

# **KEBIJAKAN PEMERINTAH KOTA SEMARANG DALAM PEMANFAATAN ASET TANAH UNTUK PEMBANGUNAN**

**Ana Silviana<sup>1</sup> & Fareed Aziiz Al-Lathiif<sup>2</sup>**

Dosen Fakultas Hukum Undip

Email : [silvianafhundip@gmail.com](mailto:silvianafhundip@gmail.com)

## **ABSTRACT**

*Policy is a series of concepts and principles that become guidelines and the basis of plans in carrying out a job, leadership, and how to act. Local governments in empowering assets owned in particular land can be carried out in several methods, namely through leasing, borrowing, KSP, BGS or BSG, and KSPL. Semarang City in utilizing land assets can determine policies that can provide benefits to local governments, including in the construction of facilities and infrastructure in this case is cooperation with investors in development. This research is to find out about the form of utilization of regional assets in the form of land with investors in the construction of Hotel Tentrem in the City of Semarang, and legal protection for the surrounding community with the construction of the Hotel. The research method used in this study through an empirical juridical approach, by digging data through primary data obtained from field research and secondary data obtained by document studies. The collected data will be analyzed qualitatively to answer the problem of this research. The results showed that the policy of the Semarang city government in the utilization of land assets was related to the development of Hotel Tentrem through a mechanism for a timed rental system, and legal protection obtained by the surrounding community towards the construction of hotel tents through investor CSR.*

**Keywords:** *Utilization of regional assets, regional government policies, land rights*

## **ABSTRAKSI**

*Kebijakan adalah rangkaian konsep dan asas yang menjadi pedoman dan dasar rencana dalam melaksanakan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak. Pemerintah Daerah dalam memberdayakan aset-aset yang dimiliki khususnya tanah dapat dilakukan dalam beberapa metode, yaitu melalui sewa, pinjam pakai, KSP, BGS atau BSG, dan KSPL. Kota Semarang dalam pemanfaatan aset tanah dapat menentukan kebijakan yang dapat memberikan manfaat bagi pemerintah daerah, termasuk dalam pembangunan sarana dan prasarana dalam hal ini adalah kerjasama dengan investor dalam pembangunan. Penelitian ini untuk mengetahui tentang bentuk pemanfaatan aset daerah berbentuk tanah dengan investor dalam pembangunan Hotel Tentrem di Kota Semarang, dan perlindungan hukum terhadap masyarakat sekitar dengan pembangunan Hotel tersebut. Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini melalui pendekatan yuridis empiris, dengan menggali data melalui data primer diperoleh dari penelitian lapangan dan data sekunder diperoleh dengan studi dokumen. Data yang telah terkumpul akan dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan pemerintah kota Semarang dalam pemanfaatan aset tanah terkait dengan pembangunan Hotel Tentrem melalui mekanisme sistem sewa berjangka waktu, dan perlindungan hukum yang diperoleh masyarakat sekitar terhadap pembangunan hotel Tentrem melalui CSR dari pihak investor.*

**Kata kunci :** *Pemanfaatan aset daerah, kebijakan Pemerintah Daerah, hak atas tanah*

---

<sup>1</sup>Dosen Hukum Agraria/Pertanahan, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum UNDIP Semarang

## A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki fungsi dan peranan yang sangat besar bagi kehidupan manusia. Tanah dimanfaatkan oleh manusia sebagai lokasi tempat tinggal dan tempat menjalankan berbagai aktivitas kehidupan manusia. Bangunan gedung, hotel dan rumah juga dibangun di atas permukaan tanah. Hal tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis karena dapat diperjual belikan atau disewakan. Selain mempunyai fungsi ekonomis, tanah juga mempunyai nilai fungsional. Tanah memiliki fungsi sebagai alat pemersatu. Hal ini dapat dilihat dari manfaat tanah sebagai tempat tinggal bersama di wilayah tertentu, sehingga adanya keterkaitan antara tanah dengan masyarakat dimana tempat tanah tersebut di duduki.<sup>3</sup> Di atas tanah tersebut manusia dapat hidup dan mempertahankan hidup dari mengelola tanah, sehingga memperoleh bahan pangan dan hasilnya.

Politik hukum Pemerintah dalam pengelolaan tanah sudah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang isinya bahwa seluruh sumber daya alam yang memenuhi hajat hidup orang banyak, termasuk tanah, oleh Pemerintah harus dikelola demi terwujudnya rakyat Indonesia yang adil makmur dan sejahtera. Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka Negara dalam hal ini Pemerintah membentuk suatu hukum sebagai alat untuk menjadikan tanah untuk kesejahteraan rakyat.

