

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**



SKRIPSI

**PERJANJIAN PENGADAAN TANAH HAK MILIK UNTUK
PERUMAHAN ANTARA PERSEROAN TERBATAS RIZKY HADI
PRATAMA DENGAN NUHRUDIN DI KABUPATEN MUARO JAMBI**

Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum

Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari

OLEH

AHMAD HAKIKI

NIM.1800874201283

Tahun Akademik

2021/2022

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : AHMAD HAKIKI
NIM : 1800874201283
Program Studi/Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Proposal Skripsi : Perjanjian Pengadaan Tanah Hak Milik Untuk Perumahan Antara Perseroaan Terbatas Rizky Hadi Pratama Dengan Nuhrudin Di Kabupaten Muaro Jambi.

Telah disetujui untuk diuji pada Ujian Skripsi Dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Batanghari.

Jambi, 02 Desember 2022

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,



(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.)

Pembimbing Kedua,



(Warfian Saputra, S.H., M.H.)

Ketua Bagian Hukum Perdata



(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Ahmad Hakiki
NIM : 180087420123
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum

Judul Skripsi:

Perjanjian Pengadaan Tanah Hak Milik Untuk Perumahan Antara
Perseroaan Terbatas Rizky Hadi Pratama Dengan Nuhrudin Di Kabupaten Muaro
Jambi

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Jum'at Tanggal 02 Desember Tahun 2022 Pukul 08:30 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, 02 Desember 2022

Disahkan oleh

Pembimbing pertama



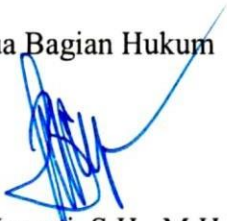
(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.)

Pembimbing Kedua



(Warfian Saputra, S.H., M.H.)

Ketua Bagian Hukum



(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari



(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Nama Mahasiswa : Ahmad Hakiki
NIM : 180087420123
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum

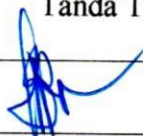
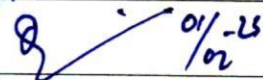


Judul Skripsi:

Perjanjian Pengadaan Tanah Hak Milik Untuk Perumahan Antara Perseroaan Terbatas

Rizky Hadi Pratama Dengan Nuhrudin Di Kabupaten Muaro Jambi

Skripsi Ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus Oleh Tim Penguji
Pada Hari Jum'at Tanggal 02 Desember 2022 Pukul 08:30 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati, S.H., M.H.	Ketua Sidang	
H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum.	Penguji Utama	 01/12/22
Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.	Penguji Anggota	
Warfian Saputra, S.H., M.H.	Penguji Anggota	

Jambi, 02 Desember 2022
Ketua Program Studi Ilmu Hukum


Dr.S. Said Sahabuddin, S.H., M.Hum

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Hakiki
NIM : 180087420123
Tempat, tanggal lahir : Singkut 12 juli 1999
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Perjanjian Pengadaan Tanah Hak Milik Untuk Perumahan Antara Perseroaan Terbatas Rizky Hadi Pratama Dengan Nuhrudin Di Kabupaten Muaro Jambi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang telah ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum perguruan tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, 02 Desember 2022

Mahasiswa yang bersangkutan

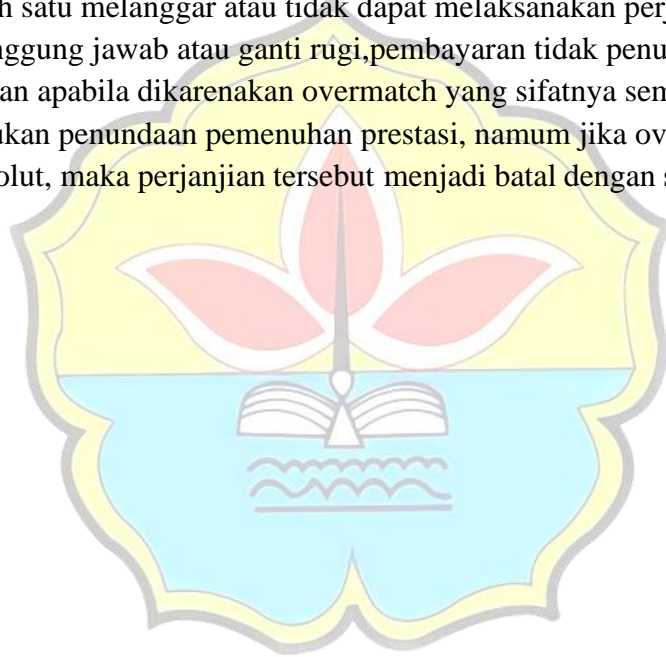


Ahmad Hakiki

ABSTRAK

Manusia merupakan makhluk sosial yang senantiasa membutuhkan orang lain dalam kehidupannya. Manusia sebagai subjek hukum memerlukan bantuan orang lain baik secara fisik maupun materil. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut, biasanya dengan melakukan atau mengadakan perjanjian dengan subjek hukum lainnya. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana dua subjek hukum atau lebih sering mengikatkan dirinya. Seperti halnya dalam pembuatan perumahan rizky hadi residence 2 dengan nuhrudin.

Bedasarkan hasil penelitian, ternyata perjanjian PT.RIZKY HADI PRATAMA DAN NUHRUDIN telah memenuhi syarat umum perjanjian dan syarat khusus yang di ajukan oleh para pihak melalui kantor notaris, akibat hukum apabila salah satu melanggar atau tidak dapat melaksanakan perjanjian tersebut dapat bertanggung jawab atau ganti rugi, pembayaran tidak penuh dan pembatalan perjanjian dan apabila dikarenakan overmatch yang sifatnya sementara, maka dapat dilakukan penundaan pemenuhan prestasi, namun jika overmatch tersebut bersifat absolut, maka perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas rahmat, nikmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul **“Perjanjian Pengadaan Tanah Hak Milik Untuk Perumahan Antara Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama Dengan Nuhrudin Di Kabupaten Muaro Jambi”**.

Selama penyelesaian proposal skripsi ini penulis mendapatkan berbagai bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada:

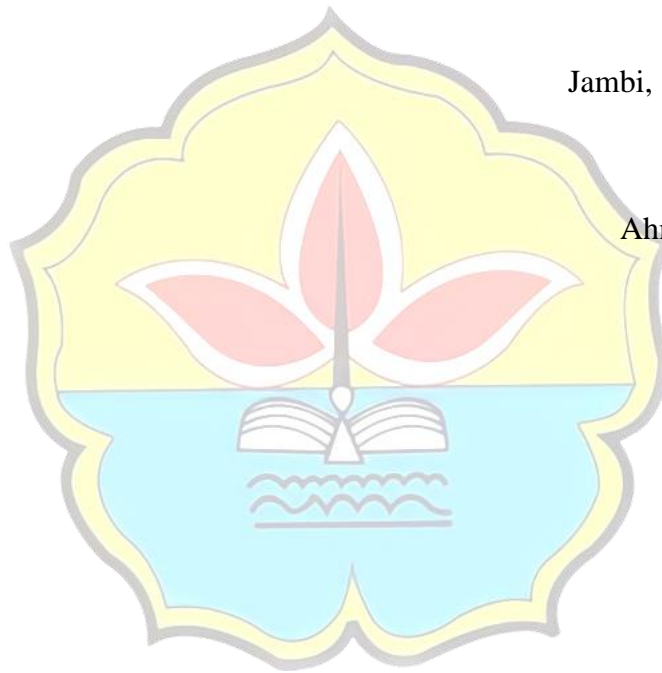
1. Bapak Prof. Dr. Herri, M.B.A. selaku PJ Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M.Muslih, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi sekaligus Pembimbing I yang telah menyempatkan waktu untuk mencurahkan perhatian, arahan, pemikiran dan petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.
3. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Bapak Warfian Saputra, S.H., M.H. selaku Pembimbing II yang telah dengan sabar dan meluangkan waktu untuk memberikan arahan, saran, dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Pendidikan Universitas Batanghari Jambi.
6. Kedua Orang tua dan keluarga yang telah memberikan do'a dan motivasi serta dukungan moril maupun materi.

7. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Angkatan 2018 yang telah memberi dukungan, motivasi dan membantu dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.

Penulis sadari sepenuhnya bahwa penulisan proposal skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga proposal skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan dapat disajikan bagi yang membutuhkan.

Jambi, Desember 2022

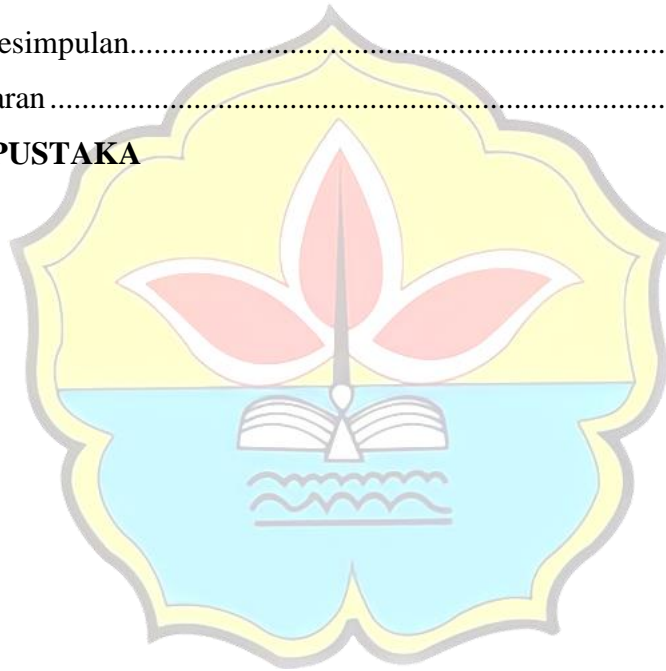
Ahmad Hakiki



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan.....	5
D. Kerangka Konseptual	6
E. Landasan Teoritis.....	7
D. Metode Penelitian.....	8
1. Tipe Penelitian	8
2. Pendekatan Penelitian	9
3. Sumber Data.....	10
4. Teknik Penetapan Informan	11
5. Teknik Pengumpulan Data.....	11
6. Analisis Data	12
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN	14
A. Pengertian Tanah Hak Milik	14
B. Hak-Hak Atas Tanah	18
C. Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah	25
D. Pengaturan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	28
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERSEROAN TERBATAS	
DAN PERUMAHAN	30
A. Pengertian Pengadaan Tanah.....	30
B. Bentuk-Bentuk Pengadaan Tanah	33
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pengadaan Tanah	35
D. Pengaturan Pengadaan Tanah.....	36

BAB IV PELAKSANAAN ANTARA NUHRUDIN DAN PT. RIZKY HADI PRATAMA DALAM HAL PENYEDIAAN LAHAN UNTUK PERUMAHAN RIZKY HADI RESIDENCE	40
A. Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi	40
B. Penyelesaian Sengketa Dalam Pembangunan Perumahan Antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi	49
BAB V PENUTUP	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Indonesia adalah Negara hukum. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum salah satunya diwujudkan dengan bukti tertulis yang bersifat otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.¹

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.²

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan organ negara yang mendapat pelimpahan kewenangan oleh negara dalam rangka pemberian

¹ Febri Ramadhani, *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Waarmeking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*, Jurnal Recital Review, 2020, Volume 2, Nomor 2, Hal 93.

² Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat, 2011, Hal 63.

pelayanan umum kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan akta dan legalisasi akta. Akta adalah surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum dibidang keperdataan yang dilakukan oleh para pihak. Para pihak tersebut adalah orang yang memerlukan jasa notaris.³

Notaris dapat membuat akta-akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan, yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Jadi wewenang notaris yaitu membuat akta mengenal perbuatan tertentu dan bersifat umum. Demikian juga notaris menyatakan dalam akta atas permintaan dan yang berkepentingan keterangan-keterangan yang diberikan di hadapan notaris oleh mereka yang mengadakan perjanjian atau yang membuat surat wasiat. Pendek kata pada hakekatnya notaris memiliki wewenang yang tidak terbatas untuk mengkonstatir dalam suatu akta semua apa yang diperlihatkan atau atas permintaan orang lain untuk dikerjakan oleh notaris sendiri (misalnya mengadakan pelelangan umum).⁴

Ketaatan masyarakat terhadap aturan-aturan disebabkan oleh beberapa motivasi. Sebagian orang taat kepada aturan-aturan karena perhitungan yang cermat. Sementara sebagian orang memang tidak mempunyai orientasi terhadap diri sendiri, mereka taat kepada aturan-aturan yang dibuat karena dengan berbuat demikian mendatangkan kesejahteraan orang lain. Ada juga yang mempunyai alasan sederhana yaitu aturan memang harus ditaati. Pemahaman mengenai

³ Tri Yanty Sukanty Arkiang, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*, Jurnal Keadilan Progresif, 2011, Volume 2, Nomor 2, Hal,196,

⁴ Missariyani, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Politela, Yogyakarta, 2012, Hal 3.

kepentingan jangka panjang dan daya kemauan yang baik untuk menaati atau menepati sebuah kesepakatan dengan saksi dari bidang hukum dengan berbagai motivasi tidak sama pada setiap masyarakat.⁵

Perjanjian merupakan suatu persetujuan dan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang timbul dikarenakan adanya persetujuan kedua belah pihak. Secara jelas dijabarkan dalam Pasal 1233 KUHPerdara yakni tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, atau karena Undang-Undang. Perikatan yang berasal dari Undang merupakan perikatan yang terjadi karena adanya peristiwa tertentu yang melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak, tetapi bukan berasal dari kehendak para pihak melainkan telah diatur dan ditentukan oleh Undang-Undang. Sedangkan perikatan yang dilahirkan karena persetujuan atau perjanjian didahului dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang selanjutnya menciptakan hubungan perikatan dengan akibat hukum yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.⁶

Pada Pasal 1320 KUHPerdara terdapat syarat sahnya perjanjian agar terjadi persetujuan yang sah diperlukan empat syarat yakni kesepakatan yang mengikatkan, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Adapun syarat-syarat pembuatan suatu akta perjanjian adalah selain tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, Hal 61.

⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2013, Hal 134.

tentang Jabatan Notaris tetap harus dihubungkan dengan Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu akta harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*), akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta yang bersangkutan.

Pada perjanjian kerja sama mengenai penyediaan lahan untuk perumahan Rizky Hadi Residence 2, oleh Tuan Nuhudin lahir di Mendalo Darat warga Negara Indonesia wiraswasta bertempat tinggal di Dusun Kali Batas Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi disebut sebagai pihak pertama, kemudian Nyonya Rani Mega Wati lahir di Sumber Harum Warga Negara Indonesia mengurus bertempat tinggal di Paal Merah Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muaro Jambi bertindak mewakili direksi Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama disebut sebagai pihak kedua. Pada akta perjanjian kerjasama dijelaskan bahwa pihak pertama sebagai pemilik sebidang tanah menyerahkan kepada pihak kedua untuk dikelola menjadi perumahan pemukiman yang selanjutnya disebut Perumahan Rizky Hadi Residence 2. Pihak Kedua menerima tanda bukti (sertifikat) dari pihak pertama untuk selanjutnya akan diproses bertahap yaitu mulai turun hak, balik nama, lalu pecah sertifikat sampai pada akhirnya akan di balik nama atas pembeli perumahan.

Pihak kedua setelah menerima surat-surat lahan dari pihak pertama ternyata menggadaikan yang tujuannya untuk modal pembangunan perumahan namun tanpa sepengetahuan pihak pertama. Aset lahan sudah hampir dilakukan penyitaan oleh pihak pegadaian karena tidak melakukan pembayaran dengan baik.

Sehingga pihak pertama merasa dirugikan dengan pihak Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji masalah tersebut dan memilih judul **“PERJANJIAN PENGADAAN TANAH HAK MILIK UNTUK PERUMAHAN ANTARA PERSEROAN TERBATAS RIZKY HADI PRATAMA DENGAN NUHRUDIN DI KABUPATEN MUARO JAMBI”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan penulisan latar belakang diatas, maka terdapat beberapa permasalahan yang akan dikemukakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerja sama Nuhudin dan Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama di Kabupaten Muaro Jambi?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam pembangunan perumahan antara Nuhudin dan Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama di Kabupaten Muaro Jambi?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

1. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah tersebut diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kerja sama Nuhudin dan Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama di Kabupaten Muaro Jambi.

- b. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa dalam pembangunan perumahan antara Nuhrudin dan Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama di Kabupaten Muaro Jambi.

2. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah:

- a. Sebagai salah satu persyaratan dalam rangka menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar sarjana pada fakultas hukum Universitas Batanghari
- b. Secara teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmiah bagi ilmu pengetahuan hukum khususnya mengenai akta perjanjian dari kantor notaris sebagai alat bukti yang kuat.

D. Kerangka Konseptual

Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti. Untuk memberikan gambaran dan mengetahui tentang maksud penelitian proposal skripsi ini serta mempermudah pembahasan skripsi ini, maka terlebih dahulu penulis akan menguraikan secara singkat apa arti dari beberapa kata judul ini:

1. Analisis

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya. Analisis merupakan sebuah aktivitas yang memuat kegiatan memilah, mengurai, membedakan sesuatu untuk digolongkan dan

dikelompokkan menurut kriteria tertentu lalu dicari taksiran makna dan kaitannya⁷.

2. Akta Perjanjian

Akta perjanjian merupakan bukti tertulis dan otentik yang sewaktu-waktu dapat dipakai sebagai alat bukti yang kuat bahkan sempurna bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Hakim harus menganggap sebagai bukti yang sempurna yang tidak memerlukan bukti tambahan jika ternyata tidak terbukti sebaliknya.⁸

3. Notaris

Notaris adalah pejabat umum berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh negara atau pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum.⁹

E. Landasan Teoritis

Sehubungan dengan penelitian diatas, maka penulis menuangkan landasan teoritis yang relevan dengan penelitian diatas yaitu teori kepastian hukum dan teori keadilan.

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum sebagai kenyataan merupakan hal yang paling utama tetapi tidak berarti bahwa hukum sebagai kaidah dapat diabaikan, sebab hukum sebagai kenyataan tetap bersumber dari hukum sebagai kaidah. Hanya saja lebih

⁷ Aris Kurniawan, *13 Pengertian Analisis Menurut Para Ahli*, Jurnal Pendidikan, 2016, Volume 6, Nomor 4, Hal 25.

⁸ Sumini dan Amin Purnawan, *Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Jurnal Akta, 2017, Volume 4, Nomor 4, Hal 564.

⁹ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, Hal 31.

konkretnya hukum sebagai kaidah tidak saja yang termuat dalam hukum positif belaka, tetapi keseluruhan kaidah sosial yang diakui keberlakuannya oleh otoritas tertinggi yang ada dalam masyarakat.¹⁰

Oleh karena itu, baik tujuan hukum sebagai kepastian maupun tujuan hukum dalam sisi manfaat hal demikian lebih cocok dikatakan sebagai proses atau jalan yang harus dilalui untuk mencapai keadilan dari hukum itu sendiri”.¹¹

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang: *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia akan runtuh, hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹²

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. “Penelitian empiris artinya dalam mengumpulkan fakta-fakta sosial atau

¹⁰ Serlika Aprita dan Rio Adhitya, *Filsafat Hukum*, Rajawali Press, Depok, 2020, Hal. 371.

¹¹*Ibid.*, Hal 372.

