

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA  
PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS DENGAN  
PT. PADUDAYA BANGUN PERSADA TENTANG PEMBANGUNAN /  
RENOVASI PASAR BITINGAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Magister pada Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Diajukan oleh  
ANIS ANDRIAS  
2018-02-005**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**2023**

Halaman Persetujuan

TESIS

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA  
PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS DENGAN  
PT. PADUDAYA BANGUN PERSADA TENTANG PEMBANGUNAN /  
RENOVASI PASAR BITINGAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS**

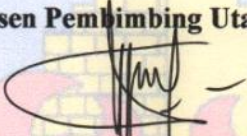
Disusun oleh :

**ANIS ANDRIAS  
2018-02-005**

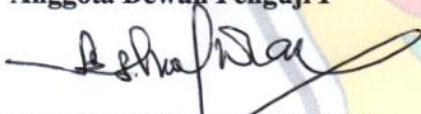
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 27 Februari 2023

Susunan Dewan Penguji :

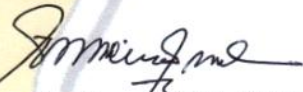
Dosen Pembimbing Utama

  
**Dr. Suparvo, S.H., M.S.**  
NIDN. 0628096201

Anggota Dewan Penguji I

  
**Dr. Iskandar Wibawa, S.H., M.H.**  
NIDN. 0626025901

Anggota Dewan Penguji II

  
**Henny Susilowati, S.H., M.H.**  
NIDN. 0604127001

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan  
untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum  
Tanggal Maret 2023



**Dr. Suparvo, S.H., M.S.**  
NIDN. 0628096201  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

- ❖ “Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan“. Jika seorang hamba menghadapi sebuah ujian dan menghadapinya dengan ikhtiar dan doa serta dalam kesabaran, maka Allah akan menunjukkan baginya petunjuk berupa jalan keluar atau kemudahan atas kesulitan yang dialaminya, sesuai dari selesainya ujian tersebut akan lebih menguatkan tingkat keimanannya (Qs. Al Insyirah : 5)
- ❖ Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap (QS. Al-Insyirah: 7-8)
- ❖ Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan dengan beberapa derajat (QS. Al-Mujaadilah ayat 1)
- ❖ Jadilah seperti layang-layang, sentakan angin keras yang menantanginya bukan melemparkannya kebawah tetapi justru sebaliknya menaikannya keatas. (John Petit Senn 1790-1870).

### PERSEMBAHAN

Yang pertama dan utama, sembah sujud dan rasa syukur kami panjatkan kepada Allah SWT. Yang telah memberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu serta mengenalkanku dengan cinta. Puji syukur atas segala kemudahan yang diberikan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Sholawat serta salam senantiasa terlimpahkan kepada yang terpilih “Al-Musthofa” dan gudang ilmu, Rasulullah Muhammad SAW.

Dengan rasa hormat sebagai tanda bakti dan rasa terima kasih yang tiada terhingga, aku persembahkan tulisan sederhana ini untuk :

**Kedua orang tuaku**, yang telah memberikan seluruh cinta dan kasih sayangnya. Yang senantiasa mendoakanku, menjadi penyemangat hidup dan motivasiku. Semoga Allah berkenan melimpahkan usia yang berkah, Rahmat dan Hidayah-Nya.

**Isteri dan anak-anakku**, yang telah memberikan segenap hatinya untukku. Terima kasih untuk perhatian, pengertian, keceriaan di saat letih dan banyak hal, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

**Teman-teman Bagian Organisasi Setda**, yang telah memberikan perhatian, pengertian dan supportnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini ditengah kesibukan kerja.

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

N a m a : Anis Andrias  
NIM : 2018-02-005  
Alamat : Perum. Megawon Indah, Jl. Kelapa Sawit II No. 17,  
RT. 02 / RW.04 Desa Megawon, Kec. Jati Kudus.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan kelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Kudus, Maret 2023

Yang membuat pernyataan



Anis Andrias

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah* rabbil'alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT pemilik segala kebaikan, atas semua nikmat, rahmat dan karunia-Nya. Sholawat berangkaikan salam selalu terlimpahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW. Atas berkat rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan tesis ini dengan judul ***Analisis Yuridis Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Dengan PT. Padudaya Bangun Persada Tentang Pembangunan / Renovasi Pasar Bitingan Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.***

Tesis ini disusun guna melengkapi sebagian dari tugas yang sekaligus merupakan persyaratan dalam mencapai derajat magister pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Tiada gading yang tak retak, penulis menyadari jika tesis ini jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis dengan segala kerendahan hati akan menerima saran dan masukan dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini.

Penulis berhutang budi kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan tesis ini. Oleh karena itu perkenankan dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Suparno, S.H., M.S selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus dan sekaligus Dosen Pembimbing Utama yang telah berkenan meluangkan waktunya membimbing dan memberikan arahan yang sangat bermanfaat selama proses penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Iskandar Wibawa, S.H., M.H. dan Ibu Henny Sulistiyawati, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah berkenan membimbing dan memberikan arahan yang sangat bermanfaat dalam penyusunan tesis ini.

3. Seluruh guru besar dan dosen serta staf pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.
4. Pejabat dan staf Pemerintah Kabupaten Kudus, Bapak Asisten Administrasi Umum, teman teman pada Bagian Hukum Setda, BPPKAD, Dinas Perdagangan yang terkait langsung maupun tidak langsung dan sekaligus menjadi sumber informasi dalam penelitian ini.
5. Bapak, ibu, istri dan anakku serta saudara-saudaraku tercinta yang telah banyak mengorbankan waktu, memberikan semangat, do'a dan kasih sayangnya, serta tak henti memotivasi penulis untuk menyelesaikan tesis.
6. Bapak Kabag Organisasi dan teman – teman Bagian Organisasi Setda Kabupaten Kudus yang telah memberikan masukan, dukungan doa dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Teman-teman Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus yang telah bersama - bersama belajar, saling membantu, saling mendukung dan memotivasi demi selesainya studi ini.
8. Semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga segala amal kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Akhir kata, semoga tulisan sederhana ini dapat memberikan manfaat, tambahan literatur, dan wawasan pengetahuan bagi yang memerlukannya. Aamiin.

Kudus, Maret 2023

Penulis

Anis Andrias

## DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
<b>Halaman Judul</b> .....	i
<b>Halaman Persetujuan</b> .....	ii
<b>Halaman Motto dan Persembahan</b> .....	iii
<b>Halaman Pernyataan Orisinalitas</b> .....	iv
<b>Kata Pengantar</b> .....	v
<b>Daftar Isi</b> .....	vii
<b>Abstrak</b> .....	ix
<b>Abstract</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Keaslian Penelitian .....	11
D. Tujuan Penelitian .....	14
E. Manfaat Penelitian .....	14
F. Metode Penelitian .....	15
G. Sistematika Penulisan .....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kerjasama</b> .....	<b>25</b>
1. Pengertian Perjanjian .....	25
2. Syarat Sah Perjanjian .....	27
3. Asas - Asas Perjanjian .....	30
4. Prestasi .....	33
5. Wanprestasi .....	34
6. Pengertian Kerjasama .....	35
7. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama .....	36
8. Teori Hukum Menurut Gustav Radbruch dan Lawrence Meir Friedman .....	37
<b>B. Tinjauan Umum tentang Subyek Hukum</b> .....	<b>43</b>
1. Pengertian dan Klasifikasi Subyek Hukum .....	43
2. Pemerintah Kabupaten Kudus sebagai Subyek Hukum .....	44
<b>C. Tinjauan Umum tentang Perseroan Terbatas</b> .....	<b>45</b>
1. Pengertian PT .....	45
2. Organ PT .....	47

<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	<b>50</b>
	<b>A. Hasil Penelitian</b>	<b>50</b>
	1. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan / Renovasi Pasar Bitingan Kudus .....	50
	2. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan / Renovasi Pasar Bitingan...	52
	3. Proses Pengajuan Sertifikat HGB dan SHM oleh PT. Padudaya Bangun Persada ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus .....	55
	4. Permasalahan yang timbul dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama .....	59
	<b>B. Pembahasan</b>	<b>62</b>
	1. Status Pemberian HGB 30 tahun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus terhadap perjanjian kerjasama yang berjangka waktu 20 tahun .....	62
	2. Akibat Hukum dari PT. Padudaya Bangun Persada yang mendapatkan HGB selama 30 tahun atas perjanjian kerjasama yang berjangka waktu 20 tahun..	86
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>98</b>
	A. Kesimpulan .....	98
	B. Saran .....	100
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
	<b>LAMPIRAN - LAMPIRAN</b>	



## ABSTRAK

### ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS DENGAN PT. PADUDAYA BANGUN PERSADA TENTANG PEMBANGUNAN / RENOVASI PASAR BITINGAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS

Penulisan Tesis ini adalah karena ketertarikan penulis terhadap Permasalahan yang timbul dalam Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Padudaya Bangun Persada dalam pembangunan/renovasi pasar Bitingan Kudus, yang mana pemberian jangka waktu pengelolaan HGB dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah selama 20 tahun, sementara sertifikat HGB atas nama PT. Padudaya Bangun Persada yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus memiliki jangka waktu selama 30 tahun, sehingga timbul permasalahan dalam pelaksanaannya.

Tujuan penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui status pemberian HGB 30 tahun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus terhadap perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Padudaya Bangun Persada dimaksud yang berjangka waktu 20 tahun serta untuk mengetahui akibat hukum dari pengajuan HGB 30 tahun oleh PT. Padudaya Bangun Persada atas perjanjian kerjasama tersebut yang memiliki jangka waktu 20 tahun.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan metode penelitian hukum normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif kualitatif.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka serta studi lapangan artinya data yang dikumpulkan dan diteliti adalah data sekunder (data kepustakaan) sebagai data utama. sementara data primer (data lapangan) sebagai data pelengkap. Untuk mendapatkan data primer, penulis mewawancarai beberapa responden yang menjadi sumber data atau informasi.

Adapun kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Status Pemberian HGB 30 tahun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus terhadap Perjanjian Kerjasama 20 tahun adalah legal/sah. Namun berdasarkan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* Pemberian HGB 30 Tahun tersebut dapat dikesampingkan. Namun karena proses pengadilan masih berjalan dan belum *incraht* serta masih menunggu putusan pengadilan, maka sampai saat ini status pemberian HGB masih sah/legal sampai ada pembatalan akibat adanya putusan dari Pengadilan.
2. Akibat Hukum dari pengajuan sertifikat HGB PT. Padudaya Bangun Persada ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Padudaya Bangun Persada berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor 2 Tahun 1997 menjadi tidak dapat berjalan secara efektif karena masih menunggu putusan final kasasi (*inkracht*) dan jaminan kepastian hukum menjadi tidak efektif. Sehingga pengelolaan dan perawatan bangunan pasar tidak dapat dilakukan oleh Pemkab. Kudus.

(Kata Kunci : Perjanjian Kerjasama, Pembangunan / Renovasi Pasar, Pasar Bitingan Kabupaten Kudus, Hak Guna Bangunan).

## ABSTRACT

### JURIDICAL ANALYSIS OF COOPERATION AGREEMENTS BETWEEN LEVEL II REGENCY GOVERNMENT OF KUDUS AND PT. PADUDAYA BANGUN PERSADA ABOUT MARKET DEVELOPMENT/ RENOVATION OF THE BITINGAN MARKET THE LEVEL II DISTRICT OF KUDUS

Writing this thesis is due to the author's interest in the problems that arise in the Cooperation Agreement between the Government of Kudus Regency and PT. Padudaya Bangun Persada in the construction/renovation of the Bitingan Kudus market, in which the management period for HGB in the Cooperation Agreement is 20 years, while the HGB certificate is in the name of PT. Padudaya Bangun Persada issued by the Land Office of Kudus Regency has a term of 30 years, so problems arise in its implementation.

The purpose of writing this law is to find out the status of the granting of 30-year HGB by the Kudus District Land Office regarding the cooperation agreement between the Kudus Regency Government and PT. Padudaya Bangun Persada is intended for a period of 20 years and to find out the legal consequences of the 30 year HGB application by PT. Padudaya Bangun Persada for the cooperation agreement which has a period of 20 years.

In this study, the authors used a normative legal research method approach, with a qualitative descriptive research specification.

The data collection method used is literature study and field study, which means that the data collected and examined are secondary data (library data) as the main data. while primary data (field data) serves as complementary data. To obtain primary data, the authors interviewed several respondents who were sources of data or information.

The conclusions obtained from this study are as follows :

1. The Status of the granting of 30 year HGB by the Land Office of Kudus Regency to the 20 year Cooperation Agreement is legal. However, based on the principle of *Lex Specialis Derogat Legi Generali*, the granting of the 30-year HGB can be waived. However, because the court process is still ongoing and has not yet been incraht and is still awaiting a court decision, until now the status of granting HGB is still valid/legal until there is an annulment due to a decision from the Court.
2. Legal Consequences of applying for PT. Padudaya Bangun Persada to the Kudus Regency Land Office is a Cooperation Agreement between the Kudus Regency Government and PT. Padudaya Bangun Persada based on the Cooperation Agreement No. 2 of 1997 cannot run effectively because it is still waiting for the Final Cassation decision and guarantees of legal certainty are not effective. So that the maintenance of the market building cannot be carried out by the Government of Kudus Regency.

*(Keywords: Cooperation Agreement, Market Development / Renovation, Bitingan Market, Kudus District, Building Use Rights).*