

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG  
HAK SEWA ATAS BANGUNAN DIATAS TANAH HAK  
MILIK**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin)**

**SKRIPSI**

**YAYANG MILANDA**

**20200090024**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS BISNIS, HUKUM DAN PENDIDIKAN  
UNIVERSITAS NUSA PUTRA  
SUKABUMI  
2025**

## PERNYATAAN PENULIS

JUDUL: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK SEWA ATAS BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK

(Studi Kasus Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin)

NAMA: YAYANG MILANDA

NIM: 20200090024

“Saya menyatakan dan bertanggung jawab dengan sebenarnya bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri kecuali cuplikan dan ringkasan yang masing-masing telah saya jelaskan sumbernya. Jika pada waktu selanjutnya ada pihak lain yang mengklaim bahwa Skripsi ini sebagai karyanya, yang disertai dengan bukti-bukti yang cukup, maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar Sarjana Hukum saya beserta segala hak dan kewajiban yang melekat pada gelar tersebut”.



Sukabumi, Mei 2025

(Yayang Milanda)

Penulis

## PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK SEWA ATAS BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK

(Studi Kasus Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin)

NAMA: YAYANG MILANDA

NIM: 20200090024

Skripsi ini telah diujikan dan dipertahankan di depan Dewan Penguji pada Sidang Skripsi tanggal 17 Februari 2025. Menurut pandangan kami, Skripsi ini memadai dari segi kualitas untuk tujuan penganugerahan gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Sukabumi, 17 Februari 2025.

Pembimbing I

Pembimbing II

(H. Zaenal Abidin, S.H., M.Kn)

NIDN. 0409046201



(Endah Pertiwi, S.H., M.Kn)

NIDN. 0424019501

Ketua Penguji

Ketua Program Studi

(Armansyah, S.H., M.H)

NIDN. 0426069302

(Endah Pertiwi, S.H., M.Kn)

NIDN. 0424019501

Dekan Fakultas Bisnis Hukum Pendidikan

(CSA Teddy Lesmana, S.H., M.H)

NIDN. 0414058705

## **ABSTRACT**

*One form of lease agreement activity is land lease. The lease agreement itself gives rise to rights, obligations and responsibilities that apply in the agreement. Where if the rights and obligations are not fulfilled either due to negligence or intent or due to an incident that occurs beyond the control of each party, it can be said to be a breach of contract, namely not fulfilling or neglecting to fulfill obligations as stipulated in the agreement made. A breach of contract in Article 1238 of the Civil Code is a condition where the debtor is declared negligent with a warrant. One form of breach of contract that occurs is a violation of the tenant's rights caused by the landowner. The purpose of this study is to evaluate the certainty and legal protection of tenants whose rights are violated by the lessor. This research is included in the specification of normative legal research with a statutory, case, and conceptual approach. The results of the study found that the results of Decision Number 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin have implications for the non-fulfillment of the tenant's rights in the event of a breach of contract carried out by the landowner, thereby creating legal uncertainty. The regulation related to renting in protecting the rights of tenants as a whole is not yet optimal because it only discusses the actions of default and preventive protection measures, this requires other legal provisions that can strengthen existing laws.*

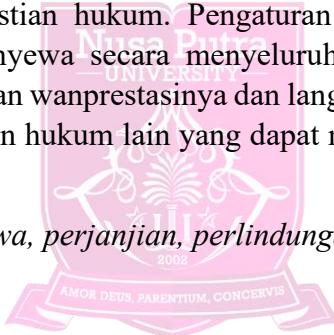
*Keywords: renting, agreement, legal protection.*



