

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan pembangunan nasional sebagaimana di tegaskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 diwujudkan dari pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa, yang dilakukan oleh penyelenggara negara, yaitu lembaga tertinggi dan lembaga tinggi negara bersama-sama segenap rakyat Indonesia di seluruh wilayah negara Republik Indonesia.¹

Pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat di perlukan guna meningkatkan pendapatan nasional, tugas kewajiban mengelola tersebut, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik dan tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka saat dibentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945, wakil-wakil Bangsa Indonesia telah meletakkan dasar politik hukum agraria nasional sebagaimana yang di muat dalam ketentuan pasal 33 ayat (3) agraria Dasar 1945,

¹ Anita Kamilah, 2013, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT), Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah, (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Keni Media, Bandung, hlm. 25

yang berbunyi : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan di gunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.²

Pengertian dikuasai negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tidak dijelaskan secara rinci dalam penjelasan, baik penjelasan umum maupun penjelasan pasal demi pasal. Hal ini memungkinkan hak menguasai negara di tafsirkan atas berbagai pemahaman, tergantung dari sudut pandang dan kepentingan yang menafsirkan.

Untuk mencegah adanya berbagai penafsiran berkaitan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya akan disebut sebagai UUPA, telah memberikan penafsiran resmi kata “menguasai” bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan memelihara bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.³

² *Ibid*, hlm. 26

³ *Ibid*, hlm. 27

Pemerintah daerah baik di tingkat provinsi maupun di kabupaten/kota merupakan penentu dalam pembangunan daerah. Dalam pelaksanaan otonomi daerah terkait dengan implikasi kebijakan pengelolaan barang milik daerah, maka pemerintah daerah memiliki peranan penting dalam mengelola aset. Hal ini ditandai dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang merupakan turunan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Pengelolaan aset Negara yang tertib, akuntabel, dan transparan.

Pemerintah daerah untuk dapat mengelola aset secara memadai. Dalam pengelolaan aset, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan atau penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindah tangan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi agar aset daerah mampu memberikan kontribusi optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan.⁴ Setiap daerah tentunya memiliki aset baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Setiap aset yang dimiliki haruslah dikelola dengan efektif dan efisien, sehingga aset tersebut dapat memberikan manfaat yang maksimal.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dijelaskan bahwa barang milik daerah (aset daerah) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban

⁴ Sutaryo, 2008, *Pemerintahan Daerah*, Alfabeta, Bandung, hlm. 67

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Salah satu sumber daya alam yang sangat penting adalah tanah. Tanah sebagai penopang kehidupan bagi masyarakat sebagai tempat untuk hidup dan dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan aktivitas ekonomi terhadapnya. Khususnya bagi Pemerintah Daerah yang ingin menambah pemasukan daerah dengan memberdayakan sumber daya alam yang ada di daerahnya dengan membangun fasilitas-fasilitas umum demi kepentingan masyarakat seperti sarana pendidikan, transportasi, pelabuhan, perhubungan dan lain-lain.

Tanah sebagai bagian dari aset daerah memiliki peran penting dalam konteks hukum karena merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi dan strategis. Dalam hukum administrasi negara, tanah sering diatur dalam berbagai peraturan terkait pemerintahan daerah, penggunaan lahan, serta perlindungan lingkungan. Pemerintah daerah bertanggung jawab atas pengelolaan tanah dalam wilayahnya, termasuk pemetaan, perencanaan tata ruang, dan pengawasan terhadap aktivitas yang terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pengaturan terkait kepemilikan, pengalihan hak atas tanah, serta penegakan hukum terhadap pelanggaran terkait tanah juga merupakan bagian integral dari sistem hukum yang mengatur aset daerah, termasuk tanah. Oleh karena itu, pemahaman yang baik tentang aspek hukum terkait tanah sangat penting bagi pemerintah daerah dalam menjalankan tugasnya dalam mengelola aset daerah secara efektif dan efisien.

