



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENYEWA ATAS PERJANJIAN
SEWA MENYEWA ATAS BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
MILIK PIHAK KETIGA (STUDI PERJANJIAN
SEWA MENYEWA ATAS HASAKA
VILLA CANGGU)**

TESIS



Oleh :

HARUM ARIYANTI
NPM : 22102022026

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENYEWA ATAS PERJANJIAN
SEWA MENYEWA ATAS BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
MILIK PIHAK KETIGA (STUDI PERJANJIAN
SEWA MENYEWA ATAS HASAKA
VILLA CANGGU)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang**



Oleh :

HARUM ARIYANTI
NPM : 22102022026

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENYEWA ATAS PERJANJIAN
SEWA MENYEWA ATAS BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
MILIK PIHAK KETIGA (STUDI PERJANJIAN
SEWA MENYEWA ATAS HASAKA
VILLA CANGGU)**

Harum Ariyanti

Abstrak

Pelaksanaan leasing dalam praktiknya di Bali adalah leasing yang dilakukan di atas tanah milik pihak ketiga. Permasalahan dalam penelitian ini berkaitan dengan ada atau tidaknya PT. Marelti Karya Indonesia mengadakan perjanjian sewa tanah dan bangunan Hasaka Villa Cangu yang terletak di atas tanah milik Ni Luh Kordi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Hasaka Villa Cangu berhak mengadakan perjanjian sewa bangunan vila yang terletak di atas tanah milik pribadi yang berada di bawah penguasaan Ni Luh Kordi kepada pihak ketiga apabila telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Ni Luh Kordi, yang isinya bahwa Ni Luh Kordi setuju untuk memberikan persetujuan kepada Hasana Villa Cangu untuk dapat membangun bangunan berupa vila dan dikemudian hari menyewakan bangunan vila tersebut kepada pihak ketiga untuk jangka waktu tertentu yang tidak lebih dari jangka waktu sewa tanah, perjanjian sewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia sebagai pihak yang menyewakan Hasaka Villa Cangu yang belum dibangun adalah sah menurut undang-undang karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dapat terjadi apabila telah diperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Ni Luh Kordi yang berisi bahwa Ni Luh Kordi setuju untuk memberikan persetujuan kepada Hasana Villa Cangu untuk dapat membangun bangunan berupa vila dan di kemudian hari menyewakan bangunan vila tersebut kepada pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dari jangka waktu sewa tanah dari Hasana Villa Cangu kepada Ni Luh Kordi. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat wanprestasi perjanjian sewa tanah dan bangunan. Pihak yang dirugikan karena wanprestasi dapat meminta uang sebesar nominal kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi. Perlindungan hukum selanjutnya dapat dilakukan apabila ternyata Hasana Villa Cangu belum mendapat persetujuan tertulis dari pemilik tanah untuk dapat menyewakan kembali Hasana Villa Cangu, maka perbuatan yang dilakukan oleh Hasana Villa Cangu tergolong perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, akad yang dibuat antara Hasana Villa Cangu dengan pihak penyewa tidak memenuhi syarat sahnya akad secara objektif, yaitu berupa sebab yang halal. Oleh karena itu, perjanjian tersebut mempunyai akibat hukum yaitu berupa batal demi hukum, oleh karena itu pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak lawan sesuai dengan nominal kerugian atas perjanjian yang batal sebagaimana telah dijelaskan di atas.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Bangunan di Atas Tanah Milik Pihak Ketiga.

**LEGAL PROTECTION FOR TENANTS IN LEASE AGREEMENTS FOR
BUILDINGS ON RIGHTS LAND THIRD PARTY PROPERTY
(AGREEMENT STUDY RENT RENT TO HASAKA
CANGGU VILLA)**