Hukum positif yang dibentuk oleh Pemerintah yaitu UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang kemudian lazim disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Amanat Konstitusi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 oleh UUPA dijabarkan dalam penafsiran otentiknya dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, yang oleh UUPA disebut dengan Hak Menguasai dari Negara (HMN)

Konsep HMN oleh UUPA dijabarkan bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan dari rakyat yang tertinggi diberi kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan, menentukan, dan mengawasi peruntukan, pemilikan, penggunaan, perusahaan serta pemeliharaan sumber daya agraria berupa bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta ruang angkasa dalam batas-batas tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan konsep HMN tersebut terhadap bumi yang dalam arti yuridis adalah permukaan bumi yang disebut dengan tanah disusunlah Hukum Tanah Nasional yang meliputi berbagai aturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret yang beraspek publik dan beraspek perdata yang tersusun secara sistematis.<sup>4</sup>

Pada prinsipnya urusan agraria termasuk tanah adalah merupakan urusan pemerintah Pusat, namun menurut Pasal 2 ayat (4) UUPA pelaksanaan HMN tersebut dapat dikuasakan kepada Pemerintahan di Daerah dalam bentuk “medebewind” (tugas pembantuan). Pelaksanaan HMN yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dan segala sesuatu yang akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah menurut keperluan daerah masing-masing tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dengan demikian daerah-daerah otonom ataupun lembaga-lembaga pemerintahan di daerah tidak boleh melakukan wewenang agraria atau HMN tanpa didelegasikan oleh Instansi Pemerintah Pusat dan tertuang dalam suatu peraturan tertentu dan

---

<sup>3</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 35

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Jambatan, 1997), hlm. 22. Lihat juga Effendi Perangin dalam Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 11

menentukan wewenang mana saja yang diserahkan.<sup>5</sup>

Mendasarkan pada prinsip “medebewind” tersebut, dalam rangka pelaksanaan pembangunan di masing-masing daerah, maka Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan barang-barang yang menjadi milik / aset daerah untuk dikelola sebagai pendapat daerah demi menunjang pelaksanaan pembangunan di daerahnya masing-masing.

Pengelolaan barang milik daerah (aset daerah) adalah kegiatan pengelolaan barang yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan mengoptimalkan daya guna barang milik daerah sehingga mendapatkan hasil guna pembangunan daerah. Pemerintah Kota Semarang dalam rangka otonomi daerah yang berusaha untuk menuju kemandirian dalam pembiayaan pembangunan di daerahnya sendiri, salah satunya adalah melalui pemanfaatan pengelolaan aset tanah sebagai kekayaan daerah. Dalam hal ini Pemerintah Kota Semarang berusaha melaksanakan usaha tersebut dengan berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku.

Pemerintah Kota Semarang dalam pelaksanaan pemerintahannya diketahui bahwa penerimaan pendapatan dari aset tanah Pada Pemerintah Kota Semarang pada Tahun 2010 dan Tahun 2011 jika dibandingkan dengan nilai Pendapatan Asli Daerah hanya sebesar 5,85% dan 4,42%. Hal ini sangat bertolak belakang dengan pengelolaan aset tanah di Ethiopia melalui sistem land leasing. Penelitian yang dilakukan oleh Peterson, (2006) menunjukkan bahwa pemasukan dari aset tanah mencapai kurang lebih sebesar 20% hingga 45% dari total pendapatan. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset khususnya tanah di Kota Semarang belum dilakukan secara optimal. Berdasarkan LHP BPK RI Nomor 56B/LHP/XVIII.SMG/05/2011 Tanggal 24

Mei 2011 diketahui bahwa pengelolaan aset tanah di Kota Semarang selama Tahun 2010 ternyata memiliki beberapa permasalahan. Permasalahan tersebut antara lain: terdapat aset tanah yang tidak diketahui keberadaannya namun masih diakui sebagai aset tanah, masih adanya tanah-tanah yang tidak jelas status kepemilikannya, masih adanya aset tanah milik Pemerintah Kota yang belum bernilai atau tidak diketahui nilainya dan adanya tanah yang diakui milik Pemerintah Kota Semarang ternyata bukan milik Pemerintah Kota Semarang melainkan milik instansi pemerintah lain. Berdasarkan permasalahan di atas, maka penelitian yang dapat dilakukan terkait permasalahan tersebut adalah sebuah kajian mengenai Pengelolaan Aset Tanah milik Pemerintah Kota Semarang.<sup>6</sup>

Untuk meningkatkan pembangunan di daerah, Pemerintah Kota Semarang telah gencar melakukan pembangunan berbagai usaha untuk mendapatkan hasil guna terhadap barang-barang aset Daerah yang kurang optimal dengan menggandeng investor untuk turut membangun perekonomian Kota Semarang.

Salah satu Investor yang digandeng oleh Pemerintah Kota Semarang, dan menjadi objek dalam penelitian ini adalah PT. Hotel Candi Baru dalam pembangunan Hotel Tentrem yang terletak di Jalan Gajah Mada Semarang. Dalam desain pembangunan Hotel Tentrem tersebut, ternyata melingkupi akses jalan Pekunden Dalam yang merupakan akses bagi perumahan warga yang berada di antara letak objek pembangunan hotel yang menghubungkan jalan dari jalan raya Gajah Mada menuju Jl. Pengunden Dalam menuju perumahan warga. Permasalahan yang muncul adalah terkendalanya akses warga sebagai lalu lintas untuk kegiatan

<sup>5</sup> AP Parlindungan, *Hak-Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Edisi Revisi, (Bandung: CV Mandar Maju, 2015), hlm. 15

<sup>6</sup> Agung Krisindarto, *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, Biro Penerbit Planologi Undip Volume 8 (4): 403-411 Desember 2012, “Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang”

aktifitas warga, karena dengan dilakukannya pembangunan Hotel Tentrem tersebut akses menuju perumahan warga ditutup. Hal ini menjadikan warga menggugat atas nama ketidakadilan dalam pembangunan kepada Pemerintahan Kota Semarang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tentang bentuk pemanfaatan aset daerah berbentuk tanah dengan investor dalam pembangunan Hotel Tentrem di Kota Semarang, dan menganalisis terhadap perlindungan hukum yang diperoleh terhadap masyarakat sekitar dengan pembangunan Hotel tersebut. Dari latar belakang dan tujuan penelitian tersebut, maka permasalahan dalam penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk kerjasama yang dibangun antara investor dengan Pemerintah Kota Semarang terhadap aset berbentuk tanah dalam pembangunan Hotel Tentrem di Jalan Gajah Mada Semarang?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan untuk warga kampung Pekunden yang terhalang akses jalan keluar masuk perumahan dengan dibangunnya Hotel Tentrem dengan menutup jalan selama pembangunan dilaksanakan dan pasca pembangunan Hotel?

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu metode dengan mencari data yang diperlukan tidak hanya berpegang pada segi yuridisnya saja, melainkan juga berpegang pada hasil penelitian dan fakta-fakta di lapangan.<sup>7</sup> Aspek Yuridis diperoleh dari data sekunder yang dikumpulkan dari penelitian kepustakaan berupa dokumen-dokumen berbentuk peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan, dan teori-teori dalam bentuk bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

---

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm.34

Aspek empiris diperoleh melalui penelitian lapangan dengan pengumpulan data primer melalui wawancara terhadap subjek penelitian yang terpilih. Narasumber terpilih dalam penelitian ini sebagai data primer adalah Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Semarang, pihak investor dalam hal ini adalah PT Hotel Candi Baru dan pihak dari Kelurahan Pekunden Kota Semarang.

Data sekunder dan data primer yang sudah terkumpul akan disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan spesifikasi deskriptif analitis, yaitu tidak hanya berhenti menggambarkan bentuk kerjasama pengelolaan aset, namun data yang diperoleh disusun, dikelompokkan dan dikategorisasikan sesuai dengan permasalahan yang diteliti dan dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang sudah ditentukan dalam penelitian ini. Metode penarikan kesimpulan yang dipergunakan adalah induktif.<sup>8</sup>

## **C. HASIL PEMBAHASAN**

### **1. Bentuk Kerjasama antara Investor dengan Pemerintah Kota Semarang terhadap Aset Tanah dalam Pembangunan Hotel Tentrem di Jalan Gajah Mada Semarang.**

Menurut Standar Akutansi Pemerintahan (SAP) Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan darimana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh Pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah

---

<sup>8</sup>Penyimpulan induktif dilakukan dengan mengemukakan data atau pernyataan khusus kemudian dilanjutkan dengan pernyataan umum.

dan budaya.<sup>9</sup> Aset Daerah merupakan unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat menuju *Good Governance*.

Berbagai macam golongan aset daerah, salah satunya adalah aset tanah. Aset tanah merupakan aset yang sangat vital dalam operasional pemerintahan, hal ini dikarenakan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah banyak ragamnya. Menurut Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Selanjutnya, maka Hak Penguasaan Atas Tanah Negara yang diberikan kepada Departemen, Direktorat, dan daerah-daerah Swatantra (PP No.8 Tahun 1953) maka sepanjang tanah-tanah tersebut masih dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi tersebut, dikonversi menjadi Hak Pakai menurut (UUPA). Jika tanah-tanah tersebut di bawah penguasaan pihak ketiga maka pihak ketiga akan diberikan Hak Pengelolaan oleh Menteri Agraria sekarang Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap pengelolaan barang-barang milik Daerah telah ada hukum yang mengatur yaitu dalam UU No.1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, dalam Pasal 43 ayat (1) menyebutkan bahwa peraturan yang berkaitan dengan Pengelolaan Barang Milik Daerah ditetapkan oleh Gubernur/Walikota/Bupati. Ketentuan lebih lanjut terhadap pengelolaan barang milik daerah diterbitkan Peraturan Pemerintah No.6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, kemudian PP No.38 Tahun 2008 tentang Perubahan PP No.6 Tahun 2006 dan PP No.27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah.

Pengelolaan Barang Milik Daerah merupakan bagian dari pengelolaan keuangan daerah yang dilakukan secara terpisah dari pengelolaan barang milik negara. Ketentuan lebih lanjut untuk

pengelolaan barang milik daerah Departemen Dalam Negeri mengeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang selanjutnya menjadi acuan Gubernur/Walikota/Bupati untuk menyusun Peraturan Daerah mengenai Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Menurut Pasal 1 butir 10 UU No.1 Tahun 2004, pengelolaan barang milik negara/daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau dari perolehan lainnya yang sah. Lebih lanjut menurut PP No.27b Tahun 2014, Pasal 14 memberi definisi tentang barang milik daerah adalah semua barang yang diperoleh atas beban APBN/APBD atau berasal dari perolehan lain yang sah. Menurut Pasal 2 ayat (2) PP No.27 Tahun 2014 yang dimaksud barang milik daerah yang berasal dari perolehan lain yang sah, meliputi:

1. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau sejenis yang lain;
2. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
3. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang, atau
4. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan Daerah khususnya dalam rangka mewujudkan otonomi daerah yang nyata, luas, maka perlu didukung pengelolaan Barang Milik Daerah yang ekonomis, efisien, efektif, tertib, transparan dan bertanggungjawab. Pemerintahan Kota Semarang untuk melaksanakan ketentuan Pasal 48 ayat (2) dan Pasal 49 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dan untuk melaksanakan tersebut, maka dibantu Peraturan Daerah Kota Semarang tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah,

<sup>9</sup> M.Yusuf, *Delapan Langkah Pengelolaan Aset Daerah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2010), hlm.11

yaitu PERDA No. 5 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pejabat yang diberi kewenangan untuk mengelola Barang Milik Daerah adalah Walikota dengan dibantu oleh: a. Sekretaris Daerah selaku pengelola barang; b. Kepala Bagian Umum / Perlengkapan / Unit pengelola Barang Milik Daerah selaku Pembantu Pengelola Barang; c. Kepala SKPD selaku Pengguna Barang; d. Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah selaku Kuasa Pengguna Barang; e. Penyimpan Barang; dan f. Pengurus Barang.

Dalam pengelolaan Barang Milik Daerah agar dapat dikelola secara efisien dan optimal, efektif dan berdaya guna serta berhasil guna, maka pinjam pakai; kerjasama pemanfaatan; bangun guna serah; dan bangun serah guna. Termasuk dalam hal ini adalah barang milik daerah yang berbentuk aset barang tetap yaitu tanah.

PT Hotel Candi Baru dalam hal ini sebagai investor, telah memiliki tanah dengan luas 9.160 meter persegi terletak di Jalan Gajah Mada No.123 Semarang. Dalam mengembangkan bisnisnya PT Hotel Candi Baru hendak membangun Konsep Hotel, Mall, dan Apartement di atas tanah tersebut. Dalam membangun Hotel, yang kemudian disebut dengan Hotel Tentrem, yang akan dibangun dengan konsep bangunan terdiri dari dua gedung dengan rincian tiap gedung terdiri dari 18 (delapan belas) lantai dan *Basement* serta akan dibangun fasilitas *Mall*.

Hotel Tentrem mulai dikerjakan pembangunannya pada tahun 2014 dengan an membangun 2 (dua) tower yang terdiri dari Tower Hotel dan Tower *Apartement* serta dibangun *Mall* yang akan menambah fasilitas Hotel Tentrem.

Tower Hotel akan dibangun dibagian Utara menghadap ke Jalan Gajah Mada dengan fasilitas 18 (delapan belas) lantai dilengkapi fasilitas basement untuk lahan parkir sebanyak 4 (empat) lantai. Lantai *basement* akan dibangun fasilitas *Mall* serta akan ada *Sky Brigde* yang menjadi penghubung antara tower Hotel

Tentrem dan tower *Apartement* yang akan dibangun pada lantai 3 (tiga). Apartement dibangun dibagian Selatan dengan menghadap Jalan Gajah Mada yang mempunyai 18 (delapan belas) lantai dengan total 216 kamar.<sup>10</sup>

Pembangunan Hotel Tentrem tersebut dengan pembangunan 2 (dua) Tower terdiri dari Tower Hptel dan Tower Appartement ternyata melintasi jalan akses masuk ke perkampungan Pekunden, jalan Pekunden Dalam tersebut adalah aset dari Pemerintah Kota Semarang. Dalam rangka pengelolaan aset daerah tersebut, Pemkot Semarang sebagai penyelenggara fungsi pemerintahan mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk menetapkan kebijakan dan pedoman serta penyelenggaraan fungsi pelayanan publik khususnya dalam mengelola barang milik daerah, khususnya tanah di kota Semarang.

Terkait dengan dengan pelaksanaan pembangunan Hotel Tentrem yang ternyata melibatkan barang milik daerah berupa aset tanah yaitu ruas Jalan Pekunden Dalam, maka Investor dalam hal ini PT Hotel Candi Baru melalui Surat Nomor: 006/HCB-TENTREM/VI/2015, tanggal 11 Juni 2014 perihal Permohonan Kerjasama Pemanfaatan Lahan, memohon bahwa PT Hotel Candi Baru bermaksud untuk menyewa sebagian ruas Jalan Pekunden Dalam sebagai objek sewa menyewa yang akan diperuntukkan untuk keperluan pembangunan Sky Bridge dan Basement sebagai penghubung antara Hotel, Mall, dan Apartement serta Perkantoran Tentrem di Jalan Gajah Mada No.123 Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.

Optimalisasi pemanfaatan aset diakui belum memadai dan memiliki peranan yang relatif kecil terhadap Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), maka upaya peningkatan optimalisasi pemanfaatan aset diharapkan akan meningkatkan penerimaan daerah untuk membiayai pelaksanaan Pemda

<sup>10</sup> Data Sekunder, dokumen dari PT Hotel Candi Baru

dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, untuk lebih mengoptimalkan potensi sumber pendapatan daerah di Kota Semarang, khususnya yang berkaitan dengan pemanfaatan Aset yang belum optimal. Sehubungan dengan hal tersebut Pemerintah Daerah perlu menetapkan tarif sewa atas aset yang dimanfaatkan oleh masyarakat, dalam hal ini Walikota Semarang sebagai pemegang pemerintahan tertinggi di Kota Semarang menetapkan Struktur dan Tarif Sewa Lahan di Kota Semarang, yaitu Peraturan Walikota Semarang Nomor 9A Tahun 2016 tentang Struktur dan Formula Tarif Sewa Lahan Di Kota Semarang.

Menanggapi Surat dari PT Hotel Candi Baru sebagai investor perihal permohonan kerjasama, maka Walikota mengeluarkan surat keputusan melalui Keputusan Walikota Semarang Nomor 660/357/2016, tanggal 27 April 2016 tentang Persetujuan Khusus Pembangunan *Sky Bridge* dan *Basement* di jalan Pekunden Dalam sebagai Penghubung Hotel, Mall, Apartemen dan Perkantoran Hotel Tentrem di Jalan Gajah Mada Nomor 123 Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, telah menyetujui kerjasama pemanfaatan lahan yang dimohonkan oleh pihak investor.

Menurut Pasal 2 Peraturan Walikota Nomor 9A Tahun 2016 tentang Struktur dan Formula Tarif Sewa Lahan di Kota Semarang, maka jenis sewa lahan adalah: sewa lahan lelang Garapan tanah eks Bengkok; sewa Gedung; sewa lahan Kosong; sewa lahan yang ada bangunannya.

Tujuan kerjasama pemanfaatan objek dalam bentuk Sewa untuk mendukung pembangunan kawasan *Central Business District* Kota Semarang dengan konsep Super Blok dengan jenis Sewa lahan berbentuk tanah kosong, dari kerjasama pemanfaatan mendukung perkembangan iklim investasi dan perekonomian perkotaan, selain itu dari adanya kerjasama pemanfaatan, maka Pemerintah dapat mengoptimalkan barang-

barang milik daerah yang kurang optimal dioptimalisasikan oleh daerah.

Jangka waktu sewa menyewa antara Pemkot Semarang dengan investor PT Hotel Candi Baru selama 5 (lima) tahun mulai di tetapkan pada tanggal 4 Mei 2016 sampai dengan tanggal 3 Mei 2021 dapat diperpanjang dan mendapat prioritas perpanjangan selama jangka waktu tertentu setelah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku dengan memperhatikan RTRW Kota Semarang.<sup>11</sup>

Dalam menentukan berapa nilai dari kerjasama pemanfaatan lahan melalui sistem sewa menyewa dibentuklah Tim Penilai independen yang bertugas untuk memberikan opini dan nilai atas suatu objek penilaian berupa Barang Milik Daerah pada saat tertentu. Atas dasar formula tarif sewa berdasarkan Peraturan Walikota Semarang tentang Struktur dan Formula Tarif Sewa Lahan di Kota Semarang Nomor 9 A Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Barang Milik Daerah, maka Nilai Objek Jalan Pekunden Dalam termasuk klasifikasi dengan rincian rumus dan biaya sebagai berikut.<sup>12</sup>

1. Sewa lahan kosong berupa *Underground*  
Formula trif sewa pertahun : (Luas lahan per meter<sup>2</sup> x Faktor tinggi) x 3,33% x (1/2 (NJOP + HPU))
2. Sewa Lahan Kosong tanpa *Upground*  
Formula Tarif Sewa pertahun = 2x (Luas lahan per meter<sup>2</sup> x Faktor Tinggi) x 3,33% x (1/2 (NJOP + HPU))

<sup>11</sup> Farreed Aziiz Al-Lathiif, "Kerjasama Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Dengan Investor Dalam Persepektif Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Pembangunan Hotel Tentrem di Kota Semarang)", *Skripsi*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2017

<sup>12</sup> Farreed Aziiz Al-Lathiif, "Kerjasama Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Dengan Investor Dalam Persepektif Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Pembangunan Hotel Tentrem di Kota Semarang)", *Skripsi*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2017, Hlm. 60

Pemanfaat Tanah aset Pemkot yang berupa Jalan sepanjang Jl Pekunden Dalam dilakukan melalui mekanisme sewa menyewa dengan kategori *upground* dan *underground*, maka atas dasar formula Tarif sewa pertahun dihasilkan bahwa Objek Nilai Sewa yang harus dibayar oleh PT Hotel Candi Baru selaku investor yang menyewa tanah aset Pemkot diwajibkan membayar Rp. 2.357.287.800,00,- (Dua Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Rupiah) untuk setiap tahunnya atau Rp.11.786.439.000,00,- (Sebelas Milyar Tujuh ratus Delapan Puluh Enam Juta Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah) untuk jangka waktu sewa selama lima tahun.<sup>13</sup>

Kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian antara Pemkot Semarang dengan PT Hotel Candi Baru bernomor : 019.6/171/2016; Nomor : 001/PSK-HCB/V/2016, yang harus dipenuhi oleh pihak Investor antara lain adalah Jalan Pekunden Dalam harus tetap berfungsi sebagai jalan umum yang bisa diakses oleh warga dan masyarakat umum secara bebas dan leluasa tanpa batas ruang dan waktu. Pihak investor juga harus menyediakan jalan alternatif selain jalan Pekunden Dalam yang bisa diakses oleh warga dan masyarakat umum untuk masuk dan keluar kampung Pekunden untuk mengantisipasi apabila Jalan Pekunden Dalam tidak bisa dimanfaatkan secara maksimal karena sesuatu dan lain hal.

Kerjasama pemanfaatan tanah aset Pemkot dengan Investor dalam hal ini adalah PT Hotel Candi Baru dalam rangka membangun Hotel Tentrem, Mall dan Apartemen, aset Pemkot yang teralui adalah berupa jalan umum menuju perkampungan warga yang dikenal dengan Jalan Pekunden Dalam telah disepakati dalam bentuk Perjanjian Sewa Menyewa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk

Sebagian Lahan Di Jalan Pekunden Dalam Untuk Pembangunan *Sky Bridge* dan *Basement* sebagai penghubung Hotel, Mall, Apartemen dan Perkantoran Tentrem di Jalan Gajah Mada Nomor 123 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.

Perjanjian tersebut berdasarkan pada ketentuan pasal-pasal yang ada dalam KUH Perdata yaitu Pasal 1320 KUH Perdata sebagai syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1266 KUH Perdata tentang pemutusan hubungan perjanjian.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Warga Perumahan Yang Terhalang Akses Jalan Keluar Masuk Perumahan Warga dan Perkampungan dengan Dibangunnya Hotel Tentrem.**

Kerjasama pemanfaatan lahan Jalan Pekunden Dalam aset Pemkot dilakukan melalui Sistem Sewa yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa lahan Nomor: 019.6/171/2016; Nomor : 001/PSK-HCB/V/2016 tentang Sewa Menyewa Sebagian Lahan di Jalan Pekunden Dalam Untuk Pembangunan *Sky Bridge* dan *Basement* sebagai Penghubung Hotel, Mall, Apartemen dan Perkantoran Tentrem di Jalan Gajah Mada Nomor 123 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang. Pelaksanaan pembangunan tersebut tentunya akan membawa dampak bagi kepentingan masyarakat khususnya warga di Jalan Pekunden Dalam, karena selama pelaksanaan pembangunan maka Jalan Pekunden Dalam menjadi ditutup akses keluar masuknya akibatnya membuat akses warga akan terganggu. Penutupan jalan sementara selama pelaksanaan pembangunan menimbulkan dampak sosial dan ekonomi, secara sosial maka aktifitas warga akan terganggu, karena terkendala dengan akses keluar masuk jalan tersebut, karena tidak dapat melewati Jalan Pekunden Dalam. Dilain hal warga Pekunden juga mengalami gangguan suara akibat pengeboran tanah untuk pondasi.

---

<sup>13</sup> Susi Pudjiharini, *Wawancara*, Kepala Sub Bidang Pemanfaatan Tanah pada Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, Kota Semarang, 27 April 2017



Akibat pengeboran pondasi tersebut kuga menjadikan saluran air sepanjang jalan menjadi penuh (banjir), jika terjadi hujan maka air akan mengenai perumahan warga sekitar lokasi pembangunan.<sup>14</sup>

Untuk memberikan makna perlindungan hukum, diambil dari pendapatnya Satjipto Raharjo dalam bukunya Ilmu Hukum, bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>15</sup>

Phillipus M. Hadjon memberikan pengertian perlindungan hukum bagi rakyat adalah sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>16</sup> fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Hukum juga berfungsi berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

<sup>14</sup> Sri Redjeki Asri, *Wawancara*, Sekretaris Lurah Pekunden, Semarang, 28 April 2017.

<sup>15</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.54.

<sup>16</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya, PT Bina Ilmu, 1987), hlm.29.

Kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dalam penelitian ini dilakukan dengan perjanjian Sewa Menyewa berjangka waktu. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun dengan pemberian prioritas untuk perpanjangan kepada pihak investor dengan persyaratan yang ditentukan di dalam klausula perjanjian.

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian akan dikatakan sah menurut hukum apabila memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:<sup>17</sup>

1. Sepakat dari para pihak (mereka) yang mengikatkan diri. Sepakat dalam hal ini adalah para pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1321 KHU Perdata menentukan bahwa **kata sepakat tidak sah** apabila diberikan **karena kekhilafan** atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.
2. Cakap (kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Orang-orang yang dianggap tidak cakap adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan.
3. Suatu Hal tertentu. Maksud dari Hal Tertentu ini mendapat pengaturan dalam Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUH Perdata, bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dalam hal ini suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).

<sup>17</sup> [www.jurnalhukum.com](http://www.jurnalhukum.com), "Syarat-syarat Sahnya Perjanjian", diunduh tanggal 7 September 2017, jam 09.00 WIB

4. Suatu Sebab yang halal (diperkenankan)

Isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesucilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum (Pasal 1335 KUH Perdata).

Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut mengandung Syarat Subjektif dan Syarat Objektif. Syarat subjektif (syarat pertama dan kedua) ini harus dipenuhi oleh Subjek Hukum, dengan tidak dipenuhi syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Artinya, bahwa perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan.<sup>18</sup>

Syarat Objektif (syarat ketiga dan keempat) yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Tidak dipenuhi syarat objektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demu hukum. artinya, sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>19</sup>

Objek dari sewa menyewa dalam pemanfaatan aset ini adalah **sebagian dari bidang jalan** yang terletak di Jalan Pejunden Dalam Kelurahan Kecamatan Semarang Tengah. Jangka waktu sewa menyewa ditetapkan selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 4 Mei 2016 sampai dengan tanggal 3 (tiga) Mei 2021. Setelah jangka waktu selesai maka pihak penyewa diperi prioritas untuk mendapatkan perpanjangan sewa menyewa selama jangka waktu tertentu setelah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku.

Terkait dengan objek sewa menyewa dalam penelitian ini, bahwa disyaratkan dalam klausula perjanjian bahwa Jalan Pekunden Dalam harus tetap

berfungsi sebagai jalan umum yang bisa diakses oleh warga dan masyarakat umum secara bebas dan leluasa tanpa batas ruang dan waktu.

Syarat selanjutnya, bahwa pihak Investor harus menyediakan jalan alternatif selain jalan Pekunden Dalam yang bisa diakses oleh warga dan masyarakat untuk masuk dan keluar kampung Pekunden untuk mengantisipasi apabila jalan Pekunden Dalam tidak bisa dimanfaatkan secara maksimal karena sesuatu hal. Jalan Pekunden Dalam juga harus dilengkapi dengan saluran, penerangan jalan, sirkulasi udara, dan papan nama jalan.

Pihak kedua (investor) bertanggung jawab juga terhadap pemeliharaan ruas Jalan Pekunden Dalam sampai dengan perempatan ruas Jalan Taman Pekunden Timur dan ruas Jalan alternatif yang dibangun oleh pihak Investor.

Terkait dengan perjanjian sewa menyewa lahan aset Pemkot dengan pihak Investor, pihak warga disekitar objek pembangunan Hotel, Mall dan Apartemen juga tetap diperhatikan dan tertuang dalam isi klausa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Dalam perjanjian juga disebutkan bahwa Investor wajib memberikan kontribusi untuk warga sekitar, yaitu:

1. Pihak Investor melakukan bedah rumah sebanyak 30 (tiga puluh) unit warga miskin kelurahan Pekunden, yang akan dilaksanakan secara bertahap selama 3 (tiga) tahun dimulai sejak bulan Juni 2016 dengan target setiap tahun 10 (sepuluh) unit rumah.
2. Membangun kembali Gapura Jalan Pekunden Dalam melalui koordinasi dengan Lurah Pekunden.
3. Melaksanakan penghijauan turus jalan di lingkungan Kelurahan Pekunden.

Johnson and Johnson memberikan definisi CSR (*Corporate Social Responsibility*) is about how companies manage the buisness processes to produce an overall positive impact on society". CSR adalah suatu konsep atau tindakan yang dilakukan oleh perusahaan sebagai rasa tanggung jawab perusahaan terhadap

<sup>18</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universita Muhammadiyah, 2002), hlm. 175-177

<sup>19</sup> Loc.cit

sisual maupun lingkungan sekitar dimana perusahaannya itu berada, seperti melakukan suatu kegiatan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar, dan menjaga lingkungan, memberikan beasiswa untuk anak-anak tidak mampu di daerah tersebut, dana untuk pemeliharaan fasilitas umum, sumbangan untuk membangun desa/fasilitas mesyarakat yang bersifat sosial dan berguna untuk masyarakat banyak, khususnya untuk masyarakat yang berada disekitar perusahaan tersebut berada.<sup>20</sup> CSR merupakan sebuah fenomena dan strategi yang digunakan perusahaan untuk mengakomodasi kebutuhan dan *kepentingan stakeholdernya*.<sup>21</sup>

Selama proses pembangunan Hotel Tentrem, maka Jalan Pekundem Dalam di tutup, yaitu jalan menuju perkampungan warga, membuat akses warga terganggu<sup>22</sup>. Terkait dengan akan ditutupnya Jalan Pekunden dalam tersebut, pihak investor melakukan sosialisasi kepada warga sekitar yang dilakukan sebanyak 6 (enam) kali. Hasil Public Hearing dengan warga mendapat kesepakatan, bahwa selama Jalan Pekunden Dalam ditutup, maka pihak investor membuat jalan alternatif sebagai akses warga yang cukup untuk dilewati kendaraan roda dua dan roda empat.

Setelah pembangunan Hotel Tentrem selesai, nantinya jalan alternatif akses warga ke perkampungan Pekunden akan tetap dibuka dan dipelihara. Jalan ini mengambil sebagian lahan milik PT Hotel Candi Baru yang diberikan kepada warga Pekunden agar warga dengan mudah mendapatkan akses menuju dan keluar perkampungan Pekunden.<sup>23</sup>

CSR yang diberikan kepada warga masyarakat kampung Pekunden, yaitu dengan Program Bedah Rumah untuk warga miskin di Pekunden untuk mendapatkan rumah yang layak huni. Program kontribusi Bedah Rumah ini dilakukan untuk 30 (tiga puluh) unit rumah untuk warga miskin.

Program Bedah Rumah tersebut telah terlaksana pada Tahap I dimulai sejak bulan Juni 2016 hingga pertengahan bulan April 2017 menghasilkan 10 (sepuluh) unit rumah di wilayah RT 02 dan 03 RW 01 ; RT 01 dan 06 RW 02 ; RT 03 RW 03; RT 05 dan 06 RW 05 Kelurahan Pekunden Kota Semarang Tengah.

Program Tahap ke-II sudah dimulai pada bulan Mei Tahun 2017 dengan melakukan prioritas kepada rumah yang memerlukan pembedahan rumah. Kontribusi Program Bedah Rumah oleh pihak investor dilakukan secara bertahap selama 3 (tiga) tahun dengan target setiap tahun membedah 10 (sepuluh) unit rumah dengan jumlah nantinya 30 unit rumah.

Diharapkan dengan terbangunnya Hotel Tentrem nantinya akan mengakibatkan iklim investasi meningkat dan diharapkan akan memajukan perekonomian perkotaan di Semarang, khususnya perekonomian warga sekitar Hotel. Selama proses pembangunan Hotel Tentrem, sebagian warga kampung Pekunden diberikan kesempatan untuk membuka lapak-lapak warung makan untuk karyawan Hotel Tentrem yang memanfaatkan istirahat untuk menambah asupan nenergi (makan siang), hal ini secara langsung akan menambah pendapatan ekonomi dari warga sekitar. PT Hotel Candi Baru juga akan mempekerjakan warga sekitar untuk mengisi Kantin yang sudah disediakan oleh pihak investor.<sup>24</sup>

Sesuai dengan isi ketentuan Pasal 6 ayat (2) tentang Surat Perjanjian Sewa Menyewa, maka pihak investor mendapat prioritas untuk memperpanjang jangka

<sup>20</sup>

<http://gwadamakbar.wordpress.com/2012/01/24/pengertian-corporate-social-responsibility-csr/>.

<sup>21</sup>[http://www.usaha-kecil.com/pengertian\\_csr.html](http://www.usaha-kecil.com/pengertian_csr.html)

<sup>22</sup> Sri Redjeki Arsi, *Wawancara*, Sekretaris Lurah Pekunden, Semarang, 28 April 2017.

<sup>23</sup> Ratih, *Wawancara*, Wakil Owner PT Hotel Candi Baru, Semarang, 28 April 2017

<sup>24</sup>Ratih, *Wawancara*, Wakil Owner PT Hotel Candi Baru, Semarang, 28 April 2017

waktu sewa menyewa lahan aset Pemkot apabila pihak investor memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian, salah satunya yaitu memelihara, merawat dan menjaga Jalan Pekunden Dalam dalam keadaan terawat baik, mudah diakses warga dan masyarakat umum. Perpanjangan jangka waktu dapat diajukan 1 (satu) tahun sebelum jangka waktu sewa menyewa selesai.

Dengan dituangkannya semua hak dan kewajiban dari pihak Penyewa maka warga masyarakat sekitar pembangunan Hotel yaitu warga kampung Pekunden akan tetap dapat terlindungi hak dan kewajibannya sebagai warga dalam memanfaatkan aset Pemkot yang sifatnya adalah mempunyai fungsi sosial. Dengan program CSR yang diberikan oleh pihak investor sebagai tanggung jawab sosial menunjukkan bahwa pihak investor telah beritikad baik untuk memenuhi segala isi kesepakatan hak dan kewajiban yang telah dituangkan dalam Surat Perjanjian. Semoga perlindungan hukum yang diberikan kepada warga kampung pekunden akan terwujud dalam pelaksanaan isi perjanjian sewa menyewa aset Pemkot antara Pemkot dengan investor (PT Hotel Candi Baru)

## **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **a. Kesimpulan**

Kesimpulan yang dapat diungkap dalam penelitian ini setelah dilakukan analisis secara kualitatif terhadap data primer dan data sekunder adalah:

1. Bentuk Kerjasama antara Investor dengan Pemerintah Kota Semarang terhadap Aset Tanah dalam Pembangunan Hotel Tentrem di Jalan Gajah Mada Semarang adalah melalui Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang apabila memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan yang mengaturnya.

2. Perlindungan Hukum Bagi Warga Perumahan Yang Terhalang Akses Jalan Keluar Masuk Perumahan Warga dan Perkampungan dengan Dibangunnya Hotel Tentrem adalah sudah tertuang dalam isi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah aset Pemkot antara Pemkot Semarang dengan investor PT Hotel Candi Baru. Pihak investor telah melakukan CSR melalui Program Bedah Rumah untuk warga Pekunden dengan klasifikasi miskin dan membuat serta pemeliharaan Jalan Pekunden Dalam sebagai akses yang mudah dilalui oleh warga yang akan menuju dan keluar kampung Pekunden.

### **b. Saran-Saran**

1. Bagi Pemerintah Kota Semarang selaku pengelola Barang Milik Daerah hendaknya selalu mengawasi selama proses pembangunan sampai dengan pemanfaatannya sesuai dengan ijin yang telah diberikan oleh Pemerintah Kota Semarang dan tidak melanggar Undang-Undang.
2. Pemeliharaan aset milik daerah melalui mekanisme sistem Sewa Menyewa hendaknya lebih diperhatikan dan agar ditinjau ulang, karena jangka waktu hanya sebatas paling lama 5 (lima) tahun. Mungkin pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan milik Pemkot akan lebih menjamin kepastian hukumnya, karena berjangka waktu sampai 20 tahun.

## DAFTAR PUSTAKA

- AP Parlindungan. 2015. *Hak-Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Edisi Revisi, Bandung: CV Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Jambatan.
- Farreed Aziiz Al-Lathiif, “Kerjasama Pemnafaatan Tanah Milik Pemerintah Dengan Investor Dalam Persepektif Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Pembangunan Hotel Tentrem di Kota Semarang)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2017
- Komariah,.2002. *Hukum Perdata*, Malang: Universita Muhammadiyah
- M.Yusuf. 2010. *Delapan Langkah Pengelolaan Aset Daerah*, Jakarta: Salemba Empat.
- Phillipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT Bina Ilmu’
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Samun Ismaya.2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Urip Santoso.2006. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- [www.jurnalhukum.com](http://www.jurnalhukum.com), “Syarat-syarat Sahnya Perjanjian”, diunduh tanggal 7 September 2017, jam 09.00 WIB
- <http://gwadamakbar.wordpress.com/2012/01/24/pengertian-corporate-social-responsibility-csr/>.
- [http://www.usaha-kecil.com/pengertian\\_csr.html](http://www.usaha-kecil.com/pengertian_csr.html)