¹²Farkhani, Elviandri, Sigit Sapto Nugroho, dan Moch. Juli Pudjioo, *Op.Cit.*, Hal 202.

permasalahan hukum secara terstruktur dan materi hukum positif dapat diperoleh dari kegiatan-kegiatan mempelajari bahan-bahan hukum terkait”.¹³

Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum dengan meneliti implementasi atau pelaksanaan peraturan perundang undangan di masyarakat.¹⁴ Penelitian hukum sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁵

2. Pendekatan Penelitian

Salah satu dari jenis pendekatan adalah studi kasus. Jenis pendekatan studi kasus ini merupakan jenis pendekatan yang digunakan untuk menyelidiki dan memahami sebuah kejadian atau masalah yang telah terjadi dengan mengumpulkan berbagai macam informasi yang kemudian diolah untuk mendapatkan sebuah solusi agar masalah yang diungkap dapat terselesaikan.¹⁶

Spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian deskriptif yaitu dengan memberikan suatu gambaran yang rinci tentang pelaksanaan perjanjian.

¹³Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung, 2016, Hal 3.

¹⁴Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, Depok, 2018, Hal 76.

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, Hal, 32.

¹⁶John W Creswell, *Research design, qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*, SAGE Publications Inc, The United States of America, 2014, Hal 65.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Untuk memperoleh data primer, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui wawancara langsung dengan pihak Nuhudin dan pihak PT. Rizky Hadi Pratama.

b. Data Sekunder

Bahan hukum data sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan primer.¹⁷ Untuk memperoleh data sekunder, penulis melakukan studi kepustakaan yaitu berupa sejumlah keterangan atau fakta yang mempelajari bahan-bahan berupa literatur atau buku-buku referensi dan peraturan perundang-undangan, adapun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu:

- 1) KUHPPerdata.
- 2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Notaris dan kewenangannya.
- 4) Perjanjian kerjasama Nomor 01 Selasa 15 September 2020.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu Bahan Hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹⁸ Pada penelitian ini yang menjadi bahan hukum tersier adalah Kamus Hukum.

¹⁷ *Ibid*, Hal 66

¹⁸ *Ibid*, Hal 71

4. Teknik Penetapan Informan

Teknik yang digunakan untuk menetapkan atau menentukan siapa saja informan pada penelitian ini adalah purposive sampling, yaitu metodologi sampel secara acak dimana kelompok sampel ditargetkan memiliki atribut-atribut tertentu. Metode atau teknik ini dapat digunakan pada banyak populasi tetapi lebih efektif dengan ukuran sampel yang lebih kecil dan populasi yang lebih homogen. Pada penelitian ini atribut atau kriteria orang tersebut dapat dijadikan sebagai informasi yaitu memiliki keterkaitan langsung dengan perjanjian kerja sama. Sehingga informan pada penelitian ini adalah Pihak pertama (Nuhrudin), Pihak kedua (PT. Rizky Hadi ratama), dan Notaris (Khomsin).

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dan fakta penelitian pada penelitian ini sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian.

b. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan tanya jawab secara lisan untuk memperoleh informasi, bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual, atau audio visual. Wawancara menjadi teknik

pengumpulan data yang utama pada penelitian ini untuk memperoleh data dan fakta dari informan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan memanfaatkan data sekunder yang telah tersedia dalam perpustakaan, dari instansi yang diteliti atau dari tempat lain berupa dokumen-dokumen resmi. Sementara data yang diperoleh dari sumber pustaka berupa bahan-bahan referensi, buku-buku, artikel, dan sebagainya yang sesuai dengan masalah yang dikaji.

6. Analisis Data

Dari data yang dikumpulkan, baik data primer maupun sekunder kemudian diklarifikasikan. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif yang artinya data yang telah dikelompokkan menurut permasalahan yang akan diteliti, kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat, yang nantinya akan menjawab permasalahan yang diajukan, kemudian diambil kesimpulan yang relevan dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk lebih jelas uraian dari isi proposal skripsi ini serta untuk mengarahkan pembaca, maka penulis membuat sistematika penulisan proposal skripsi ini yaitu sebagai berikut:

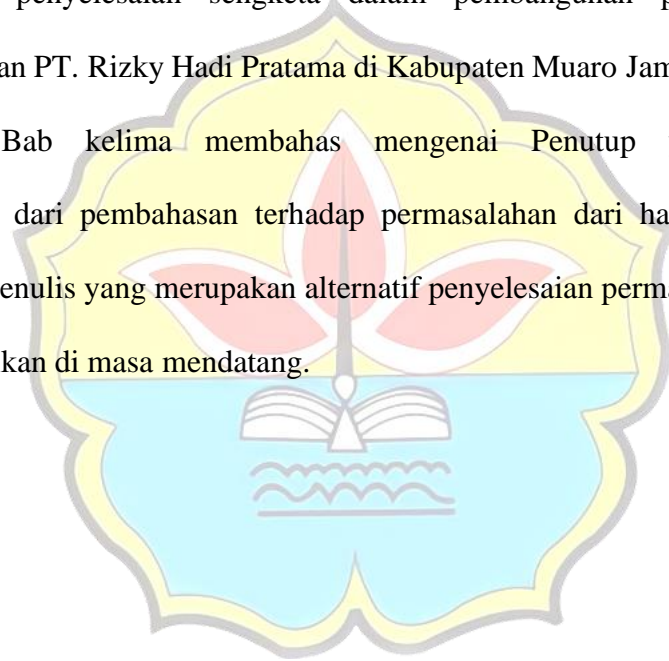
Bab kesatu Pendahuluan; subbab: latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan penulisan, kerangka konseptual, landasan teoritis, metodologi penelitian dan terakhir sistematika penulisan.

Bab kedua Tinjauan Umum tentang perjanjian, bagaimana perjanjian secara teori dan berdasarkan landasan hukum serta pelanggaran perjanjian.

Bab ketiga tentang tinjauan umum tentang perumahan, siapa-siapa saja yang terlibat pada pembangunan perumahan, serta apa-apa saja hak dan kewajiban pihak-pihak yang memiliki keterlibatan.

Bab keempat mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian kerja sama Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama di Kabupaten Muaro Jambi serta bagaimana penyelesaian sengketa dalam pembangunan perumahan antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama di Kabupaten Muaro Jambi.

Bab kelima membahas mengenai Penutup yang merupakan kesimpulan dari pembahasan terhadap permasalahan dari hasil penelitian dan saran dari penulis yang merupakan alternatif penyelesaian permasalahan yang ada, demi perbaikan di masa mendatang.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH

A. Pengertian Tanah Hak Milik

“Tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali.”¹⁹ “Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.”²⁰ Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan dengan sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.²¹

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah,

¹⁹ Mohamad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Penerbit Media Abadi, Yogyakarta, 2005, hal 24.

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2012, hal 9.

²¹ Harsono, *Op. Cit*, hal 18

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.²²

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi oranglain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.²³ Dalam hukum tanah sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UU Nomor 5 Tahun 1960. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, berbunyi: "Atas dasar hak menguasai dari negara,

²² Yazid, F, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhat Press, Medan, 2020, Hal 15-17.

²³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2010, hal 49.

sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai ketentuan peraturan perundangundangan. Dalam memberikan landasan hukum yang terkuat kepada badan-badan hukum untuk mendapat hak milik atas tanah, Pemerintah mengeluarkan PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Negara menguasai tanah dan dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat. Pemerintah memiliki mandat untuk memastikan warga mendapatkan tempat tinggal yang layak sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, berbunyi:“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negaradan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.” Dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 bahwa ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 *juncto* Pasal 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 bermaksud bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara ini memberi wewenang kepada pemerintah, yakni: Pertama, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Kedua,

menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum dan antar orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Ketiga, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari bunyi Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 dapat disimpulkan bahwa hak menguasai tanah oleh negara bukan berarti memiliki tetapi mengatur peruntukkan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan atas tanah dan mengatur hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.

Lebih lanjut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut.

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dari bunyi Pasal (4) ayat (1) dan ayat (2) UUPA dapat disimpulkan bahwa:
 - a. Atas dasar dari hak menguasai negara ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.
 - b. Hak atas tanah adalah wewenang untuk mempergunakan tanah termasuk tubuh bumi, air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperuntukkan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang ditentukan menurut Undang-undang.

Negara sebagai organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakannya, artinya menyelenggarakan

penggunaan dan peruntukan, persediaan dan pemeliharaan dari bumi, air, ruang angkasa, diantara kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Demikian juga negara mempunyai kewenangan menentukan dan mengatur hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari hak menguasai negara tersebut dan selanjutnya menentukan dan mengatur, bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air, ruang angkasa yang terkandung di dalamnya.²⁴

B. Hak-Hak Atas Tanah

Kewajiban yang dapat dipenuhi dari pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut.

- a. Tanah yang dikuasainya itu tidak ditelantarkan.
- b. Tanah yang dikuasainya itu harus selalu ada fungsi sosial, dalam arti selalu dapat juga bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila sewaktu-waktu diperlukan seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UU Nomor 5 Tahun 1960 bahwasemua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- c. Tanah yang dikuasai atau yang digunakan itu, tidak digunakan untuk kepentingan apapun juga yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum. Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) *juncto* Pasal 53 UU Nomor 5 Tahun 1960 dibagi menjadi dua klasifikasi sebagai berikut.

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

“Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang

²⁴ *Ibid*,

berasal dari tanah negara. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.”²⁵

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara,²⁶

Adapun macam-macam hak tersebut adalah sebagai berikut:

a. Hak Milik

Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, Undang undang pokok agrarian (selanjutnya ditulis UUPA). Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, “Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan UndangUndang”. Menurut Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960, yang dimaksud hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi

²⁵ *Ibid*, hal 91.

²⁶ *Ibid*,

sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjut oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Lain halnya, terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁷

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA dan secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.²⁸

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UU Nomor 5

²⁷ *Ibi.*, hal 92-93.

²⁸ Yazid, F, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhat Press, Medan, 2020, Hal 55

Tahun 1960, bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 29 yakni jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun atau tiga puluh lima tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan dua puluh lima tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Selanjutnya, peruntukan hak guna usaha ditambah guna perusahaan perkebunan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang selanjutnya disingkat PP Nomor 40 Tahun 1966. Dan luas tanah untuk hak guna usaha bagi perseorangan luas minimalnya lima hektar dan maksimalnya ditetapkan oleh Kepala BPN sebagaimana ketentuan dalam Pasal 28 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 5 PP Nomor 40 Tahun 1966.