Harum Ariyanti

Abstract

The implementation of leasing in practice in Bali is leasing which is carried out on land owned by third parties. The problems in this study are related to whether or not PT. Marelti Karya Indonesia entered into a lease agreement for the land and building of Hasaka Villa Canggu which is located on land owned by Ni Luh Kordi. The results of this study indicate that Hasaka Villa Canggu has the right to enter into a rental agreement for a villa building located on private land that is under the control of Ni Luh Kordi to a third party if prior written approval has been obtained from Ni Luh Kordi, which contains that Ni Luh Kordi agrees to give approval to Hasana Villa Cangu to be able to build a building in the form of a villa and in the future lease the villa building to a third party for a certain period of time which is no longer than the lease term of the land. lease agreement made between PT. Marelti Karya Indonesia as the party that leases the Hasaka Villa Canggu which has not yet been built is legal according to the law because it has fulfilled the legal terms of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. This can happen if prior written approval has been obtained from Ni Luh Kordi which contains that Ni Luh Kordi agrees to give approval to Hasana Villa Cangu to be able to build a building in the form of a villa and in the future lease the villa building to a third party in certain period of time which is no longer than the term of land lease from Hasana Villa Cangu to Ni Luh Kordi. Legal protection can be given to parties who are disadvantaged as a result of default on lease agreements on land and buildings. Parties who are harmed by default can ask for money in the nominal amount of the loss caused by default. The next legal protection can be carried out if it turns out that Hasana Villa Cangu has not received written approval from the land owner to be able to lease back Hasana Villa Cangu, then the act committed by Hasana Villa Cangu is classified as an illegal act. Therefore, the agreement made between Hasana Villa Cangu and the lessee does not fulfill the objective legal requirements of the agreement, namely in the form of a halal cause. Therefore, the agreement has legal consequences, namely in the form of null and void, therefore the injured party can ask for compensation from the opposing party in accordance with the nominal loss for the void agreement as explained above.

Keywords : Lease Agreements for Buildings on Land with Third Party Ownership.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dalam kehidupannya yang semakin dinamis, pergerakan dari manusia itu sendiri juga semakin berkembang mengikuti perkembangan zaman dan perkembangan kehidupan sosial yang ada dan tidak jarang untuk memenuhi kebutuhan manusia yang pergerakannya selalu bergerak dinamis, diperlukan suatu tempat tinggal dalam bentuk bangunan. Bangunan pada dasarnya merupakan salah satu aset yang penting dan bernilai ekonomis dalam kehidupan keluarga dan masyarakat dan tidak jarang terdapat orang yang berusaha memanfaatkan peluang usaha dari sebuah bangunan yang dimilikinya untuk dijadikan sebuah usaha. Salah satu wujud usaha yang dapat dilakukan dari sebuah bangunan adalah usaha sewa menyewa bangunan yang pada umumnya diperuntukan bagi seseorang yang berasal dari suatu wilayah yang tidak memiliki rumah atau tempat dan untuk dihuni dalam suatu jangka waktu yang di tentukan. Salah satu usaha sewa menyewa sebuah bangunan yaitu Hasaka Villa Canggu yang terletak di Tumbak Bayuh, provinsi Bali, Indonesia.

Hasaka Villa Canggu memiliki luas tanah 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), dan luas bangunan 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi). Hasaka Villa Canggu terletak sejauh 5,5 km (lima koma lima kilo meter) dari Pantai Batu Bolong, 9,0 km (sembilan kilo meter) dari Tanah Lot, 5,7 km (lima koma tujuh kilo meter) dari Pantai Seseh, 7,0 km (tujuh kilo meter) dari Pantai Berawa, 6,5 km (enam koma lima kilo meter) dari Starbucks

Canggu, 4,0 km (empat kilo meter) dari Siloam Medical Canggu, 2,0 km (dua kilo meter) dari Surya Gym Fitness Center, dan 2,0 km (dua kilo meter) dari Pepito Market. Namun fakta hukum menunjukkan bahwa, perjanjian sewa atas Hasaka Villa Canggu dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, akan tetapi berdasarkan sertifikat hak milik nomor : 1007 yang terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat II Bali berdasar pada penguasaan dari Ni Luh Kordi, yang perolehannya didasarkan jual beli sebagaimana tertuang dalam perjanjian jual beli nomor : 146/2001, tanggal 16 (enam belas) bulan 4 (April) tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), dibuat dihadapan I Wayan Darma Winata, Sarjana Hukum, selaku pejabat pembuat akta tanah Kabupaten Badung. Selain itu, Hasaka Villa Canggu berdasarkan *site plan* yang telah dibuat diketahui akan terdiri dari 12 (dua belas) unit villa yang penguasaannya secara bersama-sama berdasarkan sertifikat hak milik nomor : 1007 yang terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat II Bali atas nama Ni Luh Kordi sebagaimana telah Penulis uraikan sebelumnya. Disisi lain, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh Penulis dengan Kautsar Bilqisti selaku *contact person* dari Hasaka Villa Canggu diketahui bahwa Hasaka Villa Canggu sebagai objek perjanjian masih belum berdiri dan pembangunannya akan dilakukan setelah uang