## ABSTRAK

Salah satu bentuk kegiatan perjanjian sewa menyewa adalah sewa menyewa tanah. Perjanjian sewa menyewa sendiri melahirkan hak, kewajiban dan tanggung jawab yang berlaku dalam perjanjian tersebut. Dimana apabila hak dan kewajiban tidak terpenuhi baik itu akibat adanya kelalaian atau kesengajaan maupun akibat suatu kejadian yang terjadi diluar kuasa masing-masing pihak maka dapat dikatakan sebagai wanprestasi yaitu tidak memenuhi atau lalai memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat. Wanprestasi dalam Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah. Salah satu bentuk wanprestasi yang terjadi adalah pelanggaran hak penyewa yang disebabkan oleh pemilik tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kepastian dan perlindungan hukum terhadap penyewa yang hak nya dilanggar oleh yang menyewakan. Penelitian ini termasuk dalam spesifikasi penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Hasil penelitian ditemukan bahwa hasil Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin berimplikasi pada tidak terpenuhinya hak-hak penyewa dalam hal terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik tanah sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Pengaturan terkait sewa-menyewa dalam melindungi hak-hak penyewa secara menyeluruh belum optimal karena hanya membahas terkait tindakan wanprestasinya dan langkah perlindungan preventif, hal ini memerlukan ketentuan hukum lain yang dapat memperkuat hukum yang sudah ada.

Kata kunci: *sewa menyewa, perjanjian, perlindungan hukum.*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, berkat rahmat, taufik dan karunia-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh tanggung jawab dengan rasa bangga karena telah berhasil melewatinya. Tujuan penulisan skripsi ini adalah guna memenuhi salah satu tugas akhir dalam menyelesaikan pendidikan Strata Satu di Program Studi Hukum, Fakultas Bisnis, Hukum dan Pendidikan Universitas Nusa Putra, sehingga dianggap layak untuk menyandang gelar Sarjana Hukum (S.H.). Penulisan skripsi ini juga bertujuan untuk menilai kompetensi terhadap diri sendiri sebagai keberhasilan penulis dalam mendapatkan pengetahuan dan keilmuan semasa menempuh pendidikan selama empat tahun, dan tentunya skripsi ini dapat dimanfaatkan oleh para pembaca sebagai sumber referensi berikutnya atau bahkan kebermanfaatan lainnya.

Sehubungan dengan itu penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Nusa Putra Bapak Dr. Kurniawan, S.T., M.Si., M.M. yang dengan luar biasa dalam melakukan upaya pembangunan dan perubahan pada Universitas Nusa Putra, begitupula Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Nusa Putra Bapak Anggy Praditha Junfithrana, S.Pd., M.T. yang telah merancang dan menerapkan sistem kurikulum pendidikan di Universitas Nusa Putra guna menghasilkan lulusan-lulusan kompeten dalam bidangnya masing-masing.

2. Dosen Pembimbing I yaitu, Bapak H. Zaenal Abidin, S.H., M.Kn. yang membimbing penulis dalam penelitian skripsi ini dengan penuh kesabaran dan meluangkan waktu dan pemikiran untuk turut berkontribusi dan memaksimalkan skripsi ini agar mendapatkan hasil yang baik serta menjadi saksi penulis dalam perjuangan menyelesaikan skripsi ini dengan begitu banyak pengorbanan yang telah dilewati secara bersama-sama.
3. Dosen Pembimbing II yaitu, Ibu Endah Pertiwi, S.H., M.Kn. yang bersama-sama turut serta dalam berkontribusi waktu dan pemikiranya dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi ini. Rasa syukur penulis karena telah dibimbing dengan baik dan penuh kesabaran serta memberikan arahan-arahan yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini.
4. Dosen Penguji Bapak Armansyah, S.H., M.H. dan Bapak Ujang Badru Jaman, S.H., M.H. yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun bagi penelitian skripsi ini sehingga menjadi skripsi yang berkualitas.
5. Para Dosen Program Studi Hukum Universitas Nusa Putra yang selalu memberikan ilmu pengetahuan dan motivasi bagi penulis selama menimba ilmu di Universitas Nusa Putra sampai akhirnya penulis bisa menyelesaikan pendidikan di Universitas Nusa Putra dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum.
6. Terimakasih Ayahanda tercinta Bapak Endang Sanusi dan Ibunda Pipih Sopiah yang tidak pernah lelah merawat, mendidik dan menjaga setiap harinya, terlebih dengan do'a dan restu yang selalu diberikan dan pengorbanan yang begitu besar tanpa pamrih. Serta kepada Kakak-kakak tercinta Meli Noviana, Yusi Sanusi,

Neni Nuraeni, Hani Apriani yang selalu mendukung dan mendo'akan setiap langkah dan selalu memberikan dukungan kepada penulis.

