

## **BAB III**

### **PENYERAHAN PEMANFAATAN TANAH HAK PENGELOLAAN KEPADA PIHAK LAIN**

#### **3.1 Bentuk Penyerahan Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Lain**

Terdapat perbedaan istilah antara UU Cipta Kerja dengan PP No. 18/2021. Pada UU Cipta Kerja menggunakan istilah “pihak ketiga”, sedangkan pada PP No. 18/2021 menggunakan istilah “pihak lain”. Perbedaan tersebut memiliki pengertian yang sama, yaitu tanah HPL dapat diserahkan pemanfaatan kepada pihak ketiga atau pihak lain. Selanjutnya penulis akan menggunakan istilah “pihak lain”.

Keberadaan HPL saat ini telah dikuatkan dalam aturan hukum berupa undang-undang, yaitu UU Cipta Kerja. Salah satu kewenangan pemegang HPL adalah menyerahkan tanah HPL kepada pihak lain, baik untuk sebagian atau seluruhnya. Pada Pasal 142 UU Cipta Kerja, dinyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai HPL diatur dalam Peraturan Pemerintah. Sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 142 tersebut, kemudian diundangkan PP No. 18/2021.

Pada Pasal 137 ayat (2) huruf b UU Cipta Kerja dinyatakan bahwa kewenangan pemegang HPL adalah menggunakan dan memanfaatkan sendiri tanah HPL atau “dikerjasamakan” dengan pihak lain. Akan tetapi UU Cipta Kerja dan PP No. 18/2021 tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai

pengertian “dikerjasamakan” tersebut. Apabila merujuk pada Pasal 27 ayat (1) PP

No. 28/2020, disebutkan:

Bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Mengacu ketentuan di atas, maka bentuk penyerahan pemanfaatan tanah HPL kepada pihak lain tidak dapat dilakukan secara sewa atau pinjam pakai, dan hanya dimungkinkan dilakukan dalam bentuk kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna dan kerjasama penyediaan infrastruktur sebagai huruf c, huruf d dan huruf e.

Bentuk penyerahan pemanfaatan tanah HPL melalui kerjasama pemanfaatan tanah HPL sebagai BMN/D dapat dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 33 PP No. 28/2020. Adapun bentuk penyerahan pemanfaatan tanah HPL melalui bangun guna serah atau bangun serah guna dapat dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 34 dan Pasal 36 PP No. 28/2020. Sedangkan bentuk penyerahan pemanfaatan tanah HPL melalui kerjasama penyediaan infrastruktur dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 39, Pasal 41A dan Pasal 41B PP No. 28/2020.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, tampak bahwa pemegang HPL hanya berwenang untuk menyerahkan pemanfaatan tanah HPL kepada pihak lain dalam berbagai bentuk kerjasama, sedangkan kewenangan untuk menyewakan atau bentuk pinjam pakai tidak dimiliki oleh pemegang HPL.

### **3.2 Penyerahan Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Bersumber Dari Perjanjian**

Sebagaimana Pasal 138 ayat (1) UU Cipta Kerja yang menyatakan penyerahan pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dilakukan dengan perjanjian pemanfaatan tanah. Ketentuan tersebut telah tampak jelas memosisikan pemegang HPL sebagai subyek hukum perdata, sehingga dapat melakukan perbuatan hukum berupa perjanjian dengan pihak lain.

#### **3.2.1 Ruang Lingkup Perjanjian Pemanfaatan Tanah**

Salah satu wewenang pemegang HPL yang diatur dalam Pasal 137 ayat (2) huruf b UU Cipta Kerja adalah menyerahkan pemanfaatan sebagian tanah HPL kepada pihak lain. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 8 ayat (2) PP No. 18/2021, yang pada dasarnya mengatur ruang lingkup perjanjian pemanfaatan tanah HPL kepada pihak lain, yaitu:

- a. kejelasan mengenai subyek hukum para pihak;
- b. kejelasan mengenai obyek perjanjian yang meliputi letak, batas, dan luas tanah yang diserahkan pemanfaatannya;
- c. kejelasan mengenai jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah HPL;
- d. kejelasan mengenai jenis hak, jangka waktu yang diperjanjikan, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapus/batalnya hak yang diberikan di atas tanah HPL;
- e. kejelasan besaran tarif dan atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya.

f. kejelasan mengenai persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas terjadinya wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/ pemutusan perjanjian.

### **3.2.2 Asas Hukum Pada Perjanjian Pemanfaatan Tanah**

Suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk, yaitu dengan perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara lisan. Kedua bentuk perjanjian tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Apabila perjanjian dibuat secara tertulis, maka dapat dengan mudah digunakan sebagai alat bukti bilamana terjadi sengketa.

Pada dasarnya perjanjian pemanfaatan tanah HPL berisikan kesanggupan pemegang HPL untuk menyerahkan obyek yang diperjanjikan berikut persyaratannya, sedangkan pihak lain menyatakan kesanggupannya untuk memanfaatkan tanah HPL sesuai yang diperjanjikan serta memenuhi hal-hal yang dipersyaratkan. Menurut Subekti, perjanjian merupakan rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>72</sup> Dalam merangkai perkataan yang berisi janji atau kesanggupan, diperlukan asas-asas hukum yang berfungsi sebagai pedoman dan arahan menurut hukum yang dapat dan boleh dijalankan.

