

TESIS

**PERBEDAAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN DENGAN PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI
(STUDI PADA PT KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (Persero))**



Disusun dan Diajukan oleh :

ANDI NURFADILAH USMAN

B022191002

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

HALAMAN JUDUL

**PERBEDAAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN DENGAN PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI
(STUDI PADA PT KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (Persero))**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi
Magister Kenotariatan**

Disusun dan Diajukan oleh :

ANDI NURFADILAH USMAN

B022191002

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

TESIS

**PERBEDAAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN DENGAN PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI
(STUDI PADA PT KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (Persero))**

Disusun dan diajukan oleh

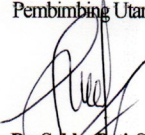
**ANDI NURFADILAH USMAN
B022191002**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 29 November 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,


Pembimbing Pendamping,


Dr. Sakka Pati, S.H., M.H.
Nip. 19710211 200604 2 001


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
Nip. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi,

Dean Fakultas Hukum,


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
Nip. 19641123 199002 2 001


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum.
Nip. 19671231 199103 2 002



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini;

Nama : **Andi Nurfadilah Usman**
N I M : **B022191002**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Jenjang : **S2**

Menyatakan dengan ini bahwa 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))** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 29 November 2021

Yang Menyatakan,



Andi Nurfadilah Usman

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-Nya, sehingga penyusunan 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)” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih sangat jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan. Dalam menyelesaikan penulisan tesis ini juga tiada kesempurnaan tanpa adanya bimbingan, masukan dan kritikan dan arahan-arahan para pembimbing. Ucapan terima kasih yang tulus dan mendalam kepada Dr. Sakka Pati, S.H., M.H selaku pembimbing utama dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku pembimbing pendamping yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama menyusun tesis ini.

Selanjutnya, selesainya penyusunan tesis ini tidak lepas dari bantuan baik moril maupun materil, dorongan semangat dan motivasi serta doa dari semua pihak. Maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus dan mendalam kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya
2. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
3. Prof. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
5. Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
6. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
7. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H., M.S., Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
8. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung
9. Ibunda tercinta Andi Rosdiana Usman Lopa juga saudara penulis Andi Tenriana Usman Lopa, Andi Much Ichsan Usman Lopa, Andi Nurhasanah Usman Lopa terima kasih atas dukungan dan doanya.

10. Suami tercinta Suryadi, anakda Chaerana Putri Utami Suryadi dan Ayrell Ryan Reezqy Suryadi yang senantiasa setia mendampingi dan memberikan dukungan, doa dan perhatian yang tak ternilai bagi penulis.
11. Seluruh staff dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran pengurusan administrasi
12. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2019 terima kasih atas kebersamaan dan dukungannya selama ini.

Penulis memohon maaf jika selama ini banyak melakukan kesalahan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberi sumbangsih dalam upaya kita meningkatkan kualitas pendidikan.

Makassar, 20 - 11 - 2021



Andi Nurfadilah Usman

ABSTRAK

ANDI NURFADILAH USMAN (B022191002). “Perbedaan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (Studi Pada PT Kawasan Industri Makassar (Persero))”. Dibimbing oleh Sakka Pati dan Muhammad Ilham Arisaputra.

Penelitian ini bertujuan 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.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, dengan tehnik pengumpulan data penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Dalam menentukan populasi dan sampel penulis menggunakan tehnik *Purposive Sampling*.

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa adanya ketidaksesuaian jangka waktu pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dengan Hak Guna Bangunan dikarenakan Penerbitan Hak Guna Bangunan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional tidak sesuai dengan aturan pada Pasal 46 huruf (i) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan. Upaya hukum dari pihak pemegang Hak Pengelolaan dalam kasus ini yaitu meminta pendampingan dari Kejaksaan Negeri Makassar selaku Jaksa Pengacara Negara melalui Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan bersurat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar agar tidak melakukan pengalihan hak kepada pihak lain atas tanah tersebut dan meminta agar melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan perusahaan PT. Rotan Sulawesi karena dianggap cacat secara administrasi.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Perjanjian

ABSTRACT

ANDI NURFADILAH USMAN (B022191002). “Difference In The Term Of Building Use Right Over Management Rights With Industrial Land Use Agreements (Study at PT. Kawasan Industri Makassar (Persero))”. Supervised by Sakka Pati and Muhammad Ilham Arisaputra.

This study aims to analyze the legal implications and what legal remedies can be taken to avoid losses that can be caused by the difference in the period of Building Use Rights on Management Rights and Industrial Land Use Agreements.

This research is an empiric legal research, with data collection techniques field research and library research. In determining the population and sample, the author uses the Purposive Sampling technique.

From the result of the study, it was found that there was a discrepancy in the period of the Industrial Land Use Agreement with Building Use Rights by the National Land Agency that was not in accordance with the rules in Articles 46 letter (i) Government Regulation No.18 of 2021 which stipulates that Land Use Rights The Building is canceled due to the expiration of the agreement for Building Use Rights over ownership Rights or Management Rights. Legal efforts from the Management Rights holder in this case are to ask for assistance from the Makassar District Attorney as the state Attorney through the civil and state administration, based on special Power of Attorney by writing to the Makassar City National Land Agency office so as not to transfer rights to other parties. On the land and requesting the cancellation of the certificate land rights of the Building Use Rights on the Management Rights of the company PT. Rotan Sulawesi because it is considered administratively disabled.

Keywords: Management Rights, Building Use Rights, Agreements

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	14
E. Orisinalitas Penelitian ..	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Pengertian Tanah	23
B. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	24
C. Hak Guna Bangunan.....	27
D. Hak Pengelolaan	34
E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	37
F. Landasan Teori.....	49
1. Teori Kepastian Hukum.....	49
2. Teori Kausalitas (Conditio Sine Qua Non).....	51
G. Kerangka Pikir	53
H. Definisi Operasional	56
BAB III METODE PENELITIAN.....	58
A. Tipe Penelitian	58
B. Lokasi Penelitian	58
C. Populasi dan Sampel.....	58
D. Jenis dan Sumber Data	59
E. Teknik Pengumpulan Data.....	60
F. Analisis Data.....	61

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	62
	A. Implikasi Hukum dari Perbedaan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri yang Dikeluarkan PT. Kawasan Industri Makassar (Persero)	62
	B. Upaya Hukum Pemegang Hak Pengelolaan Atas Kerugian yang Timbul dari Adanya Perbedaan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri	92
BAB V	PENUTUP	112
	A. Kesimpulan	112
	B. Saran	112
	DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menggariskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai suatu norma kewenangan (*bevoegdheidsnorm*), Pasal 33 ayat (3) tersebut telah mengatribusikan kewenangan kepada Bersubjek hukum, dalam hal negara untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya alam (bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 kemudian lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).¹

Berdasarkan hak menguasai negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah ini memberi wewenang kepada yang menguasainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh, bumi, air dan serta ruang yang ada di atasnya.² Hak-hak atas

¹ Muhammad Ilham Arisaputra. 2015. *Reforma Agraria Di Indonesia*. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta. Hal 1

² Yunilla Nurhalim, *Mengenal Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*, diakses dari: <https://fjp-law.com/id/mengenal-hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>

tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.³

Mengingat pentingnya pemanfaatan tanah seefisien mungkin berdasarkan asas tata guna tanah, maka pemerintah memandang perlu memberikan kewenangan menguasai tanah negara dengan Hak Pengelolaan (HPL). Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menentukan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga dilakukan kepada apa yang disebut Badan-Badan Otorita, Perusahaan-Perusahaan Negara dan Perusahaan-Perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu

³ Boedi Harsono. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan Keempat. Universitas Trisakti, Jakarta. Hal 262-263

dengan apa yang dikenal dengan sebutan Hak Pengelolaan.⁴ Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, namun di atas Hak Pengelolaan dapat diberikan hak atas tanah, yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.⁵

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat dilakukan mengingat salah satu wewenang dari pemegang Hak Pengelolaan adalah bekerja sama dengan pihak swasta untuk memanfaatkan/ menggunakan tanah yang dilekati Hak Pengelolaan tersebut dengan tujuan menghasilkan suatu keuntungan yang dapat dikembalikan kepada negara.⁶ Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Jangka waktu Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan mengacu pada Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur bahwa Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