Berdasarkan pasal 30 tentang UUPA, Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika

hak guna usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. HGU yang berlaku di Indonesia merupakan kesepakatan dengan pemerintah dengan pelaku usaha, ini terbukti sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 31-Pasal 34 UUPA, antara lain hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UU Nomor 5 Tahun 1960, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi dua puluh tahun. Alas hak yang dapat digunakan menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1966 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

Menurut Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak pengelolaan, atau tanah Hak milik.²⁹

²⁹ *Ibid*, hal 60

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, ketentuan Pasal 36 Undang – Undang Pokok Agraria mengatur bahwa:

Ayat (1): Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ayat (2): Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA. Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai). Prosedur Hak Tanggungan Hak Guna Bangunan, adalah³⁰:

- a) Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notaris

³⁰ *Ibid*, hal 64

atau akta di bawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.

- b) Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang di buktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sebagai perjanjian ikutan.
- c) Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

d. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, hak guna usaha adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960.

e. Hak Sewa

Dalam Pasal 44 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. "Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan obyek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada

pihak lain (pemegang hak sewa untuk bangunan) adalah tanah bukan bangunan.”³¹

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan Hak Menurut Pasal 46 UU Nomor 5 Tahun 1960, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

g. Hak-hak lain

Hak-hak yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UU Nomor 5 Tahun 1960. Orang yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak) adalah Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya.

C. Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Terdapat tiga cara terjadinya Hak Milik atas tanah, yaitu:³²

a. Hak Milik atas tanah terjadi karena Hukum Adat.

Hak atas tanah tersebut terjadi yakni melalui 2 (dua) cara. Pertama dengan adanya pembukaan hutan atau tanah yang merupakan lokasi yang semulanya

³¹ *Ibid*, hal 132.

³² Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal 39.

berupa hutan, secara bersama oleh masyarakat hukum adat dengan dipimpin oleh kepala adat membuka hutan tersebut untuk menjadi tanah yang siap diolah, dibagikan secara individu kepada masyarakat hukum adat yang kemudian untuk dipergunakan sebagai lahan pertanian, pemukiman, maupun kepentingan bersama lainnya. Kedua dengan cara Lidah Tanah (aanslibbing) merupakan tanah yang asal usulnya berasal dari peristiwa alam atau bukan merupakan hasil perbuatan manusia, seperti tanah ditepi sungai yang timbul mengeras sehingga semakin lama dapat diolah dengan menanam berbagai macam tanaman, tanah demikian oleh hukum adat ditetapkan menjadi hak dari pada pemilik yang berbatasan dengan lidah tanah tersebut.

Hak perorangan warga masyarakat adat, memperoleh hak milik garapannya, setelah memperoleh izin dari penguasa adat. Apabila warga tersebut terus menggarap bidang tanah termaksud secara efektif, maka hubungan hak miliknya menjadi lebih intensif dan dapat turun temurun. Akan tetapi apabila warga tersebut menghentikan kegiatan menggarapnya, maka tanah itu kembali ke dalam cakupan hak ulayat persekutuan hukumnya dan hak miliknya melebur. Jadi dengan demikian ada landasan filsafat yang berlainan antara hukum perdata barat dengan: hak-hak atas tanah yang terpenting menurut hukum perdata barat dan hak-hak tanah yang terpenting menurut hukum adat.³³

³³Yazid, F, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhat Press, Medan, 2020, Hal 15-17

b. Hak Milik atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah.

Merupakan tanah yang berasal dari Tanah Negara, dimana terjadi karena suatu permohonan atas pemberian hak milik yang disampaikan melalui “Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan”. Permohonan yang telah disetujui merupakan bentuk suatu pelimpahan kewenangan yang kemudian akan ditindak lanjut dengan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) kepada pemohon. Atas dasar SKPH tersebutlah kemudian menjadi dasar terjadi Hak Milik atas tanah karena Penetapan Pemerintah.

c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-undang.

Adalah suatu Hak Milik yang terjadi karena undangundang yakni ketentuan konversi, “sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, Pasal VII ayat 1 (satu) ketentuanketentuan Konversi UUPA”. “Hak Eigendom” sejak berlakunya UUPA diubah (konversi) menjadi Hak Milik, dengan ketentuan sepanjang pemilik Hak Milik memenuhi syarat subjek sebagai pemegang Hak Milik atas tanah. Hak Agrarische Eigendom yang dimiliki oleh, yayasan, “andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, hak usaha atas bekas tanah partikelir yang ada, dengan sejak berlakunya UUPA diubah menjadi Hak Milik”. Kemudian, Hak Golongan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dengan berlakunya UUPA maka ditetapkan menjadi Hak Milik.

Subjek Hak Milik atas tanah ditentukan sebagai berikut, yaitu:³⁴

- a. Orang Pribadi yang berstatus atau berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Suatu Badan Hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah seperti bank negara, koperasi pertanian, badan sosial dan badan keagamaan sebagaimana ditetapkan dalam PP No.38 Tahun 1963 sebagaimana berdasarkan Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 yakni mencakup “bank pemerintah, badan keagamaan, badan social yang ditunjuk pemerintah”.

D. Pengaturan Tentang Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah telah diatur oleh Pemerintah yaitu melalui pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”, sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Untuk mewujudkan prinsip-prinsip dasar yang tertuang dalam aturan diatas maka ditetapkan hukum agraria nasional dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam pasal 2 dalam wujud hak menguasai dari Negara atas tanah yang memberi wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan 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 dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

³⁴ *Ibid.*,

Hak milik atas tanah telah diatur dalam pasal 20 UUPA bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun yang telah diatur dalam hukum adat, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanahnya. Tak bisa dipungkiri bahwa hukum adat hidup ditengah-tengah masyarakat Indonesia. Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat paling khusus antara lain, dapat berpindah tangan ke tangan orang lain karena pewarisan yang bersifat turun temurun, penggunaannya bebas tidak dibatasi selagi tidak bertentangan dengan undang-undang yang mengatur, hak atas tanah lainnya dapat diberikan diatas hak milik oleh pemiliknya.³⁵



³⁵ Effendi Peranginangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tana*, Rajawali Pers. Jakarta, 1986, hal 14.

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH

A. Pengertian Pengadaan Tanah

Berbagai pembangunan yang dilaksanakan untuk menunjang kepentingan umum, pembangunan untuk mengedepankan peningkatan pertumbuhan ekonomi maupun pengembangan industri, ataupun perluasan usaha tentunya tidak terlepas dari tanah. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut upaya pengadaan tanah menjadi hal penting untuk dilaksanakan dan kondisi ini tentunya tidak dapat dielakkan oleh negara manapun. Beberapa kasus menjelaskan bahwa pembangunan infrastruktur yang dilaksanakan di berbagai wilayah untuk kepentingan umum seringkali mengalami kendala di dalam tahapan pengadaan tanah. Kondisi ini disebabkan karena tanah yang digunakan untuk pembangunan merupakan tanah yang sebagian besar telah dimanfaatkan/digunakan, dikuasai dan dimiliki oleh perseorangan, masyarakat hukum adat ataupun badan hukum, dimana tanah tersebut sebelumnya digunakan sebagai pemukiman/tempat tinggal, tempat ibadah, sarana prasarana kehidupan masyarakat ataupun sebagai lahan sumber utama penghidupan masyarakat.³⁶

Keputusan Presiden Nomor 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum ini mengubah istilah pembebasan tanah menjadi istilah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam peraturan ini menyebutkan bahwasanya pihak yang berwenang melaksanakan

³⁶ Westi Utami dan Sarjita, *Pengadaan Tanah di Indonesia dan Beberapa Negara dari Masa ke Masa*, STPN Press, Yogyakarta, 2021, hal 2

pengadaan tanah adalah Panitia Pengadaan tanah yang dibentuk oleh Gubernur, dan di dalam pelaksanaannya setiap pengadaan tanah yang dilaksanakan harus sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan. Di dalam Keppres ini juga memberikan peluang bahwasanya pengadaan tanah dapat dilakukan melalui mekanisme jual-beli, tukar-menukar atau dengan cara lain yang disepakati sukarela oleh pihak yang berkenaan. Pengaturan terkait bentuk ganti rugi juga diperluas tidak hanya dalam bentuk uang semata, namun dapat pula berupa tanah pengganti, pemukiman kembali ataupun kombinasi yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.³⁷

Dikemukakan oleh Sarjita, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.³⁸ Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan. Menurut Gunanegara, pengadaan tanah adalah proses pelepasan hak atas tanah kepemilikan orang atau tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.³⁹ Mengenai definisi atau pengertian pengadaan hak atas tanah, akan dikemukakan baik yang disebutkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dengan Peraturan Presiden

³⁷ *Ibid*, hal 82

³⁸ Sarjita, Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003), Tugu Jogja, Yogyakarta, 2005, hal 4.3

³⁹ Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, Hal 39.

Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

- a. Dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditentukan pengertian dari pengadaan tanah ialah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”. Pengertian dalam pasal ini adalah dalam arti umum, siapa saja yang hendak mendapatkan tanah dapat dikategorikan juga dalam istilah pengadaan tanah, maka dapat dipahami ketika judul Keputusan Presiden tersebut dituliskan “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum”, dalam hal ini ada sertifikat yang ditegaskan yang menjadi maksud dan tujuan serta pelaksana dari kegiatan pengadaan tanah tersebut.
- b. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, mengartikan pengadaan tanah adalah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.
- c. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengartikan pengadaan tanah adalah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Pengertian ini hampir sama dengan pengertian dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tetapi menghilangkan kata-kata terakhir dari

pengertian tersebut yakni menghapus kata-kata “atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

- d. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Dalam undang-undang ini tidak menyebutkan pencabutan hak atas tanah sebagai bagian dari pengadaan tanah, atau pencabutan hak atas tanah bukan merupakan bagian pengadaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Adapun objek pengadaan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi: ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Persamaan dari istilah pencabutan hak, pembebasan tanah dan pengadaan tanah terletak dari adanya ketentuan “pemberian ganti rugi” dari setiap kegiatan tersebut yang diberikan kepada pemilik pemegang hak atas tanah.