Pembangunan infrastruktur atau pembangunan fisik sangat ditentukan oleh modal dana dan lahan. Dalam membangun adakalanya para pihak memiliki modal

yang besar tapi tidak memiliki lahan yang cukup untuk membangun, dari kondisi inilah timbulnya saling membutuhkan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang menimbulkan adanya hubungan kerja yang melahirkan perjanjian kerja sama, termasuk perjanjian kerja sama antara pemerintah daerah dengan swasta. Melihat keterbatasan pemerintah melalui APBN, maupun daerah melalui APBD dalam menyediakan pendanaan untuk pembangunan infrastrukturnya, maka sejak tahun 2009 badan perencanaan pembangunan nasional di Indonesia mengembangkan hubungan kemitraan yang saling menunjang dan menguntungkan antara perusahaan besar dan kecil baik perusahaan nasional maupun perusahaan asing dalam rangka memperkuat struktur ekonomi nasional melalui model atau pola baru sebagai alternatif pembiayaan pembangunan proyek-proyek infrastruktur pemerintah, salah satunya melalui model Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*) sebagai perjanjian antara pemerintah dengan swasta sebagai investor, di mana pihak investor diberikan hak untuk membangun infrastruktur selama masa perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*), dan mengalihkan kepemilikan proyek infrastruktur tersebut kepada pemerintah setelah masa BOT berakhir.⁵

Perjanjian bangun guna serah merupakan bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, dimana pihak investor diberikan hak untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian dan mengalihkan kepemilikan bangunan kepada pemegang hak atas tanah setelah masa perjanjian

⁵ Andjar Pachta Wirana, 1995, *Penelitian Tentang Aspek-aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta hlm. 31

berakhir.⁶ Bentuk kerja sama antara pemerintah daerah dengan swasta dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian sistem Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer/BOT*). Perjanjian BOT antara pemerintah daerah dengan swasta dilaksanakan berdasarkan prinsip dan asas perjanjian secara umum yaitu sebagaimana terdapat pada Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang kebebasan berkontak dan Pasal 1234 tentang prestasi.⁷ Isi perjanjian BOT terdapat prestasi yang telah disepakati yang mana salah satu pihak berhak atas prestasi dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi.

Asas kebebasan berkontrak yang mendasari lahirnya perjanjian Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer/BOT*), sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan, yaitu “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Perjanjian Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer/BOT*) merupakan perjanjian tidak bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*), yaitu perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang, tetapi tumbuh dan berkembang dalam kegiatan ekonomi Indonesia. Sebagai suatu perjanjian tidak bernama, sampai saat ini belum ada pengertian dan pengaturan secara khusus mengenai pembangunan suatu proyek milik pemerintah ataupun swasta yang dibiayai melalui sistem Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer/BOT*).⁸

⁶ Anita Kamilah, 2013, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT), Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah, (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Keni Media, Bandung, hlm. 6.

⁷ Santoso B, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate Transfer)*, Genta Press, Solo, hlm. 11

⁸ Anita Kamilah, 2014, “Kedudukan Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) Dalam Hukum Tanah Nasional”, *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi* 15, No.12157-2158

Perjanjian BOT antara pemerintah dengan swasta dalam melakukan pembangunan infrastruktur publik memiliki tujuan guna peningkatan pertumbuhan infrastruktur dan pembangunan daerah tanpa mengeluarkan dana dari pemerintah karena pihak swasta yang memiliki tanggung jawab terkait desain akhir, pembiayaan, konstruksi, operasi dan pemeliharaan selama beberapa tahun sesuai perjanjian namun pada akhir perjanjian aset akan diserahkan kembali kepada pemerintah. Kesepakatan yang telah diambil oleh pemerintah dan pihak swasta maka timbul hubungan hukum yaitu antara pemegang hak atas tanah dengan pihak investor, sehingga keduanya harus melaksanakan apa yang menjadi kewajiban masing-masing.⁹

Adanya perjanjian Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer/BOT*), dalam sektor swasta berperan dalam operasional awal diantaranya; pertama desain dan bentuk kerja sama, penyediaan modal atau segala keuangan, skema pembangunan dan pengoperasian dari fasilitas, serta jangka waktu/konsensi tertentu pencapaian target, kedudukan para pihak atas kepemilikan saham selanjutnya akan diteruskan kepada pemerintah pusat atau daerah. Setelah segala keperluan itu terpenuhi, salah satu cara pengembangan proyek-proyek sarana dan prasarana yang menggunakan kerja sama dengan pendanaan dari pihak swasta digunakanlah perjanjian Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer/BOT*).¹⁰

⁹ Aryanti, Vanny, & Nurbaiti, Siti, 2018, “Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian BOT (Build Operate Transfer) Yang Dibatalkan Secara Sepihak Oleh Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus : Putusan No.97/PK/PDT/2017)”. Jurnal Hukum Adigama, Vol.1,(No.1), p.1–25.