Adapun asas-asas hukum yang dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam merangkai perjanjian pemanfaatan tanah HPL, antara lain asas konsensual, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik, yang penjabarannya sebagai berikut:

---

<sup>72</sup> Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet.XI, Intermasa, Jakarta, 1987, h.1

### 3.2.2.1 Asas Konsensualisme

Menurut Mariam Darus Badrul Zaman, di dalam Pasal 1320 BW terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian yaitu asas “konsensualisme” yang menentukan adanya perjanjian (*raison d’etre, het bestaanwaarde*). Asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.<sup>73</sup>

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang ada dalam Pasal 1338 ayat (1) BW. Asas konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) BW, terlihat pada istilah “kesepakatan” di mana menurut asas ini perjanjian itu telah lahir cukup dengan adanya kata sepakat. Dalam hal ini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) sebagai inti dari hukum kontrak,<sup>74</sup> asas konsensualisme merupakan ruh dari perjanjian. Hal ini tersimpul dari kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian.

Sehubungan dengan uraian di atas, asas konsensualisme yang tersimpul dari ketentuan Pasal 1320 unsur pertama BW (tentang kesepakatan atau *toestemming*), yang menyatakan bahwa perjanjian itu telah lahir dengan adanya kata sepakat, hendaknya juga tidak diinterpretasi semata-mata secara gramatikal. Pemahaman asas konsensualisme yang menekankan pada “sepakat” para pihak ini, berangkat

---

<sup>73</sup>Mariam Darus Badrulzaman, *et.al. Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001.h. 82

<sup>74</sup> Agus Yudha Hernoko, *Ibid*

dari pemikiran bahwa yang berhadapan dalam kontrak itu adalah orang yang menjunjung tinggi komitmen dan tanggung jawab dalam lalu lintas hukum, orang yang beritikad baik, yang berlandaskan pada “satunya kata satunya perbuatan”, sehingga dengan asumsi bahwa yang berhadapan dalam berkontrak itu adalah para “gentleman”, maka akan terwujud juga “gentleman agreement” di antara para pihak. Apabila kata sepakat yang diberikan para pihak tidak berada dalam kerangka yang sebenarnya, dalam arti terjadi cacat kehendak, maka dalam hal ini akan mengancam eksistensi kontrak itu sendiri. Pada akhirnya, pemahaman terhadap asas konsensualisme tidak terpaku sekedar mendasarkan pada kata sepakat saja, tetapi syarat-syarat lain dalam Pasal 1320 BW dianggap telah terpenuhi, sehingga kontrak tersebut menjadi sah.

### **3.2.2.2 Asas Kebebasan Berkontrak**

Buku III BW menganut sistem terbuka, artinya buku III BW memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Sistem terbuka buku III BW ini tercermin dari Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menurut Subekti, cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada di muka perkataan “perjanjian”. Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*. Cet. VI. Alumni, Bandung, 1995, h. 4-5

Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban umum dan kesusilaan”. Istilah “*semua*” di dalamnya terkandung - *asas partij autonomie; freedom of contract; beginsel van de contract vrijheid* - memang sepenuhnya menyerahkan kepada para pihak mengenai isi maupun bentuk perjanjian yang akan mereka buat. Kebebasan berkontrak disini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun (tertulis, lisan, *scriptless*, *paperless*, otentik, non otentik, sepihak/*eenzijdig*, adhesi, standart/baku dan lain-lain), serta dengan isi atau substansi sesuai yang diinginkan para pihak.

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Pada asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut Hukum Perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:<sup>76</sup>

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Agus Yudha Hernoko, sebagai suatu kesatuan yang bulat dan utuh dalam satu sistem, maka penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana tersimpul

---

<sup>76</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cet. I, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009, h. 54.

dari substansi Pasal 1338 ayat (1) BW harus juga dikaitkan dengan kerangka pemahaman pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan yang lain, yaitu:<sup>77</sup>

- 1) Pasal 1320 BW, mengenai syarat sahnya perjanjian (kontrak)
- 2) Pasal 1335 BW, yang melarang dibuatnya kontrak tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan
- 3) Pasal 1337 BW, yang menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum
- 4) Pasal 1338 (3) BW, yang menerapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik
- 5) Pasal 1339 BW, menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Kebiasaan yang dimaksud dalam Pasal 1339 BW bukanlah kebiasaan setempat, akan tetapi ketentuan-ketentuan yang dalam kalangan tertentu selalu diperhatikan
- 6) Pasal 1347 BW mengatur mengenai hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak (*bestandig gebruiklijk beding*).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas yang harus dipahami dan perlu menjadi perhatian, bahwa asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) BW tersebut hendaknya dibaca/diinterpretasikan dalam kerangka pikir yang menempatkan para pihak dalam keadaan seimbang dan proporsional.

### **3.2.2.3 Asas Pacta Sun Servanda**

Pada perspektif BW daya mengikat kontrak dapat dicermati dalam rumusan Pasal 1338 ayat (1) BW yang menentukan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pengertian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya menunjukkan bahwa undang-undang sendiri mengakui dan menempatkan posisi para pihak dalam kontrak sejajar dengan pembuat undang-undang.