B. Bentuk-Bentuk Pengadaan Tanah

Bentuk Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, pembangunan untuk kepentingan umum meliputi:

- 1) Pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;

- 4) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 8) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) Rumah sakit Pemerintah/Pemda;
- 10) Fasilitas keselamatan umum; Tempat pemakaman umum pemerintah/pemda;
- 11) Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public;
- 12) Cagar alam dan cagar budaya;
- 13) Kantor pemerintah/pemda/desa;
- 14) Pendataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah,
- 15) serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemda, Prasarana olah raga pemerintah/pemda dan;
- 17) Pasar umum dan lapangan parkir umum. penyakit.

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pengadaan Tanah

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum, mengingat hak milik merupakan hak asasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Adapun hak yang dilindungi oleh hukum antara lain:

- a) Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum (Pasal 20 D ayat :1).
- b) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.
- c) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun (Pasal 28 H ayat 4).
- d) Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara terutama pemerintah (Pasal 28I ayat 4).

Beberapa keterangan di atas dapat dipahami bahwa perbuatan pemerintah yang terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Hal ini dapat ditempuh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- 1) Tata cara dalam pengadaan tanah. Bahwa dalam pengadaan tanah pemerintah dapat melakukan dengan pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Tata caranya diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007. Sedangkan prosedur pencabutan hak di atur dalam UU No. 20 Tahun 1961, PP No. 39 Tahun 1973,

dan Inpres No. 9 Tahun 1973. Dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakai oleh kedua belah pihak (Pemerintah dan Masyarakat atau Perorangan yang memiliki hak atas tanah).

- 2) Perbuatan hukum publik dan hukum privat dalam pengadaan tanah. Perbuatan hukum publik dalam pengadaan tanah dimaksudkan dengan cara pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Pemerintah menggunakan wewenang yang dimilikinya dalam konteks perbuatan hukum publik.

D. Pengaturan Pengadaan Tanah

Sebelum berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Pada pelaksanaannya pengadaan tanah harus sesuai dengan substansi-substansi hukum itu sendiri, yang dimaksud dengan substansi hukum dalam ulasan ini adalah peraturan-peraturan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mengatur bagaimana lembaga-lembaga harus berbuat atau bertindak. Bentuknya adalah peraturan, doktrin-doktrin, undang-undang yang mempunyai kekuatan hukum normatif sampai pada tingkat aktualisasi yang diperintahkan, ataupun status formal mereka.

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan di dalam

Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa: “Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.

Kemudian untuk musyawarah itu diatur dalam butir ke 5 (lima) yang menyatakan bahwa: “Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar, dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas sikap kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian”.

Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materilnya pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah, yaitu Hukum Perdata.

Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.⁴⁰ Perbedaannya hanya terdapat pada segi-segi intern administrasinya yaitu pembebasan tanah pada umumnya berdasarkan pada Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, sedangkan

⁴⁰ Boedi Harsono, Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional, Makalah, 1990, Hal 4.

pelepasan atau penyerahan hak-hak atas tanah berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.⁴¹

Secara hukum kedudukan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, yaitu sebagai peraturan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang didalamnya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah dan pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Menurut Boedi Harsono, oleh karena Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan suatu peraturan intern-administrasi, maka tidak mengikat pihak yang mempunyai tanah meskipun ada rumusan yang memberi kesan demikian, dan karena bukan undang-undang, maka tidak dapat dipaksakan berlakunya pada pihak yang mempunyai tanah.

Oleh karena tidak dapat dipaksakan, maka sebagai konsekuensi dari keputusan administrasi negara yang dimaksud untuk menyelesaikan ketidak-sediaan pemegang hak atas tanah terhadap besarnya ganti kerugian bukan merupakan merupakan keputusan yang bersifat akhir atau final. Hal ini dapat dilihat di dalam Pasal 21 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang menyatakan bahwa “apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah, dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak dan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-benda di atasnya”.⁴²

⁴¹ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, Hal 19.

Selain itu Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 yang memiliki kekurangan atau kelemahan khususnya hal-hal yang mengenai pihak-pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi.

Oleh sebab itu kedudukan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya Permendagri Nomor 15 tahun 1975 disebut pembebasan tanah. Namun, seiring berjalannya waktu Keppres Nomor 55 tahun 1993 kemudian digantikan dengan Peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum dan perubahan pertama Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan perubahan kedua Perpres Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴² Dayat Limbong, Indonesia, Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Nomor 55 Tahun 1993 , Pasal 21 ayat 1.

BAB IV

**PELAKSANAAN PERJANJIAN ANTARA NUHRUDIN DAN PT. RIZKY
HADI PRATAMA DALAM HAL PENYEDIAAN LAHAN UNTUK
PERUMAHAN RIZKY HADI RESIDENCE 2**

**A. Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Antara Nuhrudin dan PT. Rizky
Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi**

Dalam hal perjanjian kerjasama pada penelitian ini merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer atau PT. Rizky Hadi Pratama dan pemilik lahan atau Nuhrudin, dimana pemilik lahan atau tanah tempat akan berdirinya perumahan tersebut kepada pihak PT. Rizky Hadi Pratama dengan kewajiban membayar harga atas isi dari perjanjian kerjasama yang dilakukan di depan Notaris Khomsin, S.H., M.Kn.

Pasal 1319 KUHPerdara, pengertian perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu perjanjian bernama dengan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama itu merupakan perjanjian yang bersifat khusus yaitu seperti sewa menyewa, perjanjian jual beli, tukar menukar, kerja sama, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang, dan perdamaian. Sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian Bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUHPerdara. Maksud pembedaan dalam Pasal

1319 KUHPerdara adalah bahwa ada perjanjian yang tidak dikuasai oleh ajaran umum sebagaimana terdapat dalam title-title I, II, dan IV. Pasal 1319 KUHPerdara tidak lupa menyebutkan title IV, melainkan juga diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus yang tunduk untuk Sebagian yang menyimpang dari ketentuan umum tadi, terutama yang dimaksudkan adalah isi dari title V sampai dengan XVIII. Ketentuan-ketentuan dalam title ini, yang dalam praktik lazim disebut dengan perjanjian khusus atau perjanjian bernama.

Berdasarkan wawancara dengan Notaris Khomsin, S.H., M.Kn., perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama terdiri dari beberapa pasal dan beberapa poin pada pasal-pasal tersebut.

Pada pasal 1 pihak pertama dan pihak kedua sepakat bahwa luas tanah dijual adalah 105 m² (seratus lima meter persegi), kelebihan tanah akan diberikan kepada pihak pertama dengan nilai Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)/meter setelah dibayarkan oleh pihak pembeli. Bahwa waktu pembayaran akan dilakukan setelah terjadi transaksi jual beli antara pihak kedua dengan pembeli perumahan yaitu ketika akad di Bank dan setelah cair dari Bank sesuai mekanisme pembayaran Bank kepada pihak developer, ini berlaku satuan dari setiap unit yang terjual. Pihak pertama menunjuk Tuan Asryanto sebagai kontraktor dan telah disetujui pihak kedua dengan perjanjian kerjasama terlampir antara PT. Rizky Hadi Pertama dan Tuan Asryanto. Apabila kontraktor tersebut di atas membutuhkan dana pembangunan maka pihak pertama bersedia membantu pembiayaan guna untuk pembangunan perumahan, kemudian apabila terdapat wanprestasi dari pihak kontraktor maka pihak kedua berhak mencari pengganti agar pembangunan perumahan tetap berjalan sebagaimana mestinya.⁴³

Dalam pasal pertama, dijelaskan bahwa kesepakatan yang dibangun oleh kedua belah pihak yang diatur dalam pasal 1 menjelaskan tentang kesepakatan mekanisme pembayaran dan pendanaan dalam pembangunan

⁴³ Khomsin, *Wawancara*, Notaris, Tanggal 01 April 2022.

perumahan serta penentuan kontraktor. Isi dari pasal satu telah disetujui oleh pihak pertama Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama sebagai pihak kedua.

Pada pasal 2 perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi, bahwa jangka waktu kerjasama untuk perumahan Rizky Hadi Residence 2 ini dimulai dari semenjak hari ini sampai dengan semua unit terjual dan tidak terbatas waktunya. Pasal 3 menyebutkan pihak pertama menjamin sepenuhnya bahwa tanah yang dimilikinya adalah milik sah dari pihak pertama sendiri dan tidak ada orang atau pihak lain yang mempunyai hak, selanjutnya pihak kedua menjamin bahwa semua perizinan dari PT. Rizky Hadi Pratama dan perizinan perumahan Rizky Hadi Residence 2 adalah legal dan sah di mata hukum.⁴⁴

Pasal 2 menjelaskan tentang jangka waktu kerjasama antara kedua belah pihak bahwa Kerjasama telah dimulai sejak dibuatnya perjanjian didepan notaris hingga waktu yang tidak terbatas. Artinya, perjanjian belum akan berakhir selama unit perumahan belum terjual habis. Perjanjian akan berakhir Ketika semua unit perumahan telah terjual habis. Sedangkan pasal 3 berisikan tentang jaminan kepemilikan atas tanah yang merupakan kepemilikan sah dari pihak pertama, yakni Nuhrudin serta jaminan tentang kelegalan dan keabsahan perizinan oleh pihak kedua yakni PT. Rizky Hadi Pratama atas perumahan Rizky Hadi Residence 2 di mata hukum.