¹⁰ Ramadhani, Rahmat, 2018, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, Jurnal EduTech 4, No. 1, hlm. 27

Dibukanya peluang dari pihak swasta untuk menanamkan investasinya pada aset pemerintah membuat pemerintahan harus melakukan upaya agar dapat terjalin hubungan hukum antara pemerintah dengan pihak swasta diantaranya melalui perjanjian Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer/BOT*), perjanjian *build operate transfer* merupakan sebuah kontrak bisnis yang merupakan sumber utama kewajiban dan hak serta tanggung jawab para pihak¹¹ Bangun Serah Guna (BGS) adalah pemanfaatan tanah milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan Kembali tanah beserta bangunannya dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.¹²

Mengingat kompleksnya pendanaan pembangunan infrastruktur melalui model BOT, keikutsertaan swasta dalam pengadaan infrastruktur tersebut harus didasarkan pada beberapa prinsip, yaitu:

1. Tetap seiring dengan asas, tujuan, sasaran dan wawasan dalam penyelenggaraan pembangunan nasional;
2. Saling membutuhkan, saling memperkuat, dan saling menguntungkan;
3. Meningkatkan efisiensi dan kualitas pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur;
4. Semakin mendorong pertumbuhan ekonomi;
5. Meningkatkan kualitas pelayanan dan memberikan manfaat yang lebih besar pada masyarakat;

¹¹ Azharudin Lathif dan Nahrowi, 2009, *Pengantar Hukum Bisnis: Pendekatan Hukum Positif Dan Hukum Islam*, Lembaga Penelitian UIN, Jakarta, hlm. 7

¹² *Ibid*, hlm. 130

6. Tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan sepenuhnya tunduk pada hukum Indonesia.¹³

Kerja sama antara Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Barat dan pihak swasta dalam pembangunan Triple Tree Bukittinggi menjadi salah satu contoh nyata upaya bersama untuk meningkatkan sektor pariwisata di Bukittinggi. Pihak swasta, terutama perusahaan pengembang hotel, melihat potensi besar dalam investasi di Bukittinggi dan merespons dengan langkah-langkah konkret. Dengan dukungan penuh dari pemerintah setempat yang menyediakan insentif pajak, perizinan yang efisien, dan bantuan infrastruktur dasar, proyek pembangunan Triple Tree Bukittinggi menjadi lebih lancar dan terstruktur. Pihak swasta membawa pada meja investasi mereka pengalaman, sumber daya, dan teknologi yang diperlukan untuk membangun sebuah hotel bintang internasional. Dalam prosesnya, mereka juga memperhatikan keberlanjutan lingkungan dan budaya setempat, sesuai dengan arahan pemerintah, kerja sama yang erat antara pemerintah dan pihak swasta tidak hanya menghasilkan sebuah hotel mewah yang memenuhi standar internasional, tetapi juga memberikan dampak positif yang besar bagi ekonomi lokal.

Namun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, terdapat beberapa permasalahan seperti pembagian kompensasi dari perjanjian BOT tersebut dinilai terlalu kecil dari pendapat atau neraca yang di laporkan oleh pihak Triple Tree Bukittinggi, hal ini sejalan dengan statement yang di berikan oleh Ketua Komisi III DPRD Sumbar Bapak Ali Tanjung, Selama ini kontribusi kepada Pemerintah Daerah menurut kita enggak masuk akal. Masa iya Rp200 juta setahun. Sementara