---

<sup>77</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2009, h.11



Menurut L.J. van Apeldoorn, ada analogi tertentu antara perjanjian atau kontrak dengan undang-undang. Hingga batas tertentu para pihak yang berkontrak bertindak sebagai pembentuk undang-undang (legislator swasta). Tentunya selain persamaan tersebut di atas, terdapat perbedaan di antara keduanya, yaitu terkait dengan daya berlakunya. Undang-undang dengan segala proses dan prosedurnya berlaku dan mengikat untuk semua orang dan bersifat abstrak. Sementara itu kontrak mempunyai daya berlaku terbatas pada kontraktan, selain itu dengan kontrak para pihak bermaksud untuk melakukan perbuatan konkret.<sup>78</sup>

Para pihak yang berkontrak dapat secara mandiri mengatur pola hubungan-hubungan hukum di antara mereka. Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum (hakim, jurusita).

Ketentuan tersebut di atas pada dasarnya memberikan pengakuan terhadap kebebasan dan kemandirian para pihak dalam membuat perjanjian, bebas menentukan: (i) isi, (ii) berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, (iii) dengan bentuk tertentu atau tidak, dan (iv) bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu. Kebebasan dan kemandirian para pihak ini tidak lain merupakan perwujudan otonomi para pihak (*partij autonomie*) yang dijunjung tinggi.

---

<sup>78</sup>Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. XXIV, Pradnya Paramita, Jakarta, h.111

Kekuatan mengikat perjanjian yang pada prinsipnya mempunyai daya kerja (*strekking*) sebatas para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa hak yang lahir merupakan hak perorangan (*persoonlijk*) dan bersifat relatif.<sup>79</sup> Namun demikian pada situasi tertentu dapat diperluas menjangkau pihak-pihak lain. Hal ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1317 BW yang menentukan:

Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan perjanjian, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain, memuat janji seperti itu.”

Ketentuan lain yang menunjukkan adanya daya kerja (*strekking*) mengikatnya perjanjian, seperti terdapat dalam pengaturan Pasal 1318, 1365 dan 1576 BW.

#### **3.2.2.4 Asas Itikad Baik**

Sebagaimana diketahui bahwa dalam Pasal 1338 ayat (1) BW tersimpul asas kebebasan berkontrak, dan daya mengikatnya perjanjian. Pemahaman terhadap pasal tersebut tidak berdiri dalam kesendiriannya, asas-asas yang terdapat dalam pasal tersebut berada dalam satu sistem yang padu dan integratif dengan ketentuan-ketentuan lainnya. Terkait dengan daya mengikatnya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*), pada situasi tertentu daya berlakunya (*strekking*) dibatasi, antara lain dengan itikad baik.

---

<sup>79</sup>Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, h.60

Pasal 1338 ayat (3) BW menentukan bahwa, “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Apa yang dimaksud dengan itikad baik (*te goeder trouw; good faith*) perundang-undangan tidak memberikan definisi yang tegas dan jelas. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan “itikad” adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Wirjono Prodjodikoro dalam Agus Yudha Hernoko, 2008, h. 117) memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”. Sementara itu Bryan A Gamer (1999, h. 713), dalam *Black’s Law Dictionary* memberi rumusan:<sup>80</sup>

*The phrase ‘good faith’ is used in variety of contexts, good faith is a state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one’s duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.*

Pengaturan Pasal 1338 ayat (3) BW, yang menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei* - kontrak berdasarkan itikad baik). Maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.

### **3.3 Pentingnya Perjanjian Pemanfaatan Tanah Dibuat Dalam Bentuk Akta Notariil**

UU Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya tidak mengatur lebih lanjut mengenai bentuk perjanjian pemanfaatan tanah. Sebagaimana disinggung di atas, tujuan dibuatnya perjanjian dibuat secara tertulis adalah sebagai alat bukti tertulis mengenai kesepakatan dan perbuatan hukum para pihak yang dimuat didalamnya.

---

<sup>80</sup>Bryan A Gamer Op.Cit., h. 713

Mengenai alat bukti tertulis, menurut Pasal 1867 BW, menentukan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”. Jadi menurut BW, alat bukti tertulis terdiri tertulis dari akta di bawah tangan dan akta otentik.

Akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud Pasal 1874 BW adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Jadi akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum. Walaupun dibuat dibawah tangan, kekuatan mengikatnya akta itu berlaku terhadap pihak-pihak yang membuatnya, sesuai dengan ketentuan pasal 1338 BW, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Akta yang dibuat di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah, jika pembuatnya mengakui isiserta tandatangannya pada akta tersebut.

Akta otentik sebagaimana dimaksud Pasal 1868 BW, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Dengan demikian yang dikualifikasikan sebagai suatu akta otentik adalah jika akta tersebut tercantum tandatangan, merupakan suatu pernyataan perbuatan hukum dan digunakan sebagai bukti. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, bentuknya ditentukan oleh peraturan perundang-

undangan dan pejabat yang membuat akta tersebut mempunyai kewenangan. Akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) akta itu harus dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.<sup>81</sup>

Ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa meskipun memegang suatu akta, tetapi jika akta tersebut tidak sebagaimana ditentukan oleh undang-undang atau akta tersebut dibuat oleh suatu pejabat yang oleh undang-undang tidak diberi wewenang untuk membuat suatu akta, maka tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai akta otentik.