⁴ *Ibid.*, Hal 275

⁵ Anonim. *HPL Bukan merupakan Hak Atas Tanah Sebagaimana HM, HGU, HGB, dan HP*, diakses dari: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/4972/HPL-Bukan-Merupakan-Hak-atas-Tanah-sebagaimana-HM-HGU-HGB-dan-HP.html>

⁶ R. Indra. *Pemberian HGB Kepada Pihak Ketiga Di Atas Tanah HPL*, diakses dari: <https://dokterhukum.com/pemberian-hgb-kepada-pihak-ketiga-diatas-tanah-hpl/>

Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menentukan bahwa Badan Usaha Milik Negara adalah salah satu subjek yang dapat diberikan Hak Pengelolaan. Salah satu Badan Usaha Milik Negara yang ada di Kota Makassar adalah PT Kawasan Industri Makassar (Persero) atau yang lebih dikenal dengan PT KIMA (Persero) adalah merupakan perusahaan kawasan industri yang diberikan Hak Pengelolaan oleh pemerintah. Pengertian dari perusahaan kawasan industri menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Perindustrian adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri. Pemberian Hak Pengelolaan kepada kawasan industri, didasarkan ketentuan pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 Tentang Kawasan Industri yang menentukan bahwa:

- (1) Dalam hal perusahaan Kawasan Industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 merupakan badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah, Perusahaan Kawasan Industri tersebut dapat diberikan Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang Undangan.
- (2) Di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Guna Bangunan.
- (3) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan untuk masing-masing kaveling atau gabungan beberapa kaveling.

PT Kawasan Industri Makassar (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang pemegang sahamnya terdiri dari tiga, yaitu Pemerintah Republik Indonesia sebesar 60%, Pemerintah Provinsi

Sulawesi Selatan sebesar 30%, dan Pemerintah Kota Makassar sebesar 10% yang sertifikat Hak Pengelolaannya atas nama PT Kawasan Industri Makassar (Persero). Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan kepada investor tidak dapat dilakukan dengan menggunakan perjanjian pelepasan hak, akan tetapi hanya dapat dilakukan menggunakan Perjanjian Penggunaan Tanah yang artinya, hak atas tanah tersebut tetap berada di negara dan sebagian wewenangnya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan pemegang Hak Guna Bangunan hanyalah pihak yang diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah milik pemegang Hak Pengelolaan tersebut.⁷ Perjanjian Penggunaan Tanah yang ada pada PT Kawasan Industri Makassar (Persero) disebut Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang merupakan perjanjian secara tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan yaitu PT Kawasan Industri Makassar (Persero) dengan pihak kedua yaitu investor dalam hal penggunaan tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Hal ini sesuai dengan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri yang menentukan bahwa:

- (1) Pemanfaatan lahan oleh Perusahaan Industri dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat paling sedikit :
 - a. Jangka waktu Pemanfaatan lahan
 - b. Besaran biaya pemanfaatan lahan
 - c. Pemanfaatan lahan oleh perusahaan industri sesuai dengan yang diperjanjikan

⁷ *Ibid.*

- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan persyaratan pemanfaatan lahan diatur dengan Peraturan Menteri.

Perjanjian Penggunaan Tanah Industri adalah merupakan satu-satunya bentuk perjanjian antara investor dengan pemegang Hak Pengelolaan dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah kavling industri yang ada pada PT Kawasan Industri Makassar (Persero). PT Kawasan Industri Makassar (Persero) akan memberikan rekomendasi penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan apabila kedua pihak yaitu pemegang Hak Pengelolaan dan investor telah sepakat dan menandatangani Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI). Rekomendasi penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu berupa surat pengantar pengurusan sertifikat Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh pihak PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, dimana dalam surat pengantar tersebut mencantumkan tanggal jangka waktu penggunaan tanah industri sesuai dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.⁸

Apabila Perjanjian Penggunaan Tanah Industri antara PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) dengan investor telah ditandatangani maka sejak saat itulah timbul hubungan hukum. Berdasarkan Pasal 49 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 yang menentukan

⁸ Berdasarkan hasil wawancara prapenelitian dengan Bapak Suryadi. Kepala Divisi Pemasaran PT Kawasan Industri Makassar (Persero) di Makassar pada tanggal 10 Desember 2020

bahwa pemanfaatan lahan oleh perusahaan industri harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebagaimana juga disebutkan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 30 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya. Pihak PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) selaku pemegang Hak Pengelolaan harus tetap mengawasi bagaimana investor atau pengguna tanah itu menggunakan tanah yang telah diterimanya dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam perjanjian yang telah dibuat.

Secara empirik saat ini sudah terdapat 274 Investor pada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero). Investor dengan berbagai jenis usaha industri, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 106 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian yang saat ini diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang menentukan bahwa Perusahaan Industri yang akan menjalankan industri wajib berlokasi di Kawasan Industri. Akan tetapi beberapa dari Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang dikeluarkan oleh pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) dan sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar tidak sesuai, yakni terdapat perbedaan jangka waktu yang tertera pada sertifikat Hak Guna

Bangunan dengan jangka waktu yang tertera pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI).⁹

Perbedaan jangka waktu yang dimaksud adalah adanya ketidaksesuaian antara jangka waktu berakhirnya penggunaan tanah industri yang tercantum pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dengan jangka waktu berakhir penggunaan tanah industri pada Sertifikat Hak Guna Bangunan. Sertifikat Hak Guna Bangunan melampaui masa waktu berakhir yang ada pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri karena penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan tidak mengikuti tanggal terbitnya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.

Salah satu contoh investor yang mempunyai sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak sesuai dengan jangka waktu yang ada pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri adalah PT. Wiman Sejahtera, dimana pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri PT. Wiman Sejahtera tercantum tanggal pembuatan perjanjian yaitu tanggal 21 Januari 1992 dan masa berlaku penggunaan tanah tersebut sesuai dengan isi perjanjian adalah sampai dengan 30 tahun sejak perjanjian tersebut ditandatangani oleh pihak investor dengan pihak pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan, pada sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tercantum penerbitan sertifikat pada tanggal 13 Juli 1995

⁹ Berdasarkan hasil wawancara prapenelitian dengan Bapak Suryadi. Kepala Divisi Pemasaran PT Kawasan Industri Makassar (Persero) di Makassar pada tanggal 15 Desember 2020

dengan masa berlaku sampai dengan 30 tahun. Berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dan sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan PT. Wiman Sejahtera terdapat selisih jangka waktu selama kurang lebih 3 tahun antara pembuatan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.¹⁰

Adapun perusahaan yang saat ini sudah melewati jangka waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dan sedang dalam proses pengajuan pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan adalah PT. Rotan Sulawesi yang Perjanjian Penggunaan Tanah Industri tercantum tanggal pembuatan perjanjian yaitu tanggal 23 November 1988 dan masa berlaku penggunaan tanah tersebut sesuai dengan isi perjanjian adalah sampai dengan 30 tahun sejak perjanjian tersebut ditandatangani oleh pihak investor dengan pihak pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan, pada sertifikat Hak Guna Bangunan tercantum tanggal 22 Desember 1994 dengan masa berlaku sampai dengan 30 tahun. Berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dan sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan PT. Rotan Sulawesi terdapat selisih jangka waktu selama kurang lebih 6 tahun antara pembuatan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

¹⁰ Berdasarkan hasil wawancara prapenelitian dengan Bapak Suryadi. Kepala Divisi Pemasaran PT Kawasan Industri Makassar (Persero) di Makassar pada tanggal 15 Desember 2020

Dalam Perjanjian Penggunaan Tanah Industri PT. Rotan Sulawesi sudah jelas mengatur mengenai jangka waktu diberikannya Hak Guna Bangunan kepada investor harus berdasarkan pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri. Hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (2) pada perjanjian bahwa:

Setelah pembayaran tersebut pada Pasal 5 lunas, PIHAK KEDUA diberikan hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan melalui PIHAK KESATU dan PIHAK KESATU dengan ini menyatakan tidak keberatan diberikannya Hak Guna Bangunan atas tanah termaksud kepada dan untuk kepentingan PIHAK KEDUA untuk waktu (tempo) 30 (tiga puluh) tahun lamanya, terhitung mulai ditandatanganinya perjanjian ini.