7. Teruntuk Malik Abdul Aziz Alfikri kekasih hati yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dan selalu menemani penulis dalam suka maupun duka, serta selalu sabar menghadapi penulis yang selalu emosional selama penggerjaan skripsi ini. Penulis ucapkan banyak-banyak terimakasih.
8. Teruntuk Juang Intan Pratiwi, Riska Rahmawati, dan Rismawati, yang selalu memberikan dukungan dan menjadi teman berdiskusi serta tempat penulis berbagi cerita baik suka maupun duka, rasa syukur begitu besar dengan kehadiran kalian. Serta terimakasih kepada Eneng Yunita Suryadinata yang selalu bersama penulis setiap bimbingan, revisian dan senasib seperjuangan selama skripsi.
9. Rekan-rekan seperjuangan angkatan 2020 program studi hukum Universitas Nusa Putra yang telah berjuang bersama dan berbagi kenangan selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Nusa Putra terkhusus untuk rekan-rekan kelas HK20A.

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik UNIVERSITAS NUSA PUTRA, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: Yayang Milanda

NIM: 20200090024

Program Studi: Hukum

Jenis Karya: Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Nusa Putra **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Sewa Atas Bangunan Diatas Tanah Hak Milik (Studi Kasus Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin)”,** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Nusa Putra berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemiliki Hak Cipta,

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Sukabumi

Pada tanggal: Mei 2025

Yang Menyatakan

(Yayang Milanda)

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>1</b>
<b>PERNYATAAN PENULIS.....</b>	<b>2</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>3</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>4</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>5</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>6</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>9</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>10</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>12</b>
A. Latar Belakang Penelitian.....	12
B. Identifikasi Masalah.....	18
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Kegunaan Penelitian.....	19
E. Kerangka Pemikiran.....	20
F. Metode Penelitian.....	22
1. Spesifikasi Penelitian .....	22
2. Metode Pendekatan. ....	23
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	24
4. Alat Pengumpulan Bahan Hukum.....	25
5. Analisis Bahan Hukum.....	26
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>27</b>

A. Hukum Tanah Secara Umum .....	27
B. Hak Atas Tanah.....	31
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	31
2. Hak-hak perorangan atas tanah.....	33
C. Hak Sewa.....	34
D. Perjanjian.....	35
1. Pengertian perjanjian .....	35
2. Asas-asas hukum perjanjian .....	37
3. Perjanjian sewa menyewa.....	41
4. Hak Dan Kewajiban Perjanjian Sewa Menyewa.....	44
E. Landasan Teori .....	45
1. Teori Kepastian Hukum.....	45
2. Teori Perlindungan Hukum.....	50
<b>BAB III DATA PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>73</b>
A. Implikasi Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin Terhadap Kepastian Hukum Pemegang Hak Sewa Atas Bangunan. ....	73
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Sewa Berdasarkan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin.....	80
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>89</b>
A. Kesimpulan.....	89
B. Saran.....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>91</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Hukum Agraria merupakan hukum yang mengatur mengenai tanah yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya.

Agraria sendiri dalam bahasa latin memiliki dua arti yaitu yang pertama berarti tanah atau sebidang tanah, kedua memiliki arti persawahan atau perladangan.<sup>1</sup> Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa: “bumi, air, udara serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>2</sup> Hal ini berarti Negara memiliki hak untuk mengatur dan mengawasi agar tidak terjadi persengketaan dalam hal pendayagunaan tanah-tanah tersebut.

Tanah juga bisa dikatakan lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan seperti tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Tanah dalam pengertian yuridis sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang seringkali disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut juga dengan UUPA adalah permukaan bumi.<sup>3</sup> Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu dari permukaan

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2007, Hlm 1.

<sup>2</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 3.

bumi yang berbatas, dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>4</sup> Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum untuk mengatur, menguasai, dan memanfaatkan, oleh karena itu hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum.