¹³ Anita Kamilah, 2020, “Penerapan Asas Proposionalitas dalam Pemanfaatan Aset Negara Melalui Model Build Operate and Transfer/BOT”, Jurnal Hukum dan Pembangunan Volume 50, hlm. 607

neraca kasih ke kita omzetnya Rp30 miliar tahun 2020. Jadi itu yang kita ingin alami, apa masalahnya omset Rp30 miliar kok keuntungan hanya dapat segitu,” ujarnya.¹⁴ Sehubungan dengan hal tersebut, menarik minat Penulis untuk melakukan pengkajian dengan judul PEMANFAATAN TANAH ASET DAERAH PROVINSI SUMATERA BARAT MELALUI PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH (BUILD OPERATE TRANSFER) sehingga dapat menjembatani pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang disampaikan pada bagian latar belakang masalah, maka penulis merumuskan masalahnya sebagai berikut:

1. Mengapa pemanfaatan tanah aset daerah Provinsi Sumatera Barat untuk pembangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi memakai pola bangun guna serah dan bagaimana proses pembuatan perjanjiannya?
2. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian bangun guna serah (*build operate transfer/bot*) dalam pemanfaatan aset daerah Provinsi Sumatera Barat untuk pembangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi?
3. Bagaimanakah status tanah dan bangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi setelah perjanjian bangun guna serah berakhir?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁴ <https://mediaindonesia.com/nusantara/556447/pakar-hukum-pemprov-dapat-batalkan-kontrak-hotel-novotel-bukittinggi> diakses Pada 28 Februari Tahun 2024, Pukul 11.00

1. Menganalisis pemanfaatan tanah aset daerah Provinsi Sumatera Barat untuk pembangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi memakai pola bangun guna serah (*build operate transfer*)
2. Menganalisis pelaksanaan perjanjian bangun guna serah (*build operate tranfer/bot*) dalam pemanfaatan aset daerah Provinsi Sumatera Barat untuk pembangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi
3. Menganalisis bagaimanakah status tanah dan bangunan Hotel Triple Tree Bukittinggi setelah perjanjian bangun guna serah berakhir.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya, serta dapat memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna khususnya bagi ilmu hukum dan masyarakat pada umumnya, serta terkhusus bagi penulis sendiri sebagai jawaban dari keingintahuan dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian bangun guna serah (*build operate tranfer/bot*) terhadap pemanfaatan aset daerah berupa tanah milik pemerintah daerah pada Triple Tree Bukittinggi.

2. Manfaat Praktis

Bagi instansi Pemerintah Kota Padang, melalui penelitian ini diharapkan akan memberikan gambaran mengenai pemanfaatan aset daerah berupa tanah dalam bentuk perjanjian bangun guna serah (*build operate tranfer/bot*) serta dapat memberikan analisa hukum terkait teknis penguasaan dan pengelolaan Tanah Pemerintah oleh Pemerintah.

E. Keaslian Penelitian

Menurut penelusuran kepustakaan yang dilakukan, penelitian yang berjudul pemanfaatan aset daerah berupa tanah dalam perjanjian bangun serah guna (*build operate transfer*), berdasarkan penelusuran kepustakaan terdapat penelitian yang hampir serupa tetapi tidak sama telah dilakukan oleh beberapa peneliti, antara lain:

1. Imelda Hardi, Nim 2120113042, Universitas Andalas, Penguasaan Tanah Sebagai Barang Milik Daerah Oleh Pemerintah Kota Padang Tahun 2023, permasalahan yang di bahas dalam tulisan tersebut adalah :
 - a. Bagaimana penguasaan dan pengelolaan tanah oleh Pemerintah Daerah?
 - b. Bagaimana penguasaan Tanah Pemerintah Daerah oleh Pemerintah Kota Padang?
 - c. Bagaimana penguasaan dan pengamanan Tanah Pemerintah Daerah yang dapat mewujudkan kepastian hukum dan memberikan manfaat yang sebesar-besarnya?
2. Walther, Nim 20.741010.57, Universitas Borneo Tarakan, Kontrak Kerjasama Pemerintah Kabupaten Malinau Dengan Swasta Dalam Pembangunan Infrastruktur Pelabuhan Melalui Model *Build Operate Transfer* (BOT) Tahun 2022, permasalahan yang di bahas dalam tulisan tersebut adalah
 - a. Bagaimana kedudukan pemerintah daerah dan pihak swasta dalam kontrak kerja sama pembangunan infrastruktur Pelabuhan melalui model *build operate transfer*?
 - b. Bagaimana perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dalam hal terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja sama pembangunan infrastruktur pelabuhan melalui model *build operate transfer*?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, konsep, asas maupun teori yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan.¹⁵ Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan adalah relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹⁶

Teori berasal dari kata teoritik, yang berarti alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang disusun secara sistematis. Secara umum, teori mempunyai 3 (tiga) fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*) dan pengendalian (*control*) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan kesimpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.¹⁷

¹⁵ M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80.