Berdasarkan isi pasal tersebut di atas maka sangat jelas bahwa Hak Guna Bangunan seharusnya menyesuaikan dengan tanggal penandatanganan perjanjian antara pihak investor dengan pihak pemegang Hak Pengelolaan yaitu PT. Kawasan Industri Makassar. Meskipun pihak investor tidak langsung mengajukan permohonan hak kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar setelah penandatanganan perjanjian, Hak Guna Bangunan tetap harus berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri sesuai dengan kesepakatan antara pihak investor dengan pihak pemegang Hak Pengelolaan yang dituangkan dalam perjanjian, dan dimana perjanjian tersebut juga merupakan dasar diterbitkannya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Akan tetapi, yang terjadi saat ini Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar tidak mengacu pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri

tetapi mengacu pada tanggal dikeluarkannya Surat Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Surat Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan terbit setelah investor mengajukan permohonan hak kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar. Apabila investor tersebut tidak langsung mengajukan permohonan hak setelah penandatanganan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri maka secara otomatis akan terdapat selisih waktu antara Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dengan Hak Guna Bangunan karena yang terjadi saat ini pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak menyesuaikan dengan tanggal yang ada pada perjanjian melainkan berdasarkan kapan terbitnya Surat Keputusan Pemberian Hak.

Sampai saat ini Perusahaan PT. Rotan Sulawesi tidak mengembalikan tanah yang dikuasainya kepada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) karena merasa masih mempunyai hak atas tanah tersebut sesuai dengan yang tercantum pada sertifikat Hak Guna Bangunan yang berakhirnya pada tahun 2024. Sedangkan, berdasarkan pada tanggal Perjanjian Penggunaan Tanah Industri perusahaan PT. Rotan Sulawesi sudah tidak berhak atas penggunaan tanah tersebut karena sudah berakhir jangka waktunya sejak tahun 2018 dan harus dikembalikan kepada pihak Pemegang Hak Pengelolaan. Atas permasalahan yang timbul ini PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) selaku pemegang Hak Pengelolaan meminta pendampingan dari Kejaksaan Negeri Makassar selaku Jaksa Pengacara Negara melalui Bidang Perdata dan Tata Usaha

Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk meminta pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

Adanya selisih jangka waktu seperti yang disebutkan di atas akan berpotensi menimbulkan masalah bagi pemegang Hak Pengelolaan mengingat ada beberapa perusahaan di dalam PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) yang memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak sesuai jangka waktunya dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri. Masalah yang dapat ditimbulkan dari ketidaksesuaian jangka waktu tersebut yaitu jika jangka waktu pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri telah habis masa berlakunya maka investor secara otomatis tidak lagi berhak atas tanah tersebut. Tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut jika tidak diperpanjang, maka harus dikembalikan kepada pihak pemegang Hak Pengelolaan. Batas penggunaan tanah tersebut harus berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dimana dalam perjanjian tersebut tercantum batas jangka waktu yang telah ditentukan.

Akan tetapi, jika investor tetap mengacu kepada jangka waktu penggunaan tanah berdasarkan yang tercantum pada sertifikat Hak Guna Bangunan, mengakibatkan pemegang Hak Pengelolaan belum dapat mengambil alih kembali tanah tersebut. Hal ini memberikan dampak kerugian bagi pemegang Hak Pengelolaan dimana seharusnya tanah tersebut sudah bisa dimanfaatkan kembali namun masih terhalang karena

masih dalam penguasaan investor selaku pemegang Hak Guna Bangunan. Sedangkan, berdasarkan ketentuan pada Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 sangat jelas mengatur bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka penulis perlu melakukan analisis dan penelitian lebih lanjut guna mengetahui lebih banyak khususnya mengenai “Perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (Studi Pada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero))”.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah implikasi hukum dari perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jangka waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang dikeluarkan oleh pihak PT. Kawasan Industri Makassar (Persero)?

2. Upaya hukum apakah yang dilakukan pemegang Hak Pengelolaan atas kerugian yang timbul dari adanya perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan jangka waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI).

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis implikasi hukum dari adanya perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dengan jangka waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang dikeluarkan oleh pihak PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) selaku pemegang Hak Pengelolaan
2. Untuk menganalisis upaya hukum yang dilakukan pemegang Hak Pengelolaan atas kerugian yang timbul dari adanya perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan jangka waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI).

C. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan akan diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis

Dapat memberikan pemahaman lebih banyak baik kepada mahasiswa, akademisi maupun praktisi mengenai permasalahan agraria yang ada saat ini.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pemerintah dalam memberikan pelayanan dan bekerja sama dengan pengelola kawasan industri yang dapat mendorong atau mempercepat pertumbuhan ekonomi seperti yang diharapkan pemerintah dengan ikut serta nya perusahaan perusahaan dalam pembangunan industri.

D. Orisinalitas Penelitian

Pembahasan mengenai perbedaan jangka waktu antara Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dengan jangka waktu pada Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ada di PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) merupakan penelitian asli dan dapat dipertanggungjawabkan. Berdasarkan penelitian perpustakaan yang penulis lakukan terkait dengan judul di atas, penulis menemukan adanya penelitian sebelumnya berkaitan dengan judul penulis di atas antara lain :

1. Tesis yang ditulis oleh Feri Effendi, Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Sumatera utara dengan judul Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di atas Tanah Hak

Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT.Kawasan Industri Medan (Persero), pada tahun 2019.

Adapun isu hukum pada tesis ini adalah:

- a. Bagaimana ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT.Kawasan Industri Medan (Persero)?
- b. Bagaimana pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT.Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan?
- c. Bagaimana pertanggungjawaban PT.Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang?

Hasil penelitian dalam tesis tersebut adalah:

- a. Ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT.Kawasan Industri Medan (Persero) adalah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang

Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, dan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 14 Tahun 2006 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Deli Serdang.

- b. Pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT.Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional, di mana dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dari PT.Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga, Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai lembaga yang memberikan izin hak guna bangunan di mana dalam hal ini pejabat yang berwenang dapat mengeluarkan izin hak guna bangunan atas usul pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan berdasarkan perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak guna bangunan atas tanah di atas tanah hak pengelolaan. Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan juga mengatur tata cara nya di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas

Tanah. Prosedur untuk mendapatkan hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan seperti juga mendapatkan hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah melalui permohonan hak yang diajukan kepada pejabat yang berwenang. Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan juga mengatur tata caranya di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

- c. Pertanggungjawaban PT.Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang yaitu sebagai pemegang hak pengelolaan haruslah menjalankan semua aturan perundang-undangan yang ada dalam menjalankan fungsi pemberian hak atas tanah berupa hak sewa, hak pakai dan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan itu. Pemberian hak sewa, hak pakai, dan hak guna bangunan sebagaimana di atas diberikan kepada pihak ketiga (pihak swasta) yang berkeinginan untuk membuka usaha, adapun usaha- usaha tersebut seperti usaha pabrik sepatu, pabrik makanan, pabrik minuman, pabrik baja, pabrik kertas, dan

usaha-usaha industri lainnya yang dapat bermanfaat bagi pengembangan kawasan industri. PT.Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan bertanggung jawab untuk menjaga dan melestarikan lingkungan di atas tanah yang terdapat hak pengelolaan tersebut. PT.Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai tanggung jawab untuk pengawasan dan penataan terhadap berbagai macam industri yang ada di kawasan industri tersebut. PT.Kawasan Industri Medan (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai tanggung jawab untuk membayar pajak atau retribusi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang selaku pemberi hak pengelolaan tersebut.

2. Artikel Ilmiah yang ditulis oleh Mira Novana Ardani, Iga Gangga Santi Dewi, Universitas Diponegoro, Jurnal Gema Keadilan Volume 7 Edisi III dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak AtasTanah Yang Tanahnya Berada Di Atas Hak Pengelolaan”, Oktober-November 2020.

Adapun pokok permasalahan pada jurnal ini adalah bagaimana upaya bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan supaya mendapat perlindungan hukum.