Hak atas tanah merupakan aspek penting dalam hukum agraria di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut juga dengan UUPA, tanah dapat dimiliki dengan berbagai status kepemilikan seperti yang tertuang dalam pasal 16 UUPA, bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.<sup>5</sup>

Berdasarkan pasal tersebut, salah satu bentuk hak atas tanah yaitu hak sewa yang ketentuannya diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Hak Sewa atas Bangunan dilandasi dengan suatu perjanjian yang dibuat sendiri oleh masing-masing pihak sesuai kesepakatan bersama. Menggunakan perjanjian sewa menyewa tersebut pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan

<sup>4</sup> Rahmat Ramadhani, *Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)*, Jurnal EduTech Vol. 4 No. 1 Maret 2018, hlm 21.

<sup>5</sup> Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut sehingga bangunan itu menurut hukum yang berlaku menjadi milik pihak penyewa tanah selama masih berlaku perjanjiannya.

Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Perjanjian tersebut berisi hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian. Unsur utama perjanjian dalam sewa menyewa adalah adanya harga dan barang.<sup>6</sup> Perjanjian sewa menyewa sendiri merupakan bentuk perjanjian bernama yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan pengaturan tentang sewa menyewa. Pada pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan sewa menyewa adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.<sup>7</sup>

Pengaturan terkait sewa menyewa sendiri diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mulai dari Pasal 1548 hingga pasal 1600. Sifat aturan tersebut mengikat para pihak yang menimbulkan konsekuensi di antara keduanya. Sedangkan keabsahannya tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang intinya, terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu

<sup>6</sup> Rio Ch. Rondonuwu, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata*, Lex Crimen Vol. VII/No. 6, Agustus 2018, Hlm. 5

<sup>7</sup> Claudia Soleman, *Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Bernama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Lex Privatum, 2018, Vol. 6 No. 5, Hlm. 12

sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Perjanjian sewa menyewa sendiri tentunya melahirkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Di mana, pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek yang disewakan, dalam hal ini tanah untuk dinikmati dan dipergunakan oleh pihak penyewa dalam kurun waktu tertentu, sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah untuk menggunakan tanah sewaan sebaik-baiknya sesuai ketentuan dan membayarkan sejumlah uang sesuai kesepakatan yang dilakukan antara penyewa dan yang menyewakan tanah.

Salah satu kasus yang penulis angkat dalam penelitian ini terkait perjanjian sewa menyewa adalah Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin. bermula dari seorang warga Negara asing bernama Gary Wayne La Bar dari Amerika Serikat selaku penggugat 1 dan Renehan Michael John selaku penggugat 2 dari Australia yang datang ke Bali untuk mencari tanah yang disewakan dan dapat mendirikan bangunan diatasnya. Lalu kedua warga negara asing ini menyewa tanah untuk mendirikan bangunan pada Ida Ayu Putu Eka Kartika selaku tergugat yang merupakan warga Negara Indonesia yang bertempat tinggal di Bali.

Penggugat 1 dan penggugat 2 menyewa tanah kepada tergugat seluas 16,5 are yang terletak di Desa Pejeng, kec. Tampaksiring, Kab. Gianyar sesuai sertifikat hak milik Nomor 1414/Desa Pejeng atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika, Surat ukur tanggal 24 Juni 1999 No 11/Pejeng/1999. Yang rinciannya penggugat 1 menyewa seluas 10 are dan dituangkan dalam

perjanjian sewa menyewa atas tanah di mana Penggugat 1 diwakili oleh Ir. Dede Prabowo dengan Tergugat pada tanggal 28 Desember 2004, Sedangkan Penggugat 2 menyewa seluas 6.5 are dan dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa atas tanah dibuat antara Penggugat 2 dan Tergugat dalam perjanjian tanggal 5 Januari 2005.

Sejak awal tahun 2005 para Penggugat mulai membangun rumah di atas tanah yang disewa dari Tergugat. Setelah bangunan selesai dibangun, Penggugat 1 menempati rumah tersebut hanya selama 1 (satu) sampai 2 (bulan) dalam setahun setahun dalam rangka liburan dari pekerjaan Penggugat di Negara Jepang. Sedangkan Penggugat 2 tinggal dan menetap di rumah yang dibangunnya di atas tanah sewa itu bersama dengan istri dan anaknya.