Hal-hal yang belum di atur dalam perjanjian tersebut akan diatur secara bersama-sama oleh pihak dalam satu perjanjian tambahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian disebutkan pada Pasal 4. Kemudian pada Pasal 5 perjanjian tersebut tidak berakhir karena meninggalnya salah satu pihak, melainkan di teruskan oleh para ahli waris jika pihak pertama yang meninggal untuk keperluan pengurusan perjanjian kerjasama tersebut di atas dikuasakan

⁴⁴ Khomsin, *Wawancara*, Notaris, Tanggal 02 Juni 2022.

kepada Tuan Agus Ari Purnomo. Para pihak menyepakati pada Pasal 6 yang menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada Notaris, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

Segala hal yang diatur dalam perjanjian yang telah dibuat didasarkan pada syarat sah yang terdapat dalam KUHPerduta. Adapun syarat sahnya terjadi perjanjian telah diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta yaitu:

1. Kesepakatan Para Pihak

Harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri. Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Di dalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Di dalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi. Dalam perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi telah terdapat kesepakatan secara nyata telah tersebut pada penjelasan sebelumnya bahwa menghasilkan beberapa kesepakatan antara kedua pihak.

2. Kecakapan Para Pihak

Siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak punya kedudukan hukum untuk membuat perjanjian. Yang tidak cakap untuk membuat perjanjian atau persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Pada perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi, kedua belah pihak jelas kecakapannya karena tidak termasuk ke dalam ketentuan yang tak cakap menurut Undang-Undang sehingga kecakapan para pihak telah terbukti nyata.

3. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan. Singkatnya prestasi adalah apa yang jadi kewajiban pihak dan apa yang jadi hak pihak tertentu dalam suatu perjanjian. Pada perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi, hak dan kewajiban telah tertulis dengan jelas pada beberapa pasal yang telah disebutkan, sehingga perjanjian tersebut sah menurut suatu hal tertentu.

4. Sebab Yang Halal

Suatu sebab terlarang jika dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Pada perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi, tidak ada

pembahasan ataupun tertuang dalam perjanjian mengenai yang bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sehingga sarat sahnya perjanjian telah sah jika berdasarkan sebab yang halal.

Dari hasil wawancara penulis dengan salah satu pihak PT. Rizky Hadi Pratama mengenai pelaksanaan kerjasama pembangunan perumahan Rizky Residence 2, antara developer PT. Rizky Hadi Pratama dengan pihak Nuhrudin sebagai pemilik lahan yang akan dilakukan pembangunan perumahan tersebut sebagai berikut:

Dapat diketahui adanya kewajiban dan hak-hak pihak sebagai subyek hukum yaitu pihak developer untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama mengenai kewajiban dan hak. Pada perjanjian kerjasama dalam pengembangan lahan menjadi pembangunan perumahan telah diatur bahwa kedudukan Pihak Nuhrudin sebagai pemilik tanah sebagai pemilik aset dan kedudukan PT. Rizky Hadi Pratama sebagai pihak pengelola atau developer perumahan. Namun, sebagaimana kedudukan masing-masing pihak tersebut, peranan pemilik aset dalam perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan antara Nuhrudin dan PT. Rizky Pratama di Kabupaten Muaro Jambi cenderung pasif dan bersifat menunggu pihak pengelola dalam melakukan pembangunan perumahan, sedangkan PT. Rizky Pratama selaku pihak pengelola cenderung lebih aktif dalam hal pelaksana pembangunan perumahan tersebut.⁴⁵

Peran developer sebagai pihak yang akan membangun perumahan dan menjual rumah kepada konsumen mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Memberikan pelayanan atau perlakuan yang sama kepada calon konsumen
2. Memberikan informasi yang jelas dan terbuka berkaitan dengan pengajuan pembelian rumah oleh calon konsumen.

⁴⁵ Hardiansyah. *Wawancara*, Staf PT. Rizky Hadi Pratama, Tanggal 1 Juni 2022

3. Memberikan daftar yang berisikan syarat-syarat dalam pengajuan pembelian rumah secara kredit lengkap dengan tabel angsuran dan DP perumahan sebesar Rp. 15.000.000 untuk satu unit.
4. Memberikan formulir permohonan pembelian rumah secara kredit kepada calon konsumen.

Developer juga memiliki hak untuk:

1. Meminta calon konsumen memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan.
2. Memeriksa persyaratan administratif yang telah diajukan oleh calon konsumen.
3. Memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat administratif yang harus dipenuhi oleh konsumen.

Perjanjian kerjasama diawali oleh niat Bapak Nuhrudin untuk menjual tanah sebagaimana hasil wawancara berikut:

Awal mulanya saya berniat ingin menjual tanah. Namun setelah berdiskusi dengan keluarga muncul keputusan kalau tanah tersebut bisa dikelola maksimal malah menjadi lebih baik lagi. Lalu selang beberapa waktu bertemu lah dengan yang tertarik sama tanah ini, dari PT. Rizky Pratama. Katanya mau dibuat perumahan.⁴⁶

Sebelum perjanjian kerjasama ini dibuat dihadapan notaris beserta saksi-saksi, pihak Bapak Nuhrudin pada saat itu telah memiliki tujuan dan niat untuk menjual tanah namun jika ada yang bisa mengelola maka akan menjadi lebih baik pula menurut pihak Bapak Nuhrudin dan keluarga tersebut. Sementara itu dari PT. Rizky Pratama sebagai pihak yang biasa mengelola pembangunan perumahan secara tidak sengaja ditunjukkan kepada lahan milik pihak Bapak Nuhrudin. Dikarenakan pihak PT. Rizky Pratama tertarik untuk melakukan atau mengelola

⁴⁶ Nuhrudin, Wawancara, Pihak Pertama, Tanggal 01 Juni 2022

lahan menjadi perumahan sebab mereka memang bergerak di bidang tersebut maka pihak PT. Rizky Pratama menemui pihak Bapak Nuhrudin untuk membicarakan mengenai lahan tersebut.

Pertemuan pertama dilakukan di rumah Bapak Nuhrudin untuk membicarakan niat dari PT. Rizky Pratama untuk mengelola dan melakukan pembangunan perumahan dikarenakan lokasi yang cukup mendukung menurut pihak PT. Rizky Pratama. Pertemuan tersebut menghasilkan tersampainya niat dari PT. Rizky Pratama kepada pihak Bapak Nuhrudin, namun tidak langsung bersepakat dikarenakan pihak Bapak Nuhrudin meminta waktu untuk mempertimbangkan hal tersebut.

Setelah beberapa waktu, pihak Bapak Nuhrudin memberitahukan kepada salah satu bagian dari PT. Rizky Pratama, bahwasanya pihak Bapak Nuhrudin menyetujui untuk lahan milik mereka tersebut untuk dikelola oleh pihak PT. Rizky Pratama namun semuanya harus jelas dan memiliki bukti yang kuat agar pihak Bapak Nuhrudin tidak merasa dirugikan jika saja terjadi sesuatu yang tidak baik dikemudian hari menurut Bapak Nuhrudin.

Oleh karena itu maka pihak PT. Rizky Pratama menyarankan untuk membuat sebuah perjanjian dihadapan pihak hukum yang merupakan ahli yaitu notaris agar kedua belah pihak tidak merasa dirugikan atas kerjasama tersebut. Sehingga pihak Bapak Nuhrudin dan pihak PT. Rizky Pratama membuat perjanjian kerja sama pada hari Jum'at tanggal 14 bulan Desember tahun 2020 pukul 14.30 WIB pada kantor notaris Khomsin Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, salah seorang notaris yang ada di Muaro Jambi. Dengan dihadiri

oleh Nona Sahputri Indriani lahir di Jambi, pada tanggal 13-01-2000 (tiga belas januari dua ribu) Warga Negara Indonesia, pelajar/mahasiswa, bertempat tinggal Griya Blok C 106, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 002, Desa/Kelurahan Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 1505015301000003. Kemudian Nyonya Tuti Marliana, lahir di Jambi, pada tanggal 21-09-1988 (Dua puluh satu September seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 019, Kelurahan Bahar Mulya, Kecamatan Bahar Utara. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 1505076109880002 sebagai saksi-saksi. Serta telah ditandatangani dengan sempurna oleh Notaris di Muaro Jambi yaitu Khomsin, S.H., M.Kn.

Perjanjian yang dihadiri dan ditandatangani oleh Nona Sahputri Indriani dan Nyonya Tuti Marliana sebagai saksi-saksi serta Notaris Khomsin juga membubuhkan sidik jari tangannya berfungsi sebagai sebuah dasar hukum yang secara tertulis mengatur mengenai beralihnya hak dan kewajiban serta kewenangan untuk membangun, mengelola, maupn melakukan suatu tindakan hukum tertentu atas tanah lahan kerjasama.

Jika ditinjau dari secara yuridis maka beralihnya hak dan kewenangan tersebut mulai terjadi terhitung sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut, walaupun jika ditinjau dari asas konsensualitas beralihnya hak dan kewenangan pengelolaan dan pengembangan tanah dari Nuhrudin kepada PT. Rizky Pratama sudah mulai beralih terhitung sejak terjadinya kesepakatan dan persetujuan dari kedua belah pihak yang ditandai dengan momentum penandatanganan perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan.⁴⁷

⁴⁷ Khomsin, *Wawancara*, Notaris, Tanggal 01 Juni 2022.

Hak dan kewenangannya yang beralih sebagaimana diatur pada ketentuan-ketentuan pasal yang ada pada perjanjian kerjasama tersebut antara lain yaitu hak untuk mengelola, hak untuk melakukan pembangunan, dan ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban yang harus diberikan, juga mengenai dana pembangunan di bidang-bidang tanah sebagaimana telah dicantumkan dalam perjanjian.

Pelaksanaan suatu kegiatan yang tidak berkesesuaian dengan apa yang tertuang dalam perjanjian bersama disebut wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang-undang.

Wanprestasi pada pada perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi, terletak pada terjadinya pelanggaran perjanjian menurut pihak Nuhrudin terkait dengan diangungkannya sertifikat tanah ketika pembangunan perumahan belum selesai dan kewajiban atas pembangunan perumahan oleh PT. Rizky Hadi Pratama belum terselesaikan.⁴⁸

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena perlu diadakannya penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak.