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang, kekuatan akta otentiknya bukan karena penetapan undang-undang, melainkan karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.<sup>82</sup> Hal ini berarti bahwa kebenaran sebagai suatu akta otentik bukan disebabkan oleh bentuk akta itu sendiri, melainkan pejabat yang membuat akta itu memang mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Sehubungan dengan pembuktian, menurut sistem HIR dan R.Bg., hakim terikat dengan alat-alat bukti sah yang diatur oleh undang-undang. Dasar hukum akta/surat diatur dalam pasal 165, 167 HIR, Stb No. 29 Tahun 1867. Pasal 285-305 RBG, surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan untuk menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti. Dan dalam BW juga diatur

---

<sup>81</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, h. 29.

<sup>82</sup> G.H.S. LumbanTobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, h. 50.

tentang permulaan bukti tertulis Pasal 1902 ayat 2 BW yang berbunyi : dalam segala hal dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan-tulisan namun itu jika ada suatu permulaan pembuktian dengan tulisan diperkenankanlah pembuktian dengan saksi-saksi, kecuali apabila tiap pembuktian lain dikecualikan selain dengan tulisan yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah aturan tertulis. Mengenai kekuatan pembuktian daripada akta dapat dibedakan antara lain:<sup>83</sup>

#### 1. Kekuatan pembuktian lahir

Maksud kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya, yaitu surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

#### 2. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil, didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

#### 3. Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil ini memberi kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

---

<sup>83</sup>Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 121.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian pemanfaatan tanah dapat dijelaskan bahwa tujuan para pihak membuat akta baik di bawah tangan maupun otentik adalah sebagai bukti adanya hubungan hukum yang dibuat oleh para pihak yang menandatangani akta tersebut. Sebagai bukti adanya hubungan hukum terutama hubungan hukum keperdataan dapat digunakan sebagai bukti jika terjadi suatu sengketa yaitu bukti tertulis yang dituangkan dalam suatu akta.

Sebagaimana dikonsepsikan dalam Pasal 1868 BW, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum. Dengan demikian dapat diartikan Pasal 1868 BW merupakan sumber lahirnya pejabat umum, sekaligus memerintahkan kepada pembuat undang-undang kala itu, agar membuat undang-undang yang mengatur mengenai pejabat umum dan bentuk akta otentik. Sebagai implementasi amanat Pasal 1868 BW tersebut, kemudian diundangkan PJJN (Stbl. 1860:3) selanjutnya diganti dengan UUJN.

Menurut Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan Notaris adalah pejabat umum. Oleh karena notaris adalah pejabat umum, maka kewenangan notaris adalah membuat akta otentik. Selanjutnya menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN, disebutkan:

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN di atas, disamping mengatur kewenangan sekaligus adanya kewajiban di dalamnya.

Ruang lingkup kewenangan notaris berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) di atas, meliputi:

a. Membuat Akta Otentik

Kewenangan ini merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 1867 BW, yang membedakan adanya akta otentik dan akta dibawah tangan. Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 BW. Demikian pula terhadap kekuatan pembuktian akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna menurut 1870 BW, sehingga hal yang dimuat dalam akta otentik harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya.

b. Semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang belum ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya

Kewenangan ini mengandung pengertian, Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan. Kewenangnya itu dibatasi, apabila terhadap suatu perbuatan hukum atau perjanjian tertentu yang telah ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya. Misal perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan akta pembebanan hak atas tanah, yang sudah ditugaskan kepada PPAT, maka Notaris menjadi tidak berwenang.

c. Diperintahkan/diharuskan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut peraturan perundang-undangan, beberapa perbuatan hukum wajib dibuktikan dalam bentuk akta otentik. Misal pendirian dan perubahan anggaran dasar perseroan terbatas atau perbuatan hukum pemberian jaminan fidusia,



yang menurut peraturan perundang-undangan harus dimuat ke dalam akta otentik, yang apabila tidak dibuat dalam bentuk akta otentik, secara yuridis formal perbuatan itu dianggap tidak sah.

d. dikehendaki oleh yang berkepentingan

Walaupun suatu perbuatan hukum atau perjanjian tidak diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan untuk dibuat dalam bentuk akta otentik. Namun agar hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas dan berkepastian hukum. Pihak yang berkepentingan dapat saja meminta agar perbuatan hukum yang mereka lakukan dimuat ke dalam akta otentik. Misal perjanjian sewa menyewa, perjanjian kerjasama, perjanjian kredit dan lain-lain.