Pada bulan September hingga Oktober 2014, Penggugat kembali ke Bali dan mendapati akses jalan dari jalan utama menuju tempat parkir bersama dan menuju rumah Para Penggugat telah ditutupi oleh tembok yang terbuat dari batu batako. Berbeda dengan Penggugat 2, mengetahui adanya pembangunan tembok yang menghalangi jalan menuju ke halaman parkir dan menuju rumahnya pada sekitar tanggal 7 Juni 2014 pada saat itu Penggugat 2 dan keluarganya sedang keluar rumah, tiba-tiba saja setelah pulang ke rumah Tergugat telah mendirikan tembok permanen dan kokoh di jalan menuju keluar masuk Penggugat menuju jalan utama. Saat ini baik Para Penggugat tidak dapat memasukkan kendaraan baik roda dua terlebih roda empat ke dalam garase mobil dan motor yang telah disediakan untuk itu.

Terkait keberadaan tembok tersebut Para Penggugat bertanya kepada Tergugat siapa yang membangun tembok tersebut, kemudian dijawab oleh Tergugat bahwa benar Tergugat yang membangun tembok tersebut dengan alasan jalan yang disediakan tidak termasuk dalam perjanjian dan merupakan tanah milik Tergugat. Alasan ini tidak dapat diterima dikarenakan telah di perjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa yang dimiliki oleh Para Penggugat, bukan merupakan suatu kebetulan di mana kedua perjanjian milik Para Penggugat isinya sama hanya berbeda identitas para pihak penyewa saja dan sejak awal dipersiapkan oleh Tergugat.

Berdasarkan kasus pada putusan tersebut, penyewa tidak mendapatkan hak yang seharusnya didapatkan sesuai perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Perjanjian merupakan satu-satunya perlindungan yang diberikan hukum kepada penyewa, karena pengaturan terkait sewa menyewa didalam KUHPerdata hanya mengatur terkait wanprestasi yang dilakukan pihak penyewa, namun apabila wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan, hanya diatur didalam perjanjian yang berlaku sebagai UU bagi yang membuatnya.

Hasil dari Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin tidak memberikan perlindungan hukum terhadap penyewa, sehingga mengakibatkan hak-hak penyewa tidak terpenuhi. Ketiadaan perlindungan ini menimbulkan ketidakpastian atas hak penyewa, yang akibatnya posisi penyewa menjadi rentan terhadap tindakan sewenang-wenang dan tidak mendapatkan jaminan hukum sebagaimana mestinya. Maka dari itu penulis dalam hal ini

ingin mengkaji dan meneliti masalah terkait dengan “**Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Sewa Atas Bangunan Diatas Tanah Hak Milik (Studi Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin)**”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Setelah pemaparan latar belakang diatas, penulis setidaknya mengidentifikasi masalah yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin terhadap kepastian hukum bagi pemegang hak sewa atas bangunan di atas tanah Hak Milik?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak sewa atas bangunan berdasarkan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian identifikasi masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin terhadap kepastian hukum bagi pemegang hak sewa atas bangunan di atas tanah Hak Milik.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang hak sewa atas bangunan berdasarkan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin.

## **D. Kegunaan penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan upaya untuk menyajikan suatu kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan serta menjadi bermanfaat

baik secara akademis (teoritis) ataupun yang bersifat praktis. Adapun kegunaan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Akademis (Teoritis)
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar ataupun referensi untuk penelitian lebih lanjut mengenai ilmu hukum pada ranah hukum perdata.
  - b. Setelah melalui pengujian, penelitian ini diharapkan menjadi bahan bacaan untuk seluruh mahasiswa/i untuk melengkapi literatur dilingkungan perpustakaan Universitas Nusa Putra.
2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini merupakan kajian teoritis yang diharapkan dalam ilmu praktis hukum penelitian ini dapat menjadi referensi dalam hukum perdata khususnya pada upaya perlindungan hukum menjadi pengetahuan hukum.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Guna mencegah multi makna, kesalahpahaman ataupun perluasan pembahasan dari penelitian ini, maka penulis akan mengemukakan kerangka pemikiran penulis dalam menganalisis pembahasan terkait penelitian ini yang akan disajikan berdasarkan teori-teori hukum. Penulis dalam menunjang penelitian ini menggunakan 2 (dua) teori yang akan digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini yaitu Teori Tujuan Hukum dan Teori Perlindungan Hukum.