¹⁶ Salim H. S, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.

¹⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 134.

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan selama penelitian, membuat beberapa pemikiran, prediksi atas dasar penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini berarti teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian. Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Kepastian Hukum

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.¹⁸ Kepastian hukum dianut oleh para aliran yuridis dogmatik-normati flegalistik-positivisme, yang bersumber dari pemikiran kaum “*legal positivism*” didunia hukum, yang cenderung hanya melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai kepastian Undang-Undang, memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum (*legal rules*), norma-norma hukum (*legal norm*), dan asas-asas hukum (*legal principles*). Bagi

¹⁸ Sudarsono, 1995, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 49-50

penganut aliran ini, tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan “*legal certainty*” (kepastian hukum).¹⁹

Sudikno Mertokusumo menyatakan Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat menaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat “*lex dura, sel tamen scripta*” (Undang-Undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).²⁰

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.²¹

Kepastian hukum (*rechtszekerhied, legal certainty*) merupakan asas penting dalam tindakan hukum (*rechtshandeling*) dan penegakan hukum (*rechtshandhaving*). Telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan Perundang-Undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi

¹⁹ Achmad Ali, 2015, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, hlm. 284.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 136.

²¹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59

dari pada hukum kebiasaan, hukum adat, atau hukum yurisprudensi. Namun, perlu diketahui pula bahwa kepastian hukum peraturan Perundang-Undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis (*geschreven*). Menurut Bagir Manan, untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu peraturan Perundang- Undangan, selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat lain yaitu, jelas dalam perumusannya (*unambiguous*), konsisten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti.²²

Teori kepastian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum terhadap pengaturan mengenai perjanjian bangun guna serah (*build operate transfer/bot*) terhadap pemanfaatan aset daerah berupa tanah milik pemerintah daerah sehingga teori kepastian hukum ini dapat digunakan untuk menjawab perumusan masalah nomor satu dan perumusan masalah nomor dua.

b. Teori Perjanjian

1) Pengertian Perjanjian

Salah bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPdata yang menentukan bahwa;

²² Teguh Prasetyo dan Abdul Halam Barkatullah, 2012, *Filasafat, Teori dan Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 341

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

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan suatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Subekti menjelaskan bahwa:

“Perkataan “Perikatan” (*vinbertenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari pembuatan melanggar hukum (*onrechmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebahagian besar dari buku III yang di tunjukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persatuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum perjanjian.”²³

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Selanjutnya dalam Pasal 1338 KUH Perdata, ditentukan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

²³ Subekti, 1998, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 122

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerdara di atas, kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan satu pihak saja, di samping itu rumusan tersebut juga sangat luas, karena mempergunakan kata “perbuatan”, yang bias dimaknai pula perbuatan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga rumusan itu, perlu disempurnakan menjadi: “Suatu perbuatan hukum yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam perjanjian tersebut, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar, maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi. Hampir bersamaan dengan itu, dikemukakan pula oleh Wirjono Prodjodikoro.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas, untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan, secara tegas atau diam-diam. Perikatan yang terjadi karena perjanjian maupun karena undang-undang merupakan peristiwa hukum (*rechtsfeiten*). Perbuatan hukum dibedakan menjadi perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum berganda.