Ruang lingkup kewajiban notaris berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN, meliputi:

a. Menjamin Kepastian Tanggal

Notaris wajib menjamin kepastian dan kebenaran mengenai waktu pembuatan akta dalam kerangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak di dalam akta.

b. Menyimpan Asli Akta (Minuta) Selama Menjabat

Dalam menjalankan jabatannya, notaris membuat akta dalam bentuk minuta dan wajib menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris selama menjabat sebagai notaris.

c. Memberikan Salinan, Grosse dan Kutipan

Asli akta (minuta) disimpan oleh notaris sebagai bagian dari protokol yang merupakan arsip negara, selanjutnya kepada pihak-pihak di dalam akta, atau

pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinan yang merupakan salinan kata demi kata dari seluruh akta; grosse yang merupakan salinan yang memiliki kepala akta DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA sebagai kekuatan eksekutorial; juga dapat memberikan kutipan, yang merupakan kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian akta.

Kewenangan utama notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik, akan tetapi bagian lain dari UUJN mengatur notaris diberikan kewenangan lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang menentukan:

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

Berdasarkan uraian di atas, tampak bahwa penyerahan pemanfaatan tanah HPL oleh pemegang HPL kepada pihak lain, bersumber dari perjanjian yang berawal dari kesepakatan antara pemegang HPL dengan pihak lain, dan bukanlah ketetapan (*beschikking*) sepihak dari pemegang HPL. Kedudukan pemegang HPL dalam penyerahan pemanfaatan tanah adalah sebagai badan hukum privat, sehingga dimungkinkan untuk melakukan perbuatan hukum dengan pihak lain

yang dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan tanah. Jadi pemegang HPL tidak dalam kedudukan sebagai badan hukum publik yang kewenangannya adalah mengatur.

Perjanjian pemanfaatan tanah yang demikian seharusnya dibuat dalam bentuk akta otentik, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1870 BW, yang isi (materi) perjanjian harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Di samping itu pada akta otentik, tidak hanya mengikat para pihak yang membuatnya, tetapi juga mengikat dan berlaku bagi ahli waris dan atau pihak yang mendapat hak.

### **3.4 Kedudukan Hukum Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan**

Sebagaimana ketentuan pasal 138 ayat (1) Undang-Undang Cipta Kerja dinyatakan bahwa penyerahan pemanfaatan tanah HPL dilakukan berdasarkan perjanjian. Berikut akan dibahas beberapa hal terkait ketentuan tersebut.

#### **3.4.1 Keabsahan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Terhadap Bagian Tanah Hak Pengelolaan**

Kata keabsahan secara etimologis berasal dari kata “absah” (kata sifat) yang diberikan imbukan “ke-an”, sehingga menjadi kata benda.<sup>84</sup> Istilah hukum keabsahan berasal dari istilah hukum bahasa Belanda “*rechtmatig*” yang diartikan sebagai berdasarkan atas hukum. Dalam bahasa Inggris disebut “*legality*” yang berarti sesuai dengan hukum.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cet.I Edisi 3, Balai Pustaka, Jakarta, h. 453.

<sup>85</sup> Sofyan Hadi dan Tomy Michael, *Prinsip Keabsahan (rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Vol 5 No 2, Desember 2017, h. 3-4.

Sebagaimana rumusan Pasal 138 ayat (1) UU Cipta Kerja yang menyatakan penyerahan pemanfaatan bagian tanah HPL kepada pihak lain dilakukan dengan “perjanjian” pemanfaatan tanah. Ketentuan tersebut telah cukup jelas memposisikan pemegang HPL sebagai badan hukum perdata yang dapat membuat perjanjian, dan bukan sebagai badan hukum publik yang berwenang memberikan ketetapan (*beschikking*) untuk menyerahkan bagian tanah HPL kepada pihak lain. Di samping itu ketentuan tersebut juga menegaskan bahwa perikatan yang timbul antara pemegang HPL dengan pihak lain bersumber dari perjanjian.

Perjanjian atau persetujuan merupakan sumber dari perikatan, disamping sumber perikatan lainnya yaitu berdasarkan undang-undang. Menurut Pasal 1233 BW menyebutkan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Terkait dengan hal tersebut Subekti, membedakan pengertian antara perikatan dengan perjanjian. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain.<sup>86</sup> Lebih lanjut dikemukakan bahwa sebagai suatu perbuatan hukum atau perbuatan yang mempunyai akibat hukum, perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban. Namun demikian, hak dan kewajiban yang timbul hanya dapat dituntut jika perjanjian atau persetujuan tersebut dilakukan secara sah.<sup>87</sup>

Berdasarkan Pasal 1320 BW, sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

---

<sup>86</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, h. 1.

<sup>87</sup> *Ibid.*

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu ;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak. Obyek tersebut akan terwujud dalam prestasi yang mengakibatkan perjanjian harus dipenuhi atau utang harus dibayar salah satu pihak kepada pihak lainnya.<sup>88</sup>

Berdasarkan uraian di atas dikaitkan dengan keabsahan perjanjian pemanfaatan tanah oleh pemegang HPL kepada pihak lain, juga harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 BW. Sehingga perjanjian pemanfaatan tanah yang tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW yang melanggar syarat subyektif, maka dapat memiliki akibat hukum dibatalkan. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat obyektif dapat berakibat hukum perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan batal demi hukum (*null and void*).

---

<sup>88</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2005, h. 53.