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum adalah suatu kerangka pemikiran yang mendefinisikan perlunya adanya peraturan hukum yang jelas, stabil, pasti, dan tegas dalam suatu negara dengan tujuan untuk menciptakan tatanan hukum yang kokoh dan kuat. Dalam konteks ini, kepastian hukum mengacu pada kejelasan dan kepastian norma-norma hukum yang berlaku bagi semua individu dalam masyarakat. Prinsip kepastian hukum memastikan bahwa semua orang memiliki pengetahuan dan pemahaman yang sama tentang suatu hukum.<sup>8</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>9</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang mempunyai isi bersifat umum dan normatif. Umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang baiknya dilakukan kemudian yang tidak

---

<sup>8</sup> Mohamad Hidayat Muhtar Et Al., *Teori & Hukum Konstitusi: Dasar Pengetahuan Dan Pemahaman Serta Wawasan Pemberlakuan Hukum Konstitusi Di Indonesia*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023. Hlm. 16

<sup>9</sup> Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385

boleh dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaidah-kaidah.<sup>10</sup> Sedangkan, menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>11</sup> Serta menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>12</sup>

#### **F. Metode Penelitian**

Peter Mahmud Marzuki mengemukakan bahwa penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Suatu proses untuk menemukan aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum.<sup>13</sup>

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif. Penelitian hukum yuridis-normatif merupakan penelitian hukum yang berdasarkan pada bahan utama seperti peraturan perundang-undangan, asas-asas, teori-teori dan konsep-konsep ataupun penelitian metode yuridis-normatif bisa

---

<sup>10</sup> Mertokusumo, S, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: CV. Maha Karya Pustaka, 2022, Hlm. 224

<sup>11</sup> Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011, Hlm. 10

<sup>12</sup> Hasanah, H., *Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*. Jurnal Unikom, 2015, Vol 3, No. 2, Hlm. 1

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, Hlm 35.

disebut sebagai metode dengan pendekatan kepustakaan yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan buku-buku dan dokumen lain.

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian berbasis normatif, dengan menggunakan perundang-undangan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang mana berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Deskriptif merupakan pemberian gambar secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak sewa atas bangunan diatas tanah hak milik.

Analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan permasalahan yang sedang dibahas sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan tersebut.

### **2. Metode Pendekatan**

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan ini dilakukan dalam hal mengkaji undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dalam hal undang-undang terkait hak sewa atas bangunan/perjanjian sewa menyewa.
- b. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan yang menggunakan kasus terkait untuk menjadi bahan penelitian. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang

dihadapi.<sup>14</sup> Dalam hal ini yaitu kasus dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin.

- c. Pendekatan konseptual, (*conceptual approach*), pendekatan ini dilakukan bertujuan untuk menggali dan mengkaji asas-asas ataupun teori-teori juga doktrin yang relevan dengan isu yang dihadapi.

### **3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Soerjono Soekanto menyatakan bahwa metode adalah suatu tipe pemikiran yang digunakan dalam penilaian dan penelitian, suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan, suatu cara tertentu untuk melaksanakan prosedur, sedangkan penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, mengembangkan serta membina ilmu pengetahuan.<sup>15</sup>

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan pustaka dengan membaca, mempelajari dan menganalisis secara sistematis. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan dilakukan dengan menelaah bahan-bahan pustaka yaitu peraturan perundang-undangan, putusan hakim dan literature-literatur karya ilmiah seperti buku-buku, jurnal, skripsi serta website yang berkaitan dengan objek penelitian.

---

<sup>14</sup> Ibid, hlm.133.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2021. hlm.133

Adapun bahan-bahan hukum yang dapat dijadikan sumber dalam penelitian ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber utama dalam penelitian ini seperti peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini meliputi buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan karya ilmiah hukum lainnya.<sup>16</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan tambahan untuk bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat didalam penelitian seperti kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, kamus bahasa inggris.

---

<sup>16</sup> Ibid, hlm. 182

#### **4. Alat pengumpulan bahan hukum**

Pengumpulan data didalam penelitian berkaitan dengan teknik pengumpulan data didalam penelitian ini, berhubung penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan, maka dari itu alat pengumpulan datanya pun berupa buku-buku, perundangan, jurnal-jurnal dan e-book serta karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian.

