutual Agreement)

Perjanjian dapat diakhiri jika semua pihak yang terlibat dalam perjanjian setuju untuk mengakhiri perjanjian tersebut. Kesepakatan ini dapat dicapai melalui persetujuan tertulis atau melalui negosiasi antara pihak-pihak yang terlibat.

h. Teori Kematian atau Kehancuran (Termination by Death or Destruction)

Jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal dunia atau aset yang menjadi subjek perjanjian hancur, perjanjian tersebut dapat dianggap berakhir.

c. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum⁵⁷. Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Adapun hak-hak yang hendak dilindungi dalam penulisan ini adalah hak pembeli. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek

⁵⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum⁵⁸

Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.⁵⁹

Adapun pendapat Philipus M. Hadjon membagi dua macam bentuk perlindungan hukum yaitu :

1. Perlindungan hukum yang bersifat preventif, yakni perlindungan hukum di mana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum sesuatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar perannya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan perlindungan hukum tersebut pemerintah didorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan.
2. Perlindungan hukum yang bersifat represif, hal ini mengacu pada tindakan hukum yang dapat diambil jika salah satu pihak melanggar atau tidak memenuhi kewajiban yang telah diatur dalam perjanjian. Ini mencakup berbagai bentuk sanksi atau tindakan hukum yang dapat diterapkan untuk menghukum pelanggaran kontrak dan memastikan pemenuhan perjanjian. Perlindungan hukum represif dalam perjanjian mencakup hal-hal seperti gugatan hukum melalui lembaga penegak hukum,

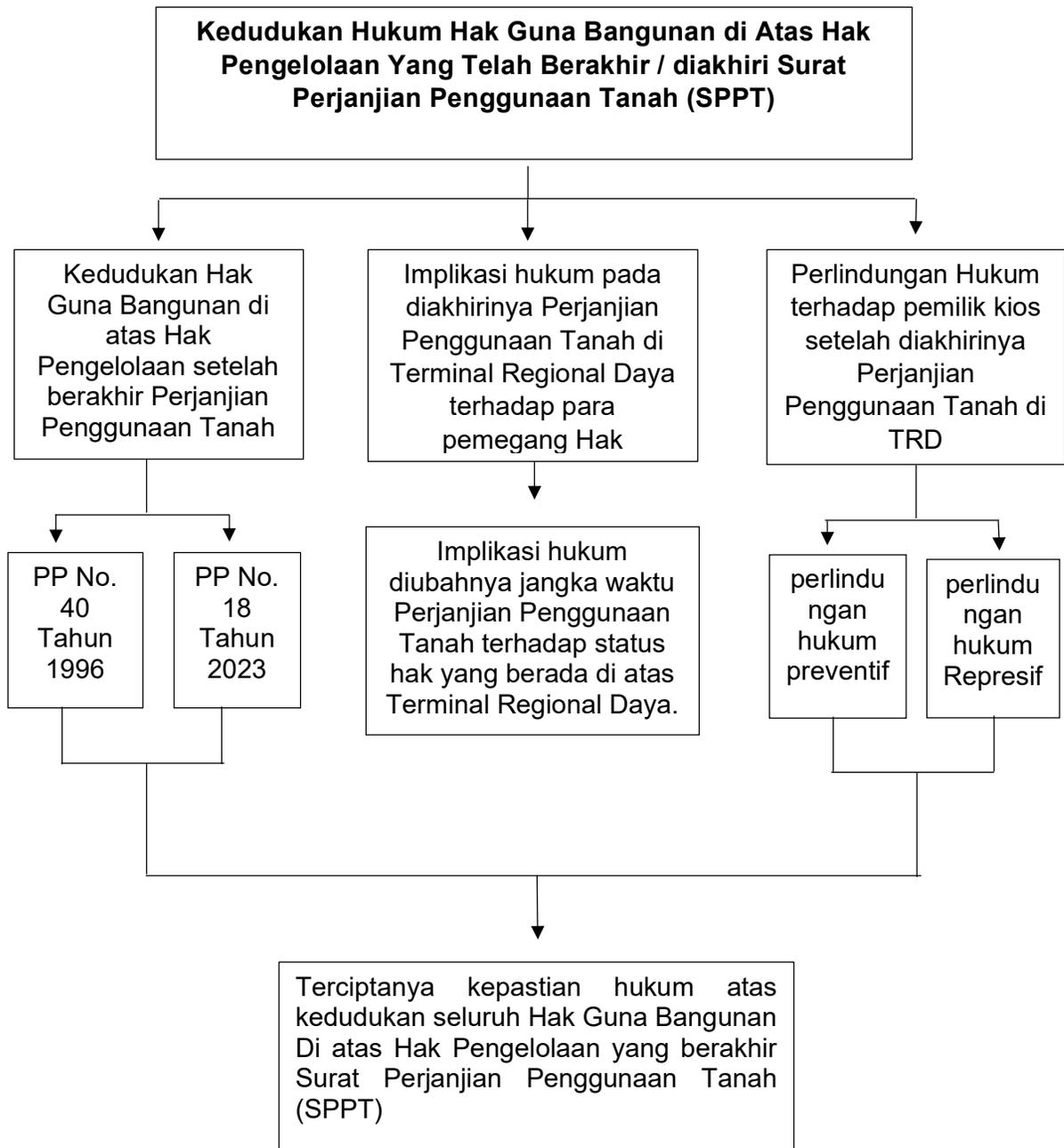
⁵⁸ Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 29.

⁵⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 263.

Sanksi Kontraktual, Hak Pemutusan (Termination Rights), Pemulihan Kerugian, Penalti dan Sanksi Lainnya.⁶⁰

⁶⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal 39.

G. Kerangka Pemikiran



H. Defenisi Operasional

Dalam Pembahasan penelitian ini, agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang dipakai dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang digunakan, yaitu antara lain:

1. Implikasi hukum adalah sebuah akibat hukum yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum karena adanya perbuatan hukum yang melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.
2. Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara nyata dan berisi ketentuan yang jelas dan logis sehingga tidak terjadi kebingungan (*confusion*) masyarakat terhadap suatu aturan hukum, baik dalam pengaturan maupun dalam hal implementasi atau penegakan hukum.
3. Perlindungan hukum adalah perlindungan hukum merupakan usaha yang dilakukan untuk melindungi hak subyek hukum
4. Pembatalan adalah mencabut atau menghapus, bisa juga berarti mengakhiri berlakunya suatu yang terjadi sebelumnya.
5. Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir
6. Kewajiban adalah sesuatu yang wajib dilaksanakan, keharusan (sesuatu hal yang harus dilaksanakan).

7. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air , termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
8. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
9. Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah.
10. Penerapan hukum adalah bentuk pelaksanaan norma hukum beserta sanksi dari peraturan hukum.
11. Proses adalah urutan pelaksanaan atau kejadian yang saling terkait yang bersama-sama mengubah masukan menjadi keluaran.