

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI
ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA PEKANBARU**

TESIS

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana
Universitas Andalas*



Oleh :

FAJAR AMALTA

NIM : 1820122015

PEMBIMBING :

- 1. Prof.Dr. KURNIA WARMAN.,S.H.,M.Hum.**
- 2. Dr. HENGKI ANDORA.,S.H.,LLM.**

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA PEKANBARU

(Fajar Amalta, 1820122015, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 97 halaman, tahun 2021)

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan telah ditetapkan bentuknya oleh Peraturan Perundang-Undangan. Perjanjian sewa menyewa Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah dibuat di atas kertas yang ditandatangani oleh para pihak dan dibubuhi materai. Namun pada prakteknya Pemerintah Kota Pekanbaru menyewakan beberapa aset tanah dan/atau bangunan kepada PT.Hutama Karya dalam rangka pembangunan infrastruktur pendukung Pembangkit Listrik Tenaga Gas Uap (PLTU) Riau 275 Megawatt dan pada perjanjian tersebut tidak ada dibubuhi Materai. Selain itu ada juga perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT.Medco Ratch Power yang dilakukan dengan akta Notaris dengan objek tanah dan/atau bangunan pada Kawasan Industri Tenayan (KIT). Permasalahan dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana proses pembuatan perjanjian perjanjian sewa tanah dan/atau bangunan yang berstatus sebagai aset milik Pemerintah Kota Pekanbaru? 2) Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah dan/atau bangunan sebagai aset milik Kota Pekanbaru yang tanpa dibubuhi materai? 3) Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah dan/atau bangunan yang dibuat berdasarkan akta Notaris?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif analitis. Data penelitian yang digunakan adalah berupa data primer yaitu melalui wawancara dan data sekunder yaitu melalui studi dokumen. Data tersebut diolah dan dianalisis dengan metode kualitatif dalam perspektif yuridis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Pembuatan dan penandatanganan perjanjian ditemukan disharmonisasi dengan Peraturan Perundang-Undangan. Di dalam prakteknya ditemukan ada perjanjian yang dilakukan dengan tidak dibubuhi dengan Materai. Selain itu ada pula perjanjian yang dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum Notaris. 2) Perjanjian tanpa materai tetap sah di mata hukum. Meski sah secara hukum, perjanjian tanpa meterai tidak bisa menjadi alat bukti di pengadilan. Oleh karena itu, materai memiliki fungsi yang penting sebagai syarat suatu dokumen dapat dijadikan alat bukti di persidangan. 3) Dalam hal pembuktian, perjanjian sewa menyewa barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang berbentuk akta Notaris menjadi batal demi hukum oleh karena Undang-Undang hanya mengamanatkan perjanjiannya hanya dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan dan hanya dilakukan di atas kertas bermaterai lalu ditandatangani oleh para pihak, karena termasuk ke dalam perjanjian formil yang memiliki formalitas tertentu yang telah ditentukan Undang-Undang.

Kata Kunci : Perjanjian, sewa menyewa, Tanah dan/atau Bangunan, Aset Daerah

LEASE AGREEMENT FOR LAND AND/OR BUILDING ON LAND ASSETS OF PEKANBARU CITY GOVERNMENT

(Fajar Amalta, 1820122015, Master of Notary Program, Law Major on
Andalas University, 2021, 97 page)

ABSTRACT

The lease agreement for Regional Properties in the form of land and/or buildings has been regulated by Legislation. The lease agreement for State Property or Regional Property is made on paper signed by the parties and affixed with stamp duty. However, in fact the Pekanbaru Government leased some properties of land and/or building to PT. Hutama Karya for creating the infrastructure to support the Riau 275 Megawatt Electric Steam Power Plant (PLTU) project and there is no stamp duty on the agreement. Moreover, there is also an agreement that has been made between the Pekanbaru Government and PT. Medco Ratch Power which was made with a notarial deed in the form of land and/or buildings on the Tenayan Industrial Estate (KIT). The problems that can be raised in the research : (1) How is the process of making a lease with the status of an asset belonging to the Pekanbaru Government? (2) How is the validity of the lease agreement for land and or buildings owned by the government of Pekanbaru without stamp duty? (3) How is the validity of the lease agreement for land and or buildings that has been made based on a notarial deed? This research methods use an empirical legal research with analytical descriptive. The main data sourced used in legal research is primary data which contains interview, and the secondary data which contains documentation study. All of the data is processed and analyzed by qualitative methods in a juridical perspective. The results showed that : (1) The process of making and signing the lease agreement was found desynchronization with the regulations. in fact, it was found that an agreement was made without being affixed with the Stamp. Moreover, there are also agreements made legally which are carried out with authentic deeds. (2) a letter of lease agreement without a stamp is still legally valid. Although legally valid, an agreement without a stamp duty cannot be an evidence in court. In consequence, stamp duty has an important function as a requirement to be used as evidence in court. (3) to prove the evidence, the letter of lease agreement on regional property in the form of land and/or buildings as the form of a notarial deed becomes null and void, if there are no letter of lease agreement, no stamp duty and didn't signed by parties that have been regulated by law. So, that it has no power of law to bind the parties.

Keywords: Agreement, lease, Land and/or Building, Regional Assets