Teori Perjanjian ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah pertama dan kedua yang berkaitan dengan pemanfaatan aset daerah berupa tanah dengan perjanjian bangun guna serah (*build operate transfer/bo*)

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dapat juga diartikan sebagai penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan diuraikan dalam karya ilmiah.

a. Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa perjanjian itu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁴

b. Perjanjian Bangun Serah Guna (*Build Operate Transfer/BOT*)

Build, Operate, and Transfer atau sering disingkat BOT merupakan salah satu bentuk kerja sama yaitu salah satu pihak (*investor*) menyediakan dana dengan membangun dan membiayai untuk mendirikan fasilitas baru. Perjanjian BOT merupakan suatu konsep di mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerja sama dengan BUMN dan setelah dibangun, dioperasikan oleh kontraktor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek kepada pemerintah selaku pemilik proyek. Perjanjian BOT merupakan bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama

²⁴ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 97

masa perjanjian BOT dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah jangka waktu perjanjian berakhir.²⁵

c. Aset/Barang Milik Daerah

Kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur, atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya.²⁶

d. Pengelolaan Tanah

Pengelolaan tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan saja, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya, penggunaan dan pemanfaatan

²⁵ Ima Oktorina, 2010, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 12.

²⁶ Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah. 2010, *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah; Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Cetakan Edisi Kedua, Fokusmedia, Bandung, hlm.174

saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.²⁷

Terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Oleh sebab itu setiap penginventarisasian bidang tanah termasuk perolehan, peruntukan, peralihan, pengelolaan dan hapusnya status aset daerah atas tanah tersebut wajib dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Pengelolaan tanah pemerintah dalam Hukum Pertanahan tercermin dari adanya kegiatan-kegiatan yang tidak dimaknai sebagai suatu siklus pengelolaan tanah, pengaturannya tidak spesifik, serta relatif tersebar dalam berbagai regulasi. Kegiatan-kegiatan tersebut antara lain :²⁸

1) Perencanaan

Perencanaan dapat dicermati pada saat instansi pemerintah mengajukan permohonan hak kepada Kementerian ATR/BPN.

2) Pengadaan

Secara lebih spesifik, pengadaan tanah bagi keperluan instansi pemerintah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

3) Penggunaan

²⁷ Soedjarwo Soeromihardjo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hlm. 125.

²⁸ Hengki Andora, 2021, *Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah, Konsep dan Dialektika Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, hlm. 111-113

Hak Pakai diberikan kepada Pemerintah sepanjang tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, sedangkan Hak Pengelolaan diberikan selain untuk kepentingan instansi itu sendiri juga dapat diberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga.

4) Pemanfaatan

Pemanfaatan ini dimaknai dalam konteks adanya kemungkinan pendayagunaan tanah yang dikuasai instansi pemerintah untuk keperluan pihak ketiga.

5) Pengamanan dan Pemeliharaan

Untuk menjamin kepastian hukum, tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah mesti didaftarkan karena merupakan pengamanan secara hukum yang wajib dilakukan oleh instansi pemerintah.

6) Pemindah tangan

Hukum Pertanahan mengemukakan bahwa tanah-tanah yang diberikan kepada instansi pemerintah dalam bentuk Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dapat dilakukan pemindah tangan.

7) Pengawasan

Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa pihak ketiga telah memenuhi kewajiban-kewajibannya dan pemanfaatan tanah tersebut telah sesuai dengan peruntukan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan/atau perjanjian pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian membicarakan mengenai tata cara pelaksanaan penelitian, serta strategi

penelitian yang digunakan. Metodologi dalam penelitian menguraikan langkah-langkah yang terlibat dalam proses penelitian. Suatu penelitian dalam pelaksanaannya diperlukan dan ditentukan alat-alatnya, jangka waktu, cara-cara yang dapat ditempuh apabila mendapat kesulitan dalam proses penelitian. Metode penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam kegiatan penelitian dan penyusunan suatu karya ilmiah. Dengan metode penelitian, akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian itu dilakukan.²⁹

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini bertitik tolak dari suatu pengertian bahwa penelitian pada hakikatnya mencakup kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, analisa data dan konstruksi data yang semuanya dilaksanakan secara konsisten.³⁰ Data adalah gejala yang akan dicari untuk diteliti, gejala yang diamati oleh peneliti dan hasil pencatatan terhadap gejala yang diamati oleh peneliti.³¹

Sesuai dengan pokok masalah, jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris, penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, Undang-Undang) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi pada masyarakat, pemberlakuan secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh negara. Pemberlakuan secara *in action*

²⁹ Suratman dan Philip Dillah, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hlm. 106.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1979, *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*, PDHUI, Jakarta, hlm 2.