#### **5. Analisis Bahan Hukum**

Penelitian ini menggunakan metode analisis deduktif yang mana didalam penguraianya melakukan analisis terhadap perundangan yang berkaitan dengan perumusan masalah didalam penelitian ini, yang kemudian dikorelasikan dengan asas dan teori yang menjadi landasan atau pisau analisa didalam penelitian ini untuk menemukan kesimpulan/konklusi.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dalam bab-bab sebelumnya penulis menyimpulkan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1. Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin menimbulkan implikasi hukum bagi kepastian hak penyewa atas bangunan di tanah hak milik. Putusan ini menunjukkan bahwa penyewa dapat kehilangan perlindungan hukum akibat kekurangan dalam aspek prosedural, meskipun terjadi wanprestasi oleh pemilik tanah. Hakim lebih berfokus pada aspek formal tanpa mempertimbangkan keadilan substantif bagi penyewa.
2. Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN.Gin belum memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pihak penyewa. Meskipun perjanjian sewa antara para pihak telah dilakukan secara sah, pengadilan tidak secara tegas menegaskan perlindungan hukum baik perlindungan hukum secara preventif maupun perlindungan hukum secara represif atas hak penyewa untuk menikmati objek sewa tanpa gangguan dari pemilik selama jangka waktu sewa berlangsung.

#### B. Saran

1. Meskipun perjanjian sewa-menyewa memiliki kekuatan hukum, implementasinya masih lemah dalam hal menjamin hak-hak penyewa dalam menghadapi tindakan sepihak dari pemilik tanah, sehingga diperlukan

penegasan dalam undang-undang terkait pengaturan tentang perjanjian sewa-menewa yang mengatur terkait perlindungan terhadap penyewa apabila terjadi wanprestasi dari yang menyewakan guna memperoleh kepastian hukum.

2. Perlindungan hukum bagi penyewa harus diperkuat melalui pembentukan regulasi khusus yang secara eksplisit mengatur hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menewa. Pemerintah perlu menetapkan peraturan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi penyewa agar mereka tidak mudah dirugikan oleh pemilik tanah yang melakukan wanprestasi.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia*, Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2004.

Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya : Laksbang Justitia, 2015),

Bambang Eko Supriyadi., *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013

Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.

Emirzon, J, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2021.

H.M. Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta,Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015

Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011

Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, 2016.

I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015.

Menggala, Hasan Basri Nata, and Sarjita. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2004.

Mertokusumo, S, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: CV. Maha Karya Pustaka, 2022.

Mohamad Hidayat Muhtar Et Al., *Teori & Hukum Konstitusi: Dasar Pengetahuan Dan Pemahaman Serta Wawasan Pemberlakuan Hukum Konstitusi Di Indonesia*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007).

Murjiyanto, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006

Purbacaraka Punandi Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*. (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1984.

R.M, Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Tarsito, 1990.

R. Setiawan, Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, Bandung: Bina Cipta,1987.

Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012

Sigit Sapto Nugroho, M. Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan I, Pustaka Iltizam, Solo, 2017

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2021

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011

Subekti, R.. *Hukum Perjanjian*, Jakarta, 2005, PT. Intermasa, Cetakan Kesepuluh

Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant., *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta, 1998, Bina aksara, Hlm 35.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2007

Urip Santoso, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011

## **Jurnal**

Agustina, T., & Nadirah, I., *Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Yang Di Renovasi Tanpa Sepengetahuan*. *EduYustisia*, 2023, Vol. 1, No. (3).

Amudra Putra Indratanto, Nurainun, dan Kristoforus Laga Kleden, *Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lmebagu Negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, Jurnal Ilmu Hukum Vol.16, No. 1, 2020

Bina, S. M. S. *Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian*. Journal Sains Student Research, 2023, Vol, 1, No. (2)

Bogar, C. *Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Kuhperdata Dan Menurut Undangundang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Lex Administratum, 2022, Vol. 10, No. (5).