### 3.4.2 Perjanjian Pemanfaatan Tanah Berkedudukan Sebagai Perjanjian Obligatoir

Berdasarkan Pasal 1313 *juncto* Pasal 1233 BW, perjanjian yang melahirkan perikatan disebut juga perjanjian obligatoir. Dalam perjanjian tersebut para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu. Pelaksanaan prestasinya atau penyerahan (*levering*) dapat saja dilakukan secara terpisah. Hukum perdata yang berlaku di Indonesia yang diatur dalam BW mengenal konsep pemisahan antara perjanjian obligatoir dengan levering, sehingga setiap perbuatan hukum yang dilakukan tidak serta merta menimbulkan peralihan hak atas sesuatu. Menurut Subekti, sistem semacam ini dikenal dengan sebutan sistem abstrak. Paham hukum levering yang dikonstruksikan sebagai suatu “*zakelijke overeenkomst*” dilepaskan hubungannya dengan perjanjian obligatoir yang berdiri sendiri.<sup>89</sup>

Prestasi yang timbul dari perjanjian obligatoir bisa berupa melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagaimana Pasal 1234 BW. Apabila prestasi yang timbul adalah melakukan sesuatu, maka perjanjian obligatoir tersebut perlu diikuti dengan perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), baik berupa perjanjian untuk mengadakan, mengubah, dan menghapuskan hak-hak kebendaan. Menurut BW, pada saat perbuatan obligatoir dilakukan tidak serta merta levering sudah turut dilakukan. Dengan demikian pada saat perjanjian pemanfaatan tanah dibuat, perjanjian tersebut masih bersifat obligatoir yang mengikat para pihak untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan.

---

<sup>89</sup> Subekti, *Op.Cit.*, h. 12-13

Adapun prestasi para pihak dalam perjanjian pemanfaatan tanah, antara lain pemegang HPL melakukan prestasi berupa penyerahan pemanfaatan tanah bagian HPL kepada pihak lain sesuai peruntukan selama jangka waktunya. Sedangkan pihak lain melakukan prestasi pembayaran sejumlah uang, termasuk uang iuran wajib dan iuran tahunan, serta memanfaatkan tanah sesuai perjanjian.

### **3.4.3 Timbulnya Hak Kebendaan Dari Perjanjian Pemanfaatan Tanah**

Merujuk pada ketentuan Pasal 138 ayat (2) UU Cipta Kerja, yang menyatakan bahwa tanah HPL yang diserahkan pemanfaatannya dapat diberikan hak atas tanah tertentu, antara lain hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan/atau Hak Pakai. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa penyerahan pemanfaatan tanah HPL oleh UU Cipta Kerja dikonsepsikan menimbulkan hak kebendaan menurut UUPA. Karena menurut UUPA hak atas tanah merupakan bagian dari benda tidak bergerak menurut penggolongan benda dalam hukum perdata.

Pada hak kebendaan dikenal beberapa asas, yaitu:<sup>90</sup>

#### 1) Asas Hukum Memaksa (*Dwingend Recht*)

Asas hukum memaksa dalam hukum kebendaan berarti bahwa hukum yang mengatur tentang benda adalah sesuatu yang bersifat memaksa dan bukan bersifat mengatur, oleh karenanya para pihak yang mempunyai hak tertentu atas suatu benda tidak dapat menyimpangi ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam undang-undang. Para pihak tersebut juga tidak dapat mengadakan suatu hak yang baru selain yang telah ditetapkan di dalam undang-undang. Hal ini tentunya

---

<sup>90</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2005, h. 226.

berbeda dengan hukum perjanjian yang bersifat terbuka (*openbaar system*) yang mana para pihak yang terlibat di dalam perjanjian dapat saja menyimpangi ketentuan yang ada diatur di dalam undang-undang sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian itu, sedangkan dalam hukum kebendaan para pihak yang mempunyai hubungan hukum tersebut tidak dapat menyimpangi atau mengadakan suatu hak yang baru selain dari yang telah ditentukan di dalam undang-undang walaupun para pihak telah menyepakati mengenai hal itu.

Hak milik atas suatu kebendaan yang bersifat memaksa. Sifat memaksa dari hak milik atas suatu kebendaan pertama-tama dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 584 BW. Berdasarkan ketentuan Pasal 584 BW tersebut dapatlah diketahui bahwa undang-undang telah memberikan batasan bahwa seseorang hanya akan mendapatkan hak milik atas suatu kebendaan tertentu melalui 5 perbuatan hukum sebagaimana yang disebut di dalam Pasal 584 BW. Selain daripada kelima perbuatan hukum tersebut maka seseorang tidak akan memperoleh hak milik atas suatu kebendaan tertentu. Dalam hal ini proses atau perbuatan hukum yang paling sering mengakibatkan seseorang memiliki hak milik atas suatu hak kebendaan tertentu adalah penyerahan.

Penyerahan dimaksud harus dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan bebas untuk menyerahkan kebendaan tersebut (*beschikkingsbevoegd*). Sistem *levering* yang terdapat di dalam Pasal 584 BW tersebut merupakan suatu sistem kausal, yaitu suatu sistem yang menggantungkan sah atau tidaknya suatu penyerahan pada 2 syarat yaitu :

- 1) Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya *levering*.



2) *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (*beschikkingsbevoegd*).