³¹ *Ibid.*, hlm 1.

diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.³²

Pendekatan yuridis berarti penelitian ini meliputi lingkup penelitian-penelitian inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan dari seluruh rangkaian proses penelitian hukum. Pendekatan secara empiris diselenggarakan guna memperoleh keterangan tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong pelaksanaan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan. Pendekatan yuridis empiris ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungan dengan aspek hukum dan realitas yang terjadi menyangkut pelaksanaan perjanjian bangun guna serah (*build operate tranfer/boi*) terhadap pemanfaatan aset daerah berupa tanah milik pemerintah daerah pada Triple Tree Bukittinggi.

2. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data primer dan sekunder yang telah dikumpulkan, diolah dengan pengolahan data editing, yaitu dengan memeriksa dan merapikan data yang telah dikumpulkan berupa hasil wawancara, catatan-catatan serta informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, hal ini bertujuan untuk mendapatkan ringkasan atau poin inti dan mempermudah untuk melakukan analisa data.

b. Analisis Data

³² Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 134

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, maka analisis data yang digunakan adalah analisa data secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.³³ Analisa secara deskriptif dengan hasil pengumpulan data primer dan sekunder dijelaskan berdasarkan isi dan struktur hukum positif yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan masalah hukum yang menjadi objek penelitian.

3. Jenis dan Sumber Data

Bahan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier serta dukungan data penelitian berupa wawancara terbuka dengan pihak terkait.³⁴ Bahkan bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat.³⁵ Penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³⁶ Berdasarkan pendapat tersebut, maka bahan hukum dalam penelitian ini yang diperoleh dari data sekunder berupa:³⁷

a. Jenis Data

Berdasarkan beberapa macam sudut pandang penelitian hukum, umumnya data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.

Jenis data yang akan diperlukan dan digunakan oleh penulis diperoleh dari:

1) Data Primer

³³ Suratman dan Philip Dillah, *Op Cit*, hlm.177.

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Op Cit*, hlm.52.

³⁵ *Ibid*, hlm. 14.

³⁶ *Ibid*, hlm. 15.

³⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 42.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.³⁸

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan bacaan, mendapatkan informasi mengenai Penelitian ini dengan cara membaca buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Dalam Data sekunder, dapat digolongkan menjadi 3 daya mengikatnya, yakni:

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim³⁹ yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

³⁸ Zainal Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 106.

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 141.

5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah No.6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
7. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

- b) Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen teks, jurnal-jurnal hukum dan komentar- komentar atas putusan pengadilan.⁴⁰
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴¹ Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum dan ensiklopedia.

b. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya terdiri dari:

- 1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Galamania Indonesia, Jakarta, hlm. 53.

Data lapangan yang diperlukan sebagai data utama diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan penelitian ini.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan perundang-undangan, buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian.

4. Populasi dan Sampel

Konsep populasi dan sampel adalah bagian kecil dari anggota populasi yang diambil menurut prosedur tertentu sehingga dapat mewakili populasinya secara representatif. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini bersifat *Purposive Sampling*, dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

No.	Klasifikasi Responden	Populasi	Sampling
1	Kepala Badan Pengawas Keunangan dan Aset Daerah Provinsi Sumatera Barat	1 Orang	1 Orang
2	Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat	1 Orang	1 Orang
3	Pimpinan Pengelola Triple Tree Bukittinggi.	1 Orang	1 Orang

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila ingin melakukan studi untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dengan jumlah responden yang sedikit kecil. Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *self-report*, atau setidaknya-tidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi.⁴² Wawancara dalam penelitian dilakukan pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sumatera Barat, Badan Pertanahan Nasional Kanwil Sumatera Barat dan Triple Tree Bukittinggi.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan-bahan kepustakaan dan literatur yang berkaitan dengan penelitian. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis). Untuk itu dipelajari buku-buku, jurnal, dan dokumen-dokumen serta artikel yang dapat mendukung permasalahan yang dibahas.⁴³

⁴² Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 137.

⁴³ Bambang Waluyo, 2018, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 50.