Hasil penelitian dari jurnal di atas adalah:

Upaya bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas Hak Pengelolaan supaya mendapat perlindungan hukum antara lain:

- a. Pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk diterbitkan sertifikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya. Dengan diterbitkannya sertifikat Hak Pengelolaan, maka telah lahir wewenang bagi pemegang Hak Pengelolaan untuk mengadakan hubungan hukum dengan pihak ketiga, yaitu menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga bahwa benar tanah yang tersebut adalah tanah Hak Pengelolaan yang telah bersertifikat.
- b. Membuat perjanjian penggunaan tanah. Dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka telah lahir hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga.
- c. Setelah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah, maka lahir hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga. Dengan adanya hak, kewajiban, dan larangan baik bagi pemegang hak

pengelolaan maupun pihak ketiga, maka ketentuan tersebut seyogyanya ditaati oleh para pihak, sehingga dapat tetap terjaga perlindungan hukum bagi pemegang hak pengelolaan.

- d. Bagi pemegang hak atas tanah yang berada di atas tanah hak pengelolaan supaya lebih mendapat perlindungan hukum yaitu dengan mendaftarkan haknya. Pemberian sesuatu hak atas tanah kepada pihak ketiga tersebut setelah didaftarkan akan diterbitkan dan diberikannya sertifikat hak atas tanah atas nama pemegang hak (pihak ketiga) oleh pejabat yang berwenang (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat).

Persamaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama meneliti mengenai hak atas tanah khususnya Hak Guna Bangunan yang berada di atas hak pengelolaan. Perbedaan mendasar penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian sebelumnya membahas mengenai ketentuan hukum pemberian Hak Pengelolaan atas tanah Pemerintah Daerah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya berada di atas tanah Hak Pengelolaan. Sedangkan, isu hukum dari penelitian penulis adalah lebih memfokuskan kepada perbedaan jangka waktu antara Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan jangka waktu yang ada pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri. Isu hukum ini dapat menimbulkan

masalah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pemegang Hak Guna Bangunan. Karena pada dasarnya, pemegang Hak Pengelolaan mengacu pada jangka waktu yang ada pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri sebagai perjanjian penggunaan tanah yang telah disepakati antara pemegang Hak Pengelolaan dengan investor. Sedangkan, investor selaku pemegang Hak Guna Bangunan mengacu pada jangka waktu yang ada pada sertifikat Hak Guna Bangunan .

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana di sebutkan pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹¹ Sunindia dan Ninik Widiyanti mengemukakan bahwa “selaku fenomena yuridis hukum positif, tanah dikualifikasikan sebagai permukaan bumi, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air”.¹² Menurut Imam Sudiyat pengertian tanah sebagai pengertian geologis-agronomis adalah:

Lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Tanah yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah Garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Adapun tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.¹³

¹¹ Boedi Harsono. *op.cit.* Hal 18

¹² Muhammad Ilham Arisaputra. *op.cit.*, Hal 56

¹³ *Ibid.*

Mengenai istilah “tanah” itu sendiri, dalam Kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai berikut:

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
- b. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- c. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- d. Dasar.¹⁴

Kemudian dalam *Black's Law Dictionary*, istilah *Land* atau tanah diartikan sebagai:

- a. *an immovable and indestructible three dimensional area consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on or permanent affixed to it;*
- b. *an estate or interest in real property;*¹⁵

B. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.¹⁶ Dalam sistem hukum tanah nasional, semua tanah dan juga sumber daya alam lainnya dikuasai oleh negara. Dengan demikian negara adalah subjek, tanah merupakan objek dan hubungan hukum antara subjek dan objek dikonsepsikan sebagai hak menguasai negara.¹⁷ Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah

¹⁴ *Ibid.* Hal 55

¹⁵ *Ibid.* Hal 56

¹⁶ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama, Cetakan Kedua. Kencana, Jakarta. Hal 49

¹⁷ Julius Sembiring. 2018. *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*. Cetakan Kedua. Kencana, Jakarta. Hal 1

pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan.¹⁸ Hak menguasai dari negara tidak diartikan bahwa negara sebagai penguasa mutlak atas tanah-tanah yang ada di wilayahnya atau diartikan sebagai pemilik, tetapi diartikan sebagai pemberian wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹⁹

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya.²⁰ Pasal pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan adanya dan macamnya hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2), yang mengatur sebagai berikut:

- (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 dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

¹⁸ Mustofa dan Suratman. 2013. *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta. Hal 54

¹⁹ Muhammad Ilham Arisaputra. *op.cit.*, Hal 108

²⁰ Boedi Harsono. *op.cit.*, Hal 262

- (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.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), yang mengatur sebagai berikut: Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. 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 disebutkan dalam Pasal 53.

Apabila melihat ketentuan Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka macam-macam hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam- macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang- undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini belum ada.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara dalam waktu singkat diusahakan akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.²¹

C. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri-sendiri, dengan jangka waktu 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.²² Hak Guna Bangunan dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut, bukan hak untuk menggunakan bangunan milik orang lain.²³ Hak Guna Bangunan mempunyai arti sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan sebagai berikut:

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

Dasar hukum dari pengaturan hak guna bangunan adalah:

²¹ Urip Santoso. *op.cit.*, Hal 51

²² Sahnun. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press, Jatim. Hal 86

²³ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Cetakan Pertama. Liberty Yogyakarta. Hal 73-74

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 sampai dengan Pasal 40
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah
- d. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.²⁴

Pemberian hak atas tanah berkaitan dengan subjek dan objek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut. Menyangkut subjek pemegang hak guna bangunan tercantum dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang hanya dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Mengenai objek hak guna bangunan dimana diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

1. Tanah Negara
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Hak Milik

Objek dari Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanahnya bukan bangunannya, seseorang diberi hak untuk menggunakan tanah pihak lain

²⁴ M.Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet.5. Sinar Grafika, Jakarta. Hal 110-111

guna mendirikan dan mempunyai bangunan. Banyaknya masyarakat yang tidak dapat membedakan antara Hak Guna Bangunan dengan Hak Menggunakan Bangunan. Apabila seseorang diberi izin untuk menggunakan bangunan orang lain yang sudah berdiri di atas suatu bidang tanah maka dia memperoleh Hak Guna Bangunan, sedangkan apabila seseorang memperoleh suatu hak atas tanah yang penggunaannya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan, maka dia memperoleh suatu Hak Atas Tanah.

Dari pengertian Hak Guna Bangunan tersebut, maka dapat dijelaskan ciri-ciri Hak Guna Bangunan adalah:

1. Peruntukannya hanya untuk bangunan (mendirikan dan mempunyai bangunan).
Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.
2. Di atas tanah yang bukan miliknya
Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang dapat diperoleh di atas tanah yang bukan miliknya. Maksudnya bahwa Hak Guna Bangunan diberikan di atas tanah negara, bisa juga di atas tanah Hak Pengelolaan, bisa juga di atas tanah hak milik orang lain.
3. Jangka waktu Hak Guna Bangunan
Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang jangka waktunya dibatasi. Hak Guna Bangunan diberikan untuk waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun serta dapat diperbaharui. Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dapat dilakukan dengan syarat:
 - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak

d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah Pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum Hak Guna Bangunan berakhir. Sedangkan, untuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik tidak dapat diperpanjang akan tetapi dapat diperbaharui dengan dibuatkan akta PPAT yang baru dan didaftarkan.

4. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan. Disamping dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan kepada pihak lain.²⁵

Hak guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Mengenai terjadinya hak guna bangunan dapat dicermati pada Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur sebagai berikut:

- (1) Untuk tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan pemerintah
- (2) Mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Terjadinya Hak Guna Bangunan terbagi atas tiga yaitu:

1. Di atas Tanah Negara dengan Keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang.
2. Di atas Tanah Hak Pengelolaan dengan Keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan
3. Di atas Tanah Hak Milik dengan akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik diberikan untuk paling lama 30 tahun, tidak dapat

²⁵ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto. *op.cit.* Hal 74-77

diperpanjang akan tetapi dapat diperbaharui dengan dibuat akta pemberian hak yang baru oleh PPAT. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik ini juga wajib didaftar.²⁶

Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian hak guna bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya.²⁷ Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu Hak Guna Bangunan, yang menentukan sebagai berikut:

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila hak guna bangunan berakhir, maka hak guna bangunan dapat diperpanjang atau diperbarui dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana dalam Pasal 26 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 yakni warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Tanahnya tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

²⁶ *Ibid.*, Hal 75-76

²⁷ Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Edisi 1, Cet.2. Sinar Grafika, Jakarta. Hal 116

Bila hak guna bangunan telah berakhir dan tidak diperpanjang atau pembaharuan, maka hak guna bangunan hapus demi hukum. Pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda benda yang ada di atasnya serta selanjutnya menyerahkan kepada negara paling lambat satu tahun sejak hapus atau berakhirnya hak. Bila status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan maka setelah berakhir atau hapusnya Hak Guna Bangunan, tanahnya harus diserahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.²⁸ Status hukum Hak Guna Bangunan atas tanah yang sudah berakhir masa berlakunya menurut perundang-undangan adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah negara atau tanah dengan hak-hak tertentu yang dikuasai oleh subjek perorangan atau badan hukum perdata.²⁹

Berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32, atau;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna

²⁸ Mudakir Iskandar . 2014. *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*. Cetakan Pertama. Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta. Hal 20

²⁹ Werdi Haswari Puspitonigrum. 2018. Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. Volume 2, Nomor 2. Universitas Islam Malang. Hal 286

- bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
 - e. Ditelantarkan
 - f. Tanahnya musnah
 - g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2)

Adapun hak dan kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur sebagai berikut:

- a. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 32, yaitu:
 - (1) Menguasai dan menggunakan tanah selama jangka waktu tertentu
 - (2) Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya
 - (3) Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain
 - (4) Membebani dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Guna Bangunan dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 33 Peraturan
- b. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 30 dan 31, yaitu:
 - (1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
 - (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana di tetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya
 - (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan menjaga kelestarian lingkungan hidup
 - (4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan hapus
 - (5) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan

- (6) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan tersebut.³⁰

D. Hak Pengelolaan

Salah satu pelimpahan pelaksanaan hak menguasai negara adalah dengan diberikannya Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan tidak masuk pada kelompok hak atas tanah dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), karena Hak Pengelolaan pada dasarnya merupakan bagian dari hak menguasai negara. Hak pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan kata *beheersrecht* yang berarti hak penguasaan. Hak penguasaan tersebut secara yuridis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.³¹

Hak Pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam kelompok hak-hak atas tanah sebab meskipun pemegang Hak Pengelolaan mempunyai wewenang menggunakan tanah, akan tetapi hal itu bukan tujuan utama pemberian hak tersebut. Tujuan pemberian hak pengelolaan adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu, pemegang haknya diberikan kewenangan melakukan kegiatan yang merupakan sebagian kewenangan Negara yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

³⁰ Sahnun. *op.cit.*, Hal 88-89

³¹ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto. *op.cit.* Hal 31-32

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) 40 Tahun 1996 menentukan bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Instansi dan atau Badan Hukum milik pemerintah yang mana mereka menggunakan tanah hak pengelolaannya untuk kepentingan pembangunan dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata, maka hak yang dapat diberikan adalah hak guna bangunan dan hak pakai. Berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 menentukan subjek Hak Pengelolaan antara lain adalah:

1. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah
2. Badan Usaha Milik Negara
3. Badan Usaha Milik Daerah
4. PT.Persero
5. Badan Otorita
6. Badan badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang pemberian Hak Pengelolaan, disebutkan bahwa Hak Pengelolaan itu harus didaftarkan di Kantor (sekarang) Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah setelah membayar uang pemasukan kepada Negara, dan setelah diukur lahan

yang diberikan, atau sudah ada surat ukur tanahnya. Bahwa pengukuran tanah itu hanya boleh dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, dan pengukuran oleh instansi lain tidak dapat diterima dan tidak otentik.³²

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, menentukan Hak Pengelolaan memberi wewenang untuk:

- 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 oleh 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 sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Untuk setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak investor oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak investor. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa

³² A.P.Parlindungan. 2015. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)* Edisi Revisi. Cetakan Ketiga. CV.Mandar Maju, Bandung. Hal 28

dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³³ Perjanjian atau kontrak dikonsepsikan sebagai:

Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.³⁴

Selain kita mengetahui pengertian perjanjian menurut Undang-Undang, kita dapat mengetahui pengertian perjanjian menurut para ahli hukum perdata, Subekti mengartikan persetujuan atau perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. R.Wirjono Prodjodikoro mengartikan persetujuan atau perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan ssesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut

³³ Wiratni Ahmadi, et.al. 2016. *Tekhnik Pembuatan Akta Notaris*. Logoz Publishing, Bandung. Hal 20

³⁴ Salim HS. 2017. *Tekhnik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA2)*. Cetakan Kesatu PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta. Hal 6

pelaksanaan janji tersebut. R.Setiawan mengartikan persetujuan atau perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³⁵

Perjanjian terbentuk karena adanya pernyataan kehendak dari para pihak dan tercapainya kata sepakat diantara para pihak tersebut. Pernyataan kehendak dapat dilakukan dengan kata-kata lisan ataupun tertulis, sikap atau tindakan, singkatnya tanda-tanda atau simbol-simbol. Tanda atau simbol tersebut biasanya berupa kata-kata yang merupakan alat untuk menyatakan kehendak yang ditujukan untuk terjadinya suatu akibat hukum. Diasumsikan bahwa isi suatu perjanjian sepenuhnya ditentukan oleh apa yang telah disepakati oleh para pihak. Namun, pengandaian ini tidaklah sesuai dengan kenyataan praktik. Seringkali para pihak pada waktu menutup perjanjian tidak sekaligus akan membayangkan, baik luas, akibat, maupun konsekuensi tidak terduga dari keseluruhan perjanjian. Beranjak dari pengamatan ini penafsiran perjanjian bukanlah semata mata aktivitas hakim, pengacara, ataupun notaris melainkan juga terutama oleh para pihak dalam perjanjian.³⁶

Di dalam suatu perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu:

1. Unsur esensial, merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada kontrak.
2. Unsur naturalia, merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka undang-undang yang mengaturnya.

³⁵ Muhammad Teguh Pangestu. 2019. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Cetakan Pertama. CV.Social Politic Jenius (SIGn). Hal 48

³⁶ Herlien Budiono. 2018. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan Kedua. PT.Citra Aditya Bakti. Hal 123

3. Unsur aksidentalia, merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.³⁷

Menurut Herlien Budiono, terdapat empat asas dalam perjanjian yaitu:

- a. Asas Konsensualisme
Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (consensus) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui consensus belaka.
- b. Asas Kekuatan Mengikat
Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual.
- c. Asas Kebebasan Berkontrak
Para pihak menurut kehendak bebasnya masing masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum maupun kesusilaan.
- d. Asas Keseimbangan
Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyelaraskan pranata pranata hukum dan asas asas pokok hukum perjanjian yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mendasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.³⁸

Perjanjian merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang membuatnya, dan dalam isi perjanjian tersebut mengandung hak-hak keperdataan seseorang atau pihak yang harus dilindungi, yang berarti dalam perjanjian tersebut ditentukan hak-hak yang akan diperoleh dan para pihak terikat akan kewajiban kewajiban yang

³⁷ Ahmadi Miru. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Ed.1-Cet.8. Rajawali Pers, Depok. Hal 31-32

³⁸ Herlien Budiono. *op.cit.*, Hal 29-33

harus dipenuhi atau aturan-aturan main yang disepakati oleh para pihak dalam suatu kerjasama atau transaksi. Para pihak melakukan suatu perjanjian lazimnya dilandasi suatu tujuan atau maksud tertentu yang dilandaskan pada kehendak yang telah diungkapkan, yaitu dalam bentuk janji-janji diantara para pihak yang terkait.³⁹ Eksistensi sebuah perjanjian harus diakui terlebih dahulu kedudukannya oleh masing-masing pihak. Para pihak telah sepakat untuk tunduk dalam suatu perjanjian yang telah dibuat bersama seperti halnya Undang-Undang.⁴⁰

Dengan dibuatnya perjanjian maka dengan sendirinya akan timbul keterikatan antara pihak yang satu dengan yang lainnya. Artinya perjanjian tersebut melahirkan saling keterikatan antara satu pihak kepada pihak lainnya. Ukuran sah tidaknya suatu perjanjian adalah harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Apabila suatu perjanjian dibuat secara sah maka perjanjian tersebut menimbulkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya dan perjanjian

³⁹ Niru Anita Sinaga. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Binamulia Hukum. Vol 7 No.2. Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta. Hal 114

⁴⁰ Ifada Qurrata A'yun Amalia. 2018. *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572/K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata*. Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune. Volume 1, Nomor 1. Universitas 17 Agustus 1945. Hal 63

tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak (asas *pacta sunt servanda*).⁴¹ Asas ini memberikan gambaran bahwa perjanjian memiliki daya keterikatan yang sama dengan daya keterikatan undang-undang yang berlaku. Para pihak yang terikat dalam perjanjian wajib mentaati atau memenuhi isi perjanjian tersebut seperti hal layaknya warga negara mentaati undang-undang.

Subjek dari suatu perjanjian adalah para pihak (juga termasuk ahli waris) yang mengadakan perjanjian, terkait dengan kewenangan untuk bertindak dalam Pasal 1329 dan 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa “Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan dibuktikan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap”. Pasal ini hanya menyatakan anggapan hukum bahwa semua orang dianggap cakap untuk membuat perjanjian, kecuali yang secara tegas oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, sebagaimana yang diterangkan pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁴²

⁴¹ Irawan Soerodjo. 2016. *Hukum Perjanjian dan Pertanahan*. Cetakan Pertama. LaksBang PRESSindo, Yogyakarta. Hal 22

⁴² Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2014. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Edisi 1, Cetakan 6. Rajawali Pers, Jakarta. Hal 73-74

Subjek perjanjian juga mengikuti syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kecakapan.

Adapun yang termasuk subjek hukum adalah:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya, baik title umum maupun khusus
- c. Pihak ketiga (*keeting beding*) dengan pernyataan penerimaan pihak ketiga (kuasa).⁴³

Adapun objek perjanjian adalah merupakan suatu hal tertentu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Objek dari suatu perjanjian adalah benda. Benda adalah semua barang dan hak yang dapat menjadi objek hak milik, yang dapat menjadi bagian dari suatu harta kekayaan.⁴⁴

Jika menyimak Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pada Buku III maka secara tersirat dapat ditafsirkan bahwa perjanjian terbagi dalam beberapa golongan, yaitu:

1. Pembagian perjanjian berdasarkan sumber hukumnya:
 - a. Perjanjian dalam lingkup hukum keluarga, seperti perkawinan, maupun waris
 - b. Perjanjian dalam lingkup hukum kebendaan, seperti perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hak kebendaan, misalnya peralihan hak milik, jual beli tanah
 - c. Perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban
 - d. Perjanjian dalam lingkup hukum perdata
 - e. Perjanjian dalam lingkup hukum administrasi
2. Pembagian perjanjian berdasarkan nama:

Merujuk Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian digolongkan dalam 2 bagian yaitu perjanjian bernama (*benoemde, nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemde, innominaat*).

⁴³ Wiratni Ahmadi, et.al. *op.cit.*, Hal 26

⁴⁴ *Ibid.*

- a. Yang dimaksud perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah, pinjam pakai, penitipan barang, penanggungan dan lain lain. Oleh karena telah dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga jenis perjanjian yang tergolong perjanjian bernama tersebut diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b. Perjanjian tidak bernama adalah jenis perjanjian yang timbul dan berkembang dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian waralaba (franchise), perjanjian antara dua pihak atau lebih dalam bentuk kerjasama bisnis atau joint venture agreement, perjanjian keagenan, perjanjian distributor, perjanjian sewa beli dan lain sebagainya. Meskipun munculnya jenis perjanjian tidak bernama yang tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukan berarti perjanjian tidak bernama tersebut melanggar atau bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat terbuka dan bersifat mengatur (reguleren). Berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagai prinsip dasar yang berlaku universal dalam pembuatan perjanjian (vide Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan peluang kepada para profesi hukum untuk membuat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip prinsip dasar atau asas hukum yang berlaku dalam lingkup perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meskipun perjanjian tersebut tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun perjanjian tersebut adalah tetap sah.
3. Pembagian perjanjian berdasarkan bentuknya.

Menurut bentuknya perjanjian terbagi atas dua bagian yaitu, perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan).

 - a. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk secara tertulis
 - b. Perjanjian tidak tertulis (lisan) adalah perjanjian yang dibuat para pihak hanya berdasarkan kesepakatan secara lisan saja. Perjanjian yang dibuat secara tertulis atau lisan bukan merupakan tolak ukur untuk menilai keabsahan suatu perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mensyaratkan perjanjian harus dibuat secara tertulis, melainkan cukup hanya kata sepakat diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat secara tertulis atau lisan berpengaruh pada pembuktian saja. Jika perjanjian dibuat secara

lisan, maka timbul kesulitan bagi para pihak untuk membuktikan hak-hak dan kewajibannya atau hal-hal lain yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Sementara jika suatu perjanjian dibuat tertulis dan ada pihak yang menyangkal atau terjadi sengketa berkaitan dengan perjanjian tersebut, maka para pihak yang bersengketa tinggal mengajukan perjanjian tertulis tersebut sebagai alat buktinya.

4. Perjanjian timbal balik.

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi salah satu pihak, dan pihak lain wajib melakukan sesuatu. Dalam perjanjian timbal balik ini ada prestasi yang timbal balik, antara pihak satu dengan pihak lainnya. Hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian senantiasa beriringan satu sama lainnya dalam perjanjian timbal balik.

5. Perjanjian berdasarkan sifatnya

Menurut sifatnya perjanjian terbagi menjadi 4 macam yaitu:

- a. Perjanjian kebendaan, adalah perjanjian yang timbul oleh hak kebendaan. Misalnya perjanjian pembebanan jaminan, perjanjian penyerahan hak milik atas suatu benda atau barang.
- b. Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak
- c. Perjanjian pokok, adalah perjanjian utama yang dapat melahirkan perjanjian tambahan, misalnya perjanjian hutang piutang (perjanjian kredit). Perjanjian aksesoir, adalah suatu perjanjian tambahan yang lahir dan keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok. Jika tidak ada perjanjian pokok maka tidak mungkin lahir perjanjian tambahan. Perjanjian aksesoir sering disebut perjanjian ikutan, dimana perjanjian ini mengikuti perjanjian pokok yang telah dibuat. Misalnya, perjanjian pemberian jaminan, tidak akan dibuat jika tidak ada perjanjian pokoknya (misalnya perjanjian kredit).⁴⁵

Walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau yang biasa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak

⁴⁵ Irawan Soerodjo. 2016. *Hukum Perjanjian dan Pertanahan*. Cetakan Pertama. LaksBang PRESSindo, Yogyakarta. Hal 35-38

tersebut. Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karna terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Kekhilafan atau kesesatan, terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang diperjanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru
2. Paksaan, terjadi jika salah satu pihak memberikan kesepakatannya karena ditekan (dipaksa secara psikologis).
3. Penipuan, terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.
4. Penyalahgunaan keadaan, terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya.⁴⁶

Tiga cacat kehendak yang pertama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449, sedangkan cacat kehendak yang terakhir tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun lahir kemudian dalam perkembangan hukum kontrak.⁴⁷ Pembatalan perjanjian sangat terkait dengan syarat sah dalam melakukan perjanjian, dimana suatu perjanjian dapat dikatakan telah sah atau dapat berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya apabila telah memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun syarat sah suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak
Para pihak sama-sama sepakat dalam membuat perjanjian dan tidak ada paksaan, penipuan, ataupun kekeliruan, apabila terdapat unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

⁴⁶ Ahmadi Miru. *op.cit.*, Hal 17-18

⁴⁷ *Ibid.*

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
 - (1) Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum perdata “Tiap orang berwenang untuk membuat suatu perikatan, kecuali jika ia tidak cakap untuk itu”.
 - (2) Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah:
 - a. Anak yang belum dewasa
 - b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan
 - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Hal ini sudah dicabut oleh Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang Undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan
 - (3) Yang bisa membuat perjanjian:
 - a. Orang (Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
 - b. Badan Usaha (bukan badan hukum dan badan hukum)
 - (4) Cakap dalam prakteknya bukan hanya terbatas pada hal tertentu di atas, tetapi juga mencakup apakah salah satu pihak yang membuat perjanjian tersebut berwenangataupun tidak dalam membuat perjanjian tersebut.
3. Suatu hal (objek) tertentu
 - a. Barang yang dapat diperdagangkan
 - b. Jenisnya dapat ditentukan
 - c. Jumlahnya dapat ditentukan kemudian
 - d. Baik yang sudah ada/46a katas (Pasal 1332-1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
4. Suatu sebab atau causa yang halal

Tujuannya tidak bertentangan dengan Pasal 1335-1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Undang-Undang, Kesusilaan dan ketertiban Umum.⁴⁸

Berdasarkan pada alasan kebatalannya, nulitas dibedakan dalam perjanjian yang dapat dibatalkan dan perjanjian yang batal demi hukum. Sedangkan berdasarkan sifat kebatalannya nulitas dibedakan dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak.⁴⁹ Apabila perjanjian tidak memenuhi

⁴⁸ Wiratni Ahmadi, et.al. 2016. *op.cit.*, Hal 24-25

⁴⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Edisi satu, Cetakan Enam. Rajawali Pers, Jakarta. Hal 172

syarat subjektif, yaitu jika perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak atau karena ketidakcakapan sehingga akibat perjanjiannya tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Sedangkan, suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum, dalam pengertian tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya jika terjadi pelanggaran terhadap syarat objektif dari adanya suatu perikatan. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian.

Keharusan akan adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek dalam perjanjian ini dirumuskan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang diikuti dengan Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai rumusan sebab yang halal, yaitu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.⁵⁰ Di samping pembedaan tersebut di atas, nulitas juga dapat dibedakan kedalam nulitas atau kebatalan relatif dan nulitas atau kebatalan mutlak. Suatu kebatalan disebut dengan relatif, jika kebatalan tersebut hanya berlaku terhadap individu orang perorangan tertentu saja dan disebut dengan mutlak jika kebatalan tersebut berlaku umum terhadap seluruh anggota masyarakat tanpa kecuali.⁵¹

⁵⁰ *Ibid.*, Hal 182

⁵¹ *Ibid.*, Hal 183-184

Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Semua perjanjian yang telah dibuat sah (yaitu yang memenuhi keempat persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi perjanjian tersebut akan mengikat, dan melahirkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian.⁵²

Ketentuan tentang hapusnya perikatan juga merupakan ketentuan tentang hapusnya kontrak karena perikatan yang dimaksud dalam Bab IV Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perikatan pada umumnya baik itu lahir dari kontrak maupun yang lahir dari perbuatan melanggar hukum.⁵³ Berdasarkan Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan hapusnya perikatan karena sebagai berikut:

1. Pembayaran
2. Karena pembaharuan utang
3. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
4. Karena percampuran utang
5. Karena pembebasan utang
6. Karena musnahnya barang yang terutang
7. Karena kebatalan atau pembatalan
8. Karena berlakunya suatu syarat batal
9. Karena lewatnya waktu

Suatu perjanjian dapat hapus karena:

1. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu.
2. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

⁵² *Ibid*, Hal 165-166

⁵³ Ahmadi Miru. *op.cit.*, Hal 87

3. Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813), perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j), dan perjanjian perseroan/persekutuan perdata (Pasal 1646 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
4. Salah satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewa menyewa.
5. Karena putusan hakim.
6. Tujuan perjanjian tersebut telah tercapai, misalnya dalam perjanjian pemborongan.
7. Dengan persetujuan para pihak.⁵⁴

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum (*rechtszekerheid, legal certainty*) merupakan asas penting dalam tindakan hukum dan penegakan hukum. Telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi daripada hukum kebiasaan, hukum adat atau hukum yurisprudensi.⁵⁵ Hukum itu tetap harus bertahan pada nilai kepastiannya, boleh jadi undang-undang yang ada hari ini memang tidak mengatur suatu peristiwa yang seharusnya diatur, akan tetapi kalau peristiwa itu diatur kemudian prasyarat undang-undang harus mengalami revisi maka saat itulah hukum berada dalam kepastiannya lagi.⁵⁶

⁵⁴ Djaja S.Meliata. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*. Nuansa Aulia, Bandung. Hal 84

⁵⁵ Aswanto. 2012. *Hukum dan Kekuasaan*. Cetakan Pertama. Rangkang Education, Yogyakarta. Hal 9

⁵⁶ Damang dan Apriyanto Nusa. 2017. *Asas dan Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cetakan 1. Genta, Yogyakarta. Hal 32

Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak. Syarat esensial daripada perjanjian, yaitu kesepakatan, tidak akan tercapai jikalau antara pihak tidak terikat dalam kepastian. Hukum memang harus terikat dalam tujuan yang sama-sama diharapkan oleh para pihak, yaitu adanya kepastian.⁵⁷

Dalam hukum kontrak terdapat suatu prinsip bahwa perjanjian yang dibuat dengan iktikad baik mengikat para pembuatnya sebagaimana undang-undang. Apabila hal ini disimpangi oleh pengadilan berarti pengadilan telah menyimpangi sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak sehingga mengancam kepastian hukum. Demikian pula halnya, dengan penyimpangan terhadap aturan yang dibuat oleh mereka yang berwenang membuat aturan menyebabkan adanya ketidakpastian hukum. Adanya aturan dan pelaksanaan aturan menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan. Oleh Roscoe Pound dikatakan bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya "*predictibility*".⁵⁸

⁵⁷ *Ibid.* Hal 34

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar ilmu Hukum*. Edisi Pertama, Cetakan Ke-3. Kencana Prenada Media Group, Jakarta. Hal 157-158

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum untuk membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁵⁹ Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut adalah kepastian hukum. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁶⁰

2. Teori Kausalitas (*Conditio Sine Qua Non*)

Teori *Conditio Sine Qua Non* dicetuskan pertama kali oleh Von Buri pada tahun 1873, kemudian dikembangkan oleh Van Hamel. Von Buri mengemukakan pandangannya tentang teori *Conditio Sine Qua Non*, yang berpendapat bahwa:

Semua faktor, yaitu semua syarat yang turut serta menyebabkan suatu akibat dan yang tidak dapat dihilangkan (*weggedacht*) dari rangkaian faktor-faktor yang bersangkutan harus dianggap *causa* (sebab) akibat itu. Tiap faktor yang dapat dihilangkan dari rangkaian

⁵⁹ Rommy Haryono Djojarahadjo. 2019. *Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata*. Jurnal Media Hukum dan Peradilan. Volume 5, Nomor 1, Universitas Surabaya. Hal 94

⁶⁰ Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan. 2019. *Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*. Jurnal Crepido. Volume 01, Nomor 01. Universitas Diponegoro. Hal 14

faktor-faktor yang adanya tidak perlu untuk terjadinya akibat yang bersangkutan, tidak diberi nilai. Demikian sebaliknya, tiap faktor yang tidak dapat dihilangkan (*niet weggedacht*) dari rangkaian faktor tersebut, yaitu yang adanya perlu untuk terjadinya akibat yang bersangkutan harus diberi nilai yang sama dan sederajat karena adanya faktor-faktor yang tidak dihilangkan itu perlu untuk terjadi akibat yang bersangkutan.⁶¹

Von Buri mengatakan bahwa tiap-tiap syarat atau semua faktor yang turut serta atau bersama-sama menjadi penyebab suatu akibat dan tidak dapat dihilangkan dari rangkaian faktor-faktor yang menimbulkan akibat harus dianggap *causa* (akibat). Inti ajaran teori Von Buri tentang *Conditio Sine Qua Non* (teori syarat mutlak) yaitu suatu hal adalah suatu sebab dari suatu akibat apabila akibat itu tidak akan terjadi jika sebab itu tidak ada. Dengan demikian teori ini mengenal banyak sebab dari suatu akibat.⁶²

Teori *Conditio Sine Qua Non* dinamakan juga dengan:

1. Teori ekuivalensi, berpendapat bahwa tiap-tiap syarat sama nilainya (ekuivalen)
2. *Bedingungstheorie* (Teori bedingung) berpendapat bahwa tidak ada perbedaan antara syarat (*bedingung*) dan musabab

Van Hamel penganut teori *Conditio Sine Qua Non* menyetujui penerapan teori *Conditio Sine Qua Non*, tetapi harus didampingi dengan teori kesalahan. Teori kesalahan adalah teori yang mengkaji dan menganalisis bahwa seseorang hanya dapat dipertanggungjawabkan melakukan tindakan melawan hukum apabila kesalahannya dapat

⁶¹ Salim HS. 2012. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Cetakan Ke-2, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hal 140

⁶² Lhedrik Lienarto. 2016. Penerapan asas *Conditio Sine Qua Non* Dalam Tindak Pidana di Indonesia. *Jurnal Lex Crimen* Vol.V, Nomor. Hal 33

dibuktikan atau dugaan kesalahan itu ada. Chaerul Huda mengemukakan pendapatnya tentang teori *Conditio Sine Qua Non*, bahwa:

Apa yang menjadi sebab dari suatu kejadian itu adalah beberapa sebab tertentu yang mempunyai hubungan satu sama lain. Jadi sebabnya ada banyak. Dengan kata lain, ada beberapa sebab yang satu sama lain tidak ada yang utama, tetapi semua itu menyebabkan timbulnya akibat.⁶³

G. Kerangka Pikir

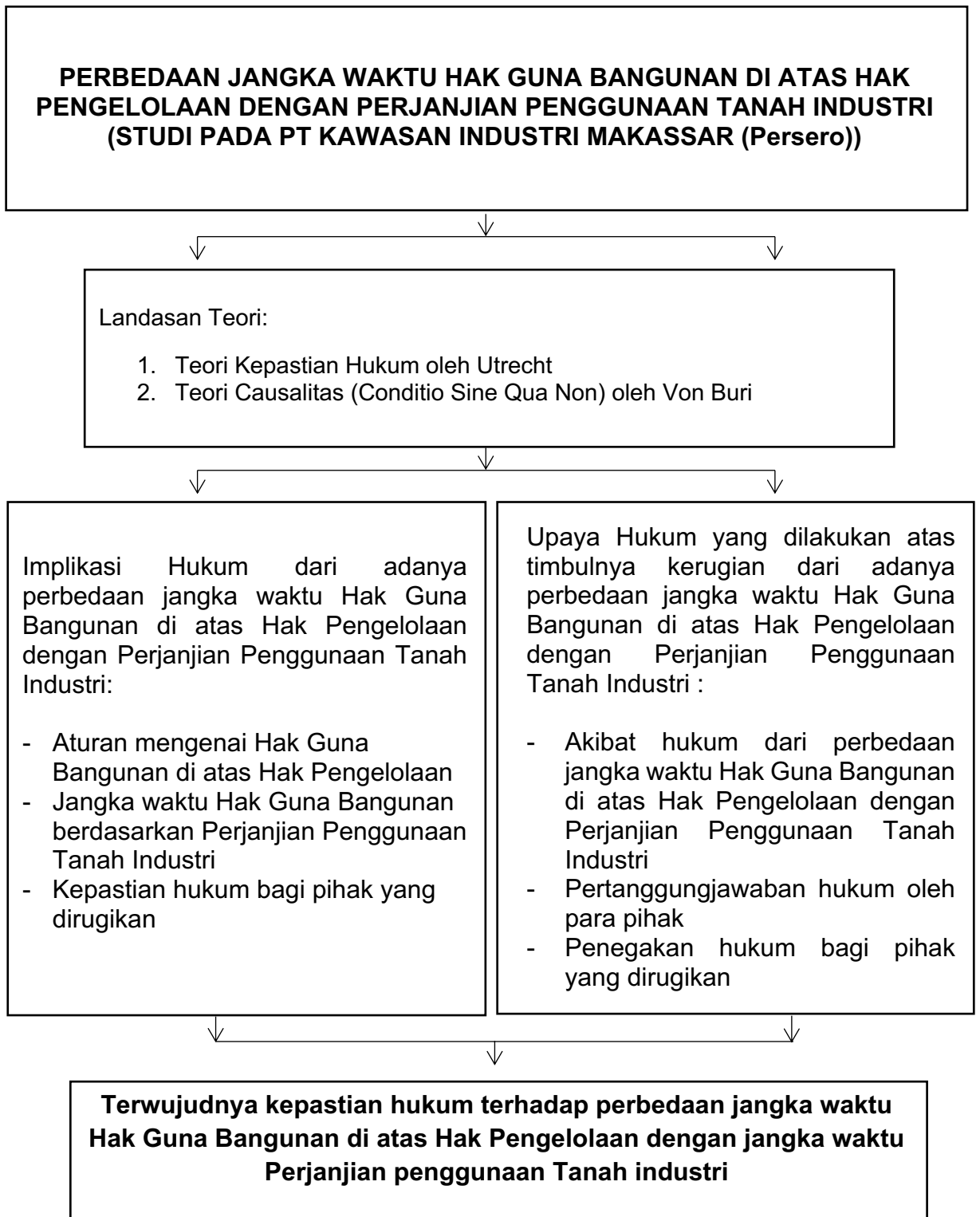
Dalam penelitian ini penulis memfokuskan pada dua hal yaitu yang pertama upaya dalam mengatasi perbedaan jangka waktu pada sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dengan jangka waktu perjanjian penggunaan tanah industri yang dikeluarkan oleh PT Kawasan Industri Makassar (Persero) selaku pemegang Hak Pengelolaan. Hal yang kedua adalah akibat hukum dari perbedaan jangka waktu pada sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dengan jangka waktu perjanjian penggunaan tanah industri yang dikeluarkan oleh PT Kawasan Industri Makassar (Persero) selaku pemegang Hak Pengelolaan.

Untuk menjawab pertanyaan di atas penulis menganalisis aturan terkait dengan perjanjian dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan, menganalisis Peraturan Pemerintah Nomor 142 tahun 2015 Tentang Kawasan Industri, Peraturan Pemerintah Nomor 40

⁶³ Salim HS. 2012. *Op.cit.*, Hal 141-142

Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Adapun *output* dari penelitian tentang “Perbedaan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (Studi Pada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero))” adalah terwujudnya kepastian hukum dari adanya perbedaan jangka waktu yang terdapat pada sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan jangka waktu yang ada perjanjian penggunaan tanah industri pada PT Kawasan Industri Makassar (Persero).

Bagan Kerangka Pikir



H. Definisi Operasional

1. Kepastian hukum adalah suatu keadaan dimana tidak terjadi kebingungan (confusion) masyarakat terhadap suatu aturan hukum, baik dalam pengaturan maupun dalam hal implementasi atau penegakan hukum.
2. Penegakan hukum adalah upaya untuk dilakukannya proses penegakan atau fungsi dari norma-norma hukum secara nyata untuk panduan perilaku di dalam hubungan-hubungan hukum atau lalu lintas dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.
3. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum.
4. Sanksi hukum adalah hukuman yang diberikan pada seseorang yang melakukan pelanggaran hukum.
5. Tanah Industri adalah tanah yang berlokasi di Kawasan industri yang hanya bisa digunakan untuk keperluan bisnis industri.
6. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya
8. Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan adalah hak guna bangunan yang terjadi dengan keputusan pemberian hak atas

usul dari pemegang hak pengelolaan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

9. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri adalah pemanfaatan tanah/lahan oleh perusahaan industri yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian jual beli tetapi merupakan perjanjian penggunaan tanah/lahan industri saja.
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah berupa dokumen yang mencakup hak dan kewenangan seseorang yang diberikan oleh pemerintah, pejabat atau pengelola tanah.
11. Pemegang Hak Pengelolaan adalah badan-badan pemerintah yang ditunjuk untuk diberikan kuasa pengelolaan atas asset tanah milik negara.
12. Investor adalah individu/ lembaga/ perusahaan/pengusaha baik yang berasal dari domestic maupun non domestic yang melakukan penanaman modal (investasi) sesuai dengan jenis yang dipilihnya baik untuk jangka waktu pendek maupun jangka waktu panjang.