Bramantya, N. S., Agung, A. A. I., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019). Jurnal Analogi Hukum, 2023, Vol. 5, No. (2)

Claudia Soleman, *Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Bernama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Lex Privatum, 2018, Vol. 6 No. 5

Darmawan, M. I., & Suryawati, N. Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu. Law, Development and Justice Review, 2023, Vol. 6 No. 2

Ginting, J. B, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan*. Jurnal Ilmu Hukum The Juris, 2022, Vol. 6, No. (2),

Hasanah, H., *Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*. Jurnal Unikom, 2015, Vol 3, No. 2

Istiawati, S, *Kedudukan Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Sengketa Konsumen*. Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan), 2021, Vol. 4, No. (1).

Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, magister ilmu hukum program pasca sarjana universitas sebelas maret, skripsi,

Rahmat Ramadhani, *Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)*, Jurnal EduTech Vol. 4 No. 1 Maret 2018

Ramadan, S., Setiawan, D., & Setiawan, R., *Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris*. Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara, 2024. Vol. 2, No. (1)

Rio Ch. Rondonuwu, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata*, Lex Crimen, Vol. VII/No. 6 /Ags/2018

Rosmidah, R, *Asas-asas hukum perjanjian pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*. Progresif: Jurnal Hukum, 2019, Vol. 13, No. (2)

Rusdiana, Y., Maryano, M., & Yani, A. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sehubungan Dengan Peralihan Dari Objek Sewa Guna Usaha Menjadi Sewa Beli. SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, 2(9)

Sasmita, N. P. A. B., & Purwanto, I. W. N, *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Online*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, 2020, Vol. 8, No. (8)

Shalilah, G. K., *Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian*. Lex Privatum, 2022, Vol. 10, No. (2).

Sopamena, R. F, *Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian*. Batulis Civil Law Review, 2021, Vol. 2, No. (1).

Vijayanera, I. W. A *Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 2020, Vol. 6, No. (1)

Wibowo, G. T., & Sumriyah, S. (2025). *Implementasi Perjanjian Tertulis dalam Kegiatan Sewa Menyewa Lahan Pertanian: Studi Kasus di di Desa Taman, Kecamatan Jrengik, Kabupaten Sampang*. Aladalah: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora, Vol. 3, No. 1.

Yulianti, R. T, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah*. La\_Riba, 2008, Vol. 2, No. (1)

## **Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas tanah dan benda benda yang ada diatasnya.

PP No. 40 Th 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN.

## Internet

Arasy pradana, Jenis-jenis Hak atas Tanah dan yang Dapat Menjadi Pemegangnya, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya-lt5eeb3b383296d/>, diakses pada Rabu, 23 Oktober 2024, pukul 22.47

Asas asas dalam hukum perdata, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-hukum-perdata-lt617a88d958bb9/#:~:text=Asas%20Keseimbangan:%20kedua%20belah%20pihak,melaksanakan%20perjanjian%20dengan%20iktiad%20baik.>

[https://www.hukumonline.com/berita/a/diskresi-hakim--pandangan-orang-dalam-lt5398229f7930c?utm\\_source=](https://www.hukumonline.com/berita/a/diskresi-hakim--pandangan-orang-dalam-lt5398229f7930c?utm_source=)

<https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian> diakses 11 februari 2025 pukul 18:04 WIB

[https://www.lawyersclubs.com/kumpulan-yurisprudensi-mengenai-subyek-hukum-dalam-gugatan-perkara/?utm\\_source=](https://www.lawyersclubs.com/kumpulan-yurisprudensi-mengenai-subyek-hukum-dalam-gugatan-perkara/?utm_source=)

Dwika, Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum ,<http://hukum.kompasiana.com>, diakses pada 12 Februari 2025 Pukul.20.23 WIB

Keadilana Substantif adanya Problematika aPenegakannya, <http://www.situshukum.com/kolom/keadilan-substantif-dan-problematika-penegakannya.shkm>, diakses tanggal 15 Februari 2025 pukul 01.12

Renatha Charistha Auli, Sewa Menyewa Tanah di Indonesia <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sewa-menyewa-tanah-di-indonesia-wajibkah-bayar-pakai-rupiah-lt6583ec6c1d403/>, diakses pada hari Rabu, 12 Februari 2025, pukul 00.18.