Dengan titel dimaksudkan perjanjian *obligatoir* yang menjadi dasar *levering* itu harus sah menurut hukum, jadi apabila dasar titel itu tidak sah menurut hukum baik karena batal demi hukum (*null and void*) atau dibatalkan oleh hakim (*voidable*), maka *levering* tersebut menjadi batal juga, yang berarti bahwa pemindahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi.

2) Hak Kebendaan Dapat Dialihkan.

Asas ini menunjukkan bahwa sesuatu yang dapat dikatakan sebagai suatu benda adalah suatu hal yang dapat dialihkan kepada orang lain. Jadi peralihan atas hak kebendaan dari seseorang kepada orang lain dengan segala akibat hukum yang ada.<sup>91</sup> Peralihan hak atas kebendaan tersebut dilakukan melalui suatu perjanjian kebendaan (*zakelijk overeenkomsten*). Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian dengan mana suatu hak kebendaan dilahirkan, dipindahkan, dirubah atau dihapuskan.<sup>92</sup> Dapat dikatakan pula bahwa perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang bertujuan untuk langsung meletakkan atau memindahkan hak kebendaan. Sekalipun istilah “perjanjian kebendaan” sudah umum dipakai dalam literatur hukum Perdata, namun demikian istilah itu tidak dikenal dalam BW.<sup>93</sup>

Mengenai asas bahwa hak kebendaan dapat dialihkan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 584 BW yang antara lain menyebutkan bahwa hak milik atas

---

<sup>91</sup> Subekti, *Op.Cit*

<sup>92</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, h. 43.

<sup>93</sup> *Ibid.*

suatu benda dapat timbul karena adanya penyerahan (*levering*) berdasarkan titel yang sah dan dilakukan oleh orang yang berwenang bebas terhadap benda tersebut. Sahnya titel dan berwenangnya orang yang mengalihkan benda tersebut merupakan suatu syarat yang memaksa sebagai akibat dari dianutnya sistem kausal dalam sistem penyerahan (*levering*).<sup>94</sup> Pemindahan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 584 BW, ada 3 macam, yakni penyerahan nyata/*feitelijk levering, cessie*,<sup>95</sup> dan lembaga balik nama.<sup>96</sup>

### 3) Asas Individualitas (*Individualiteit*).

Asas ini berarti bahwa apa yang dapat diberikan menjadi kebendaan adalah apa yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah. Maksudnya adalah bahwa sesuatu yang dapat dikatakan sebagai benda atau diberikan sebagai benda adalah segala sesuatu yang dapat ditentukan sebagai suatu kesatuan atau sebagai suatu jumlah atau ukuran tertentu. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1333 BW yang menyebutkan “suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1333 BW tersebut, maka dapatlah dipahami bahwa ketika seseorang membuat suatu perjanjian mengenai suatu kebendaan (perjanjian *obligatoir*) tertentu kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian kebendaan (*zakelijk overeenkomsten*) maka sesuatu yang dapat dikatakan sebagai benda atau objek penyerahan (*levering*) adalah sesuatu yang jelas jenisnya apa, dapat diukur, dihitung, atau suatu hal yang dapat dijumlah.

---

<sup>94</sup> Subekti, *Op.Cit.*

<sup>95</sup> Lihat Pasal 612 BW

<sup>96</sup> Lihat Pasal 616 jo. 620 BW

#### 4) Asas Totalitas.

Asas totalitas (*totaliteit*) ini berarti bahwa kepemilikan suatu kebendaan berarti kepemilikan menyeluruh atas setiap bagian kebendaan tersebut. Dalam konteks ini misalnya seseorang tidak mungkin memiliki bagian dari suatu kebendaan, jika ia sendiri tidak memiliki titel hak milik atas kebendaan tersebut secara utuh. Maksudnya adalah bahwa sesuai dengan sifat individualitas dari suatu kebendaan tersebut, maka tiap-tiap benda yang menurut sifatnya atau menurut undang-undang tidak dapat dibagi maka penyerahan kepemilikan atas benda tersebut harus dilakukan secara keseluruhan benda itu. Di dalam asas totalitas ini tercakup suatu asas perlekatan (*accessie*) karena perlekatan terjadi dalam hal benda pokok (*hoofdzaak*) berkaitan erat dengan benda-benda pelengkapannya yaitu benda tambahan (*bijzaak*) dan benda pembantu (*hulpzaak*).

#### 5) Asas Tidak Dapat Dipisahkan (*onsplitsbaarheid*).

Asas ini merupakan konsekuensi dari asas totalitas (*totaliteit*), dimana dikatakan bahwa seseorang tidak dimungkinkan melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan itupun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut. Jadi *jura in re aliena* tidak mungkin dapat diberikan untuk sebagian benda melainkan harus untuk seluruh benda tersebut sebagai suatu kesatuan.

6) Asas Prioritas (*Prioriteit*).

Asas ini berarti bahwa antara hak kebendaan yang satu dengan hak kebendaan yang lain di atas suatu kebendaan yang sama memiliki tingkatan atau kedudukan yang berjenjang-jenjang (*hierarkis*). Jika dilihat dari sisi penuh atau tidaknya suatu hak kebendaan maka hak yang memiliki kedudukan yang paling tinggi adalah hak milik (vide Pasal 570 BW) baru diikuti oleh hak *bezit* (vide Pasal 529 BW), dan hak atas kebendaan milik orang lain atau *jura in re aliena* (Pasal 674, 711, 720, 756, 1150 dan Pasal 1162 BW). Jika terjadi perselisihan mengenai hak-hak kebendaan tersebut maka hak yang kedudukan hierarkinya lebih tinggi lebih diprioritaskan dari pada hak yang kedudukan prioritasnya lebih rendah. Sedangkan apabila di antara hak-hak kebendaan yang kedudukan hierarkinya sama maka diberikan prioritas kepada hak yang muncul lebih awal, kecuali untuk hak *bezit* karena hak *bezit* hadir karena penguasaan atas suatu benda tertentu (Pasal 1977 BW), dan akan lepas jika penguasaan itupun lepas.

7) Asas Publisitas (*Publiciteit*).

Asas publisitas berkaitan dengan pengumuman status kepemilikan suatu benda tidak bergerak kepada masyarakat. Hak milik, penyerahan dan pembebanan hak atas tanah misalnya wajib didaftarkan pada kantor Pendaftaran Tanah dan ditulis dalam Buku Tanah (register) agar diketahui oleh umum. Menurut Mariam Darus Badruzaman, lembaga pendaftaran tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda (tanah) terjadi pada saat pendaftaran dilakukan. Tanpa sifat kebendaan hak atas tanah belum mempunyai kaitan dengan milik.

Dalam arti selama pendaftaran belum dilakukan, hak hanya mempunyai arti terhadap para pihak pribadi, dan umum belum mengetahui perubahan status hukum dari benda. Pengakuan masyarakat baru terjadi pada saat hak milik atas benda tersebut didaftarkan. Dengan pendaftaran lahirlah pengakuan umum atas hubungan hak dengan benda.<sup>97</sup>

8) Adanya Sifat Perjanjian Dalam Setiap Pengadaan atau Pembentukan Hak Kebendaan.

Asas ini berarti bahwa pada dasarnya dalam setiap hukum perjanjian terkandung pula asas kebendaan dan dalam setiap hak kebendaan melekat pula setiap hukum perjanjian di dalamnya. Sifat perjanjian ini menjadi makin penting adanya dalam pemberian hak kebendaan yang terbatas (*jura in re aliena*), sebagaimana dimungkinkan oleh undang-undang.

Berdasarkan asas-asas hak kebendaan tersebut, perjanjian pemanfaatan tanah HPL merupakan perjanjian yang bersifat pembentukan hak kebendaan sebagaimana tercermin dari ketentuan Pasal 138 ayat (2) UU Cipta Kerja yang menyatakan akibat hukum dari perjanjian pemanfaatan tanah HPL, maka dapat diberikan HGB atau HGU atau Hak Pakai di atas Tanah HPL.

Menurut Urip Santoso, dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>98</sup>

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

---

<sup>97</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h.37.

<sup>98</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 91

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Berdasarkan pendapat di atas, hak yang berasal dari perjanjian pemanfaatan tanah HPL menimbulkan hak atas tanah sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari pihak lain, dalam hal ini dari pemegang HPL. Selanjutnya pihak lain yang menerima penyerahan pemanfaatan dari pemegang HPL, dapat mengajukan permohonan hak atas tanah kepada instansi pertanahan agar ia dapat diberikan hak atas tanah tertentu sesuai peruntukan dan pemanfaatannya. Apabila tanah dimaksud dipergunakan untuk usaha perkebunan dan sejenisnya, dapat memohon diberikan hak guna usaha (HGU). Begitu pula jika bermaksud akan didirikan bangunan maka dapat memohon untuk diberikan hak guna bangunan (HGB).

Di samping itu pemberian hak atas tanah berupa HGB atau HGU atau Hak Pakai di atas tanah HPL juga harus memenuhi asas publisitas yang berkaitan dengan pengumuman status kepemilikan. Lahirnya hak kebendaan yang bersumber dari perjanjian pemanfaatan tanah HPL terjadi sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.

#### **3.4.4 Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah Di Atas Tanah Hak Pengelolaan**

Setelah perjanjian pemanfaatan tanah dimohonkan untuk diberikan hak dan telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah, selama hak atas tanah tersebut masih berlaku, maka pemegang hak atas tanah di atas tanah HPL memiliki kewenangan yang dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> Urip Santoso, Op.Cit., h. 89

a. Wewenang untuk memanfaatkan

Pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang secara umum untuk memanfaatkan tanahnya dalam batas-batas yang diatur dalam UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA). Secara khusus pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang memanfaatkan tanahnya sesuai macam hak atas tanahnya. Misal pada Hak Milik, maka pemegang haknya dapat mempergunakan baik untuk pertanian dan/atau mendirikan bangunan, atau pada Hak Guna Bangunan, maka pemegang haknya hanya dapat mempergunakan tanahnya untuk mendirikan bangunan.

b. Wewenang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu

Selain wewenang untuk memanfaatkan tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, pemegang hak atas tanah juga berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, antara lain mengalihkan atau menjadikan sebagai jaminan dan menyewakan atau menyerahkan pemanfaatan tanah kepada pihak lain. Akan tetapi wewenang ini pada umumnya dibatasi dengan meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemegang HPL.