B. Penyelesaian Sengketa Dalam Pembangunan Perumahan Antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama Di Kabupaten Muaro Jambi

Sengketa merupakan suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan

⁴⁸ Khomsin, *Wawancara*, Notaris, Tanggal 02 Juni 2022.

pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak atau perjanjian, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak atau perjanjian yang telah dilaksanakan, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak yang telah melakukan perjanjian tersebut.

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah litigasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu

penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “Alternative Dispute Resolution” atau ADR.

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Pada saat ini terdapat beberapa alternatif dalam penyelesaian sengketa terus dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung. Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia alternatif dalam penyelesaian sengketa antara lain:

1. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk

menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

2. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

3. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dengan cara mediasi yang tepat maka pengolahan, pengkajian dan penanganan kasus Pertanahan yang merupakan tugas dari seluruh lapisan masyarakat dalam membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan agar dapat terselesaikan dengan cepat. Hal tersebut merupakan salah satu keuntungan dari mediasi.

4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.

5. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.

6. Pencari Fakta (*fact finding*)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.

Pada perjanjian kerjasama nomor 03 pada Notaris di Muaro Jambi yakni Notaris Khomsin, S.H., M.Kn., perjanjian antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama yang dilaksanakan pada hari Jum'at 14 Desember 2020 pukul 14.30 di Muaro Jambi, mengenai kerjasama pembangunan perumahan Rizky Hadi Residence 2. Telah terjadi sengketa yang dirasakan oleh pihak Nuhrudin selaku pihak pertama pada perjanjian kerjasama tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada pihak Nuhrudin menyatakan bahwa pihak Nuhrudin tidak mengetahui adanya keagunan tanah yang dilakukan oleh pihak PT. Rizky Hadi Pratama.

Tidak ada pemberitahuan apa-apa mengenai penggadaian atau pengagunan itu kepada pihak saya. Untuk keperluan apa, tujuannya apa juga saya tidak diberitahukan. Apalagi di surat tanah itu menggunakan nama saya. Tentu saya merasa dirugikan, karena proses pembangunan saja belum selesai sempurna. Diperjanjian awal tidak ada tertulis dan pembahasan tentang agunan tanah dan sejenisnya. Menyimpang dari perjanjian itu Namanya.⁴⁹

Diketahui bahwa surat-surat tanah yang dijadikan lahan kerjasama pembangunan perumahan Rizky Hadi Residence 2 telah diagunkan oleh pihak PT. Rizky Hadi Pratama pada saat pembangunan perumahan selesai 8 unit. Luas lahan pada sertifikat tersebut yang telah diagunkan seluas 27.146 m², sertifikat tersebut merupakan sertifikat resmi yang dikeluarkan oleh yang berwenang tertanggal 19-10-2004 terdaftar atas nama Nuhrudin, S.Pt. Pihak Nuhrudin merasa tidak dilibatkan atau tidak ada pemberitahuan sebelumnya bahwa surat tersebut mengagunkan untuk keperluan apa, tidak ada penjelasan yang diinginkan oleh pihak Nuhrudin terkait alasan mengapa surat tanah yang ditujukan sebagai kerjasama pembangunan perumahan Rizky Hadi Residence 2 tersebut digadaikan. Sehingga pihak Nuhrudin merasa PT. Rizky Hadi Pratama telah melanggar perjanjian kerjasama tersebut, dikarenakan tidak ada perihal surat menyurat tanah tersebut akan dilakukan mengagunkan di dalam perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dengan PT. Rizky Hadi Pratama.

⁴⁹ Nuhrudin, Wawancara, Pihak Pertama, Tanggal 01 Juni 2022

Menurut isi perjanjian yang tertera pada Pasal 1, perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dan PT. Rizky Hadi Pratama menyebutkan pihak pertama dan pihak kedua sepakat:

1. Bahwa luas tanah dijual adalah 105 m² (seratus lima meter persegi).
2. Bahwa kelebihan tanah akan diberikan kepada pihak pertama dengan nilai Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)/meter. Setelah dibayarkan oleh pihak pembeli.
3. Bahwa setiap penjualan unit perumahan maka pihak pertama mendapatkan bagian dari kerjasama sebesar Rp. 30.000.000, (tiga puluh juta rupiah)/unit.
4. Bahwa waktu pembayaran akan dilakukan setelah terjadi transaksi jual beli antara pihak kedua dengan pembeli perumahan yaitu ketika akad di Bank dan setelah cair dari Bank sesuai mekanisme pembayaran Bank kepada pihak developer, ini berlaku satuan dari setiap unit yang terjual.
5. Bahwa pihak pertama menunjuk Tuan Asryanto sebagai kontraktor dan telah disetujui pihak kedua dengan perjanjian kerjasama terlampir antara PT. Rizky Hadi Pertama dan Tuan Asryanto.
6. Bahwa apabila kontraktor tersebut di atas membutuhkan dana pembangunan maka pihak pertama bersedia membantu pembiayaan guna untuk pembangunan perumahan.
7. Bahwa apabila terdapat wanprestasi dari pihak kontraktor maka pihak kedua berhak mencari pengganti agar pembangunan perumahan tetap berjalan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan hasil wawancara kepada pihak dari PT. Rizky Hadi Pratama menyatakan bahwa mengagunkan surat tanah tersebut merupakan masih bagian dari kepentingan pembangunan perumahan.

Pengagunan tujuannya untuk menambah pendanaan pembangunan perumahan yang sedang berlangsung. Di dalam pasal perjanjian itu ada disebutkan tentang bantuan pembiayaan pembangunan, jadi kami beranggapan bahwa dengan pengagunan itu lah salah satu bentuk andil bantuan pendanaan itu. Karena tujuannya murni untuk kepentingan pembangunan perumahan tersebut.⁵⁰

Pihak PT. Rizky Hadi Pratama menyatakan bahwa pengagunan tersebut ditujukan untuk demi kelancaran pembangunan Perumahan Rizky Hadi Residence 2. Pada Pasal 1 tersebut telah disebutkan mengenai dana pembangunan, apabila dibutuhkan dana pembangunan maka pihak pertama bersedia membantu pembiayaan guna untuk pembangunan perumahan. Sehingga dari pihak PT. Rizky Hadi Pratama menganggap dengan melalui penggadaian sementara surat tersebut merupakan salah satu andil dari pihak pemilik aset untuk membantu kebutuhan dana pembangunan. Kemudian mengagunkan surat tersebut tidak lain tidak bukan hanya untuk keperluan dana pembangunan perumahan Rizky Hadi Residence 2, bukan ditujukan untuk kepentingan pribadi salah satu pihak PT. Rizky Hadi Pratama.

Penyelesaian sengketa antara pihak Nuhudin dan pihak PT. Rizky Hadi Pratama diakui oleh pihak Nuhudin telah dilakukan dengan cara melakukan negosiasi namun tidak mendapat respon baik dari pihak PT. Rizky Hadi Pratama.

Diawal kita sudah mencoba membuka komunikasi dengan PT. Rizky Hadi Pratama supaya menyamakan tujuan. Kita mencoba untuk

⁵⁰ Hardiansyah, Wawancara, Staf PT. Rizky Hadi Pratama, Pihak Kedua, Tanggal 01 Juni 2022

berkomunikasi namun responnya kurang baik. Karena disini kita sebagai pihak yang dirugikan jadi kita minta solusi bagaimana penyelesaiannya.⁵¹

Pihak Nuhrudin menyatakan bahwa pihaknya telah mencoba untuk melakukan negosiasi, menerapkan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Pada awalnya pihak Bapak Nuhrudin memiliki inisiatif untuk menyelesaikan masalah karena telah merasa bahwa pihak mereka mengalami kerugian atas hal yang tidak mereka ketahui. Pihak Bapak Nuhrudin berupaya untuk menemui pihak PT. Rizky Hadi Pratama, namun pihak Bapak Nuhrudin merasa kurang ditanggapi dengan baik karena tidak mendapatkan solusi atau berupa ganti rugi atas hal-hal yang dirugikan atas kerjasama tersebut.

Dikarenakan tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya dan permasalahan tidak dianggap selesai oleh pihak Nuhrudin maka pihak Nuhrudin mencoba untuk melakukan mediasi. Mediasi dilakukan dengan tujuan untuk menyelesaikan kasus pertanahan yang efektif, efisien, dan berkepastian hukum. Untuk mengurangi kelemahan yang ada pada penyelesaian sengketa melalui mediasi yakni bahwa pelaksanaannya tergantung dari itikad baik para pihak, maka mediasi dapat dilakukan dengan cara yang ditentukan dalam Perma Nomor 1 tahun 2008 yaitu pelaksanaan mediasi pertanahan yang dilakukan dengan bantuan mediator yang bersertifikat. Untuk menghindari adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka atas hasil kesepakatan yang telah dicapai para pihak dapat mengajukan kesepakatan perdamaian ke pengadilan yang berwenang untuk

⁵¹ Nuhrudin, Wawancara, Pihak Pertama, Tanggal 01 Juni 2022

memperoleh akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan (Pasal 23 ayat 1 Perma Nomor 1 Tahun 2008).

Negosiasi tidak berjalan baik, responnya juga tidak baik jadi kita coba lakukan mediasi. Kita kembali ke notaris di tempat kita membuat perjanjian awal. Tujuannya masih sama, mencari solusi yang tepat agar tidak ada yang merasa dirugikan seperti ini.⁵²

Upaya mediasi dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga. Negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Dengan adanya pihak ketiga sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dalam hal ini pihak ketiga tersebut merupakan pihak dari kantor Notaris Khomsin, S.H., M.Kn. dimana tempat awal untuk membuat perjanjian kerjasama antara Nuhrudin dengan PT. Rizky Hadi Pratama.

Selain mediasi ditentukan oleh kemampuan mediator, maka keberhasilannya sangat ditentukan oleh para pihak, sehingga para pihak selain paham mengenai substansi yang mereka permasalahan, diharapkan pula paham mengenai mediasi salah satu sebagai salah satu alternatif penyelesaian kasus

⁵² Nuhrudin, Wawancara, Pihak Pertama, Tanggal 01 Juni 2022

pertanahan. Pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan penyelesaian kasus pertanahan.

Salah satu cara mediator dalam menyelesaikan masalah ialah dengan menyediakan opsi sebagai alternatif pemilihan jalan keluar permasalahan. Dengan generalisasi opsi yang tidak membedakan dari siapa opsi tersebut muncul dan berfokus terhadap upaya pembahasan opsi yang mungkin akan jadi solusi, maka proses mediasi akan menjadi lebih mudah. Sebagaimana diketahui bahwa opsi merupakan sejumlah usulan yang akan dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Dalam suatu proses mediasi kedua belah pihak dapat mengajukan opsi penyelesaian yang diinginkan. Namun dalam mediasi *authoritatif* mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain. Jika dalam upaya diskusi mediasi berlangsung *ad locum* maka mediator harus menggunakan sesi pribadi atau *kaukus*.

Pada pertemuan di kantor kenotariatan notaris Khomsin tersebut PT. Rizky Hadi Pratama penyelesaian yang dihasilkan dari mediasi menghasilkan dua opsi pilihan keputusan.:

Pertama, pihak Bapak Nuhudin menjadi bagian dari PT. Rizky Hadi Pratama sebagai salah satu pemilik saham yang ada di PT. Rizky Hadi Pratama. Atau kedua, pengelolaan pembangunan perumahan tersebut dihentikan namun seluruh bangunan merupakan milik dari PT. Rizky Hadi Pratama.⁵³

Pihak Bapak Nuhudin kemudian menyetujui untuk pilihan atau opsi pertama yakni pihak Bapak Nuhudin menjadi bagian dari PT. Rizky Hadi Pratama sebagai salah satu pemilik saham terbesar dan pembangunan perumahan

⁵³ Khomsin, *Wawancara*, Notaris, Tanggal 02 Juni 2022.

tersebut tetap berlanjut, namun dengan catatan surat lahan atau surat sertifikat kepemilikan lahan tersebut jelas keberadaannya dan tidak ada yang ditutup-tutupi sehingga transparan untuk semua hal yang terjadi pada kerjasama tersebut.

Pada saat ini penyelesaian sengketa antara Nuhudin dan PT. Rizky Hadi Pratama telah berhasil menemukan titik temu hasil dari proses mediasi pada bulan Juli tahun 2022 yang melibatkan pihak ketiga yaitu Notaris Khomsin sebagai pihak ketiga dari permasalahan sengketa tersebut. Pihak kedua yaitu PT. Rizky Hadi Pratama mengajukan damai dengan beberapa syarat hasil dari kesepakatan, yaitu pihak Nurhudin akan diberikan ganti rugi atas hal-hal yang dianggap merugikan pihak pertama yaitu Nurhudin tersebut. PT. Rizky Hadi Pratama mengajukan untuk memasukkan nama Nurhudin sebagai salah satu pemilik saham terbesar di PT. Rizky Hadi Pratama.

Tidak terlaksananya suatu prestasi yang terjadi disebabkan salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian kadang-kadang tidak mudah untuk membuktikannya, apalagi jika perjanjiannya hanya dilakukan secara lisan oleh kedua belah pihak dan tidak didukung oleh alat bukti lainnya. Dalam hal terjadinya wanprestasi maka mewajibkan pihak tersebut untuk memenuhi prestasi pokoknya dan dibebani dengan sanksi tambahan baik berupa pemberian denda, bunga dan lain-lain ganti kerugian yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

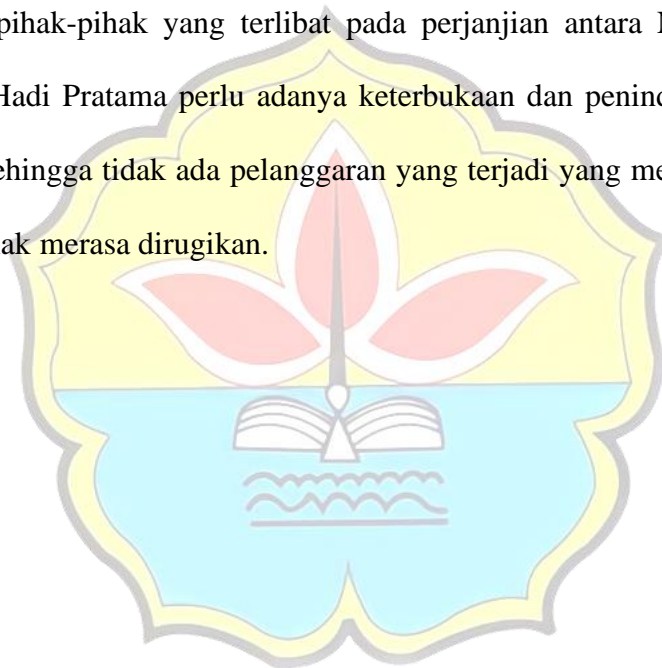
Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan kesimpulan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Pada perjanjian kerjasama dalam pengembangan lahan menjadi pembangunan perumahan telah diatur bahwa kedudukan Pihak Nuhrudin sebagai pemilih tanah sebagai pemilik aset dan kedudukan PT. Rizky Hadi Pratama sebagai pihak pengelola atau developer perumahan. Sebagaimana kedudukan masing-masing pihak tersebut, peranan pemilik aset dalam perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan antara Nuhrudin dan PT. Rizky Pratama di Kabupaten Muaro Jambi cenderung pasif dan bersifat menunggu pihak pengelola dalam melakukan pembangunan perumahan, sedangkan PT. Rizky Pratama selaku pihak pengelola cenderung lebih aktif dalam hal pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut. Secara yuridis maka beralihnya hak dan kewenangan tersebut mulai terjadi terhitung sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian kerjasama tersebut.
2. Penyelesaian sengketa antara Nuhrudin dengan PT. Rizky Hadi Pratama dilakukan secara negosiasi namun tidak memiliki solusi, namun pada bulan Juli tahun 2022 kedua belah pihak telah mencoba melakukan mediasi dengan Notaris Khomsin sebagai pihak ketiga.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian ini maka penulis dapat memberikan saran bahwa:

1. Untuk masyarakat hendaknya sebelum membuat perjanjian wajib berhati-hati, membaca secara seksama isi perjanjian kerjasama tersebut, dan disarankan terlibat langsung tanpa adanya perpanjangan tangan pada saat membuat perjanjian kerjasama tersebut.
2. Untuk pihak-pihak yang terlibat pada perjanjian antara Nuhudin dan PT. Rizky Hadi Pratama perlu adanya keterbukaan dan penindakan tegas secara nyata sehingga tidak ada pelanggaran yang terjadi yang mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan.



DAFTAR PUSTAKA

- Aprita, Serlika., dan Adhitya, Rio. 2020. *Filsafat Hukum*. Depok: Rajawali Press.
- Arrisman. 2020. *Hukum Perikatan Perdata dan Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Tampuniak Mustika Edukarya.
- Arkiang, Tri Yanty Sukanty. 2011. *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*. Jurnal Keadilan Progresif. Volume 2. Nomor 2.
- Asnawi, Natsir. 2013. *Hukum Pembuktian Perkara Perdata Di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
- Bahder Johan. 2016. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Creswell, John W. 2014. *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*, SAGE Publications Inc, The United States of America.
- Efendi, Jonaedi., dan Ibrahim, Johnny. 2018. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group.
- Faizin, Mu'adil. 2020. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Warga.
- Farkhani, Elviandri, Sigit Sapto Nugroho dan Moch. Juli Pudjioo. 2018. *Filsafat Hukum; Paradigma Modernisme Menuju Post Modernisme*. Solo: Kafilah Pubishing.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Perseroan Terbatas*. Yogyakarta: UII Press. 2014
- Kurniasih. 2014. *Belajar Pada Materi Kerjasama Di Lingkungan Rumah*. Jakarta Selatan: UI Press.
- Kurniawan, Aris. 2016. *13 Pengertian Analisis Menurut Para Ahli*. Jurnal Pendidikan. Volume 6. Nomor 4.
- Missariyani. 2012. *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata*. Yogyakarta: Politela.
- Nadapdap, Binoto. *Hukum Perseroan Terbatas Berdasarkan Undang-Undang*. Jakarta: Permata Aksara

- Ramadhani, Febri. 2020. *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Waarmeking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. Jurnal Recital Review. Volume 2. Nomor 2.
- Rambe, Ropaun. 2010. *Hukum Acara Perdata Lengkap*. Jakarta: Sinar Grafika
- Ria, Wati Rahmi. 2018. *Hukum Perdata Islam*. Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja.
- Safira, Martha Eri. 2017. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Santoso, Lukman. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Media Pustaka.
- Sriwododo, Joko., dan Kristiawanto. 2021. *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press.
- Sumini., dan Amin Purnawan. 2017. *Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*. Jurnal Akta. Volume 4. Nomor 4.
- Syahputra, Akmaluddin. 2012. *Hukum Perdata Indonesia Jilid 2*. Bandung: Citapustaka Media Perintis.
- Tobing, Lumban. 1991. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Utami, W dan Sarjita. 2021. *Pengadaan Tanah di Indonesia dan Beberapa Negara dari Masa ke Masa*. Yogyakarta: STPN Press.
- Waluyo, Dody Radjasa. 2011. *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*. Media Notariat.
- Widjaya, Rai. *Hukum Persuahaan Perseoran Terbatas Edisi Revisi*. Jakarta: Kesain Blanc. 2016
- Yazid, F. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*, Undhat Press, medan, 2020,
- Yudohusodo, Siswono. 2014. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Zakiyah. 2015. *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Lentera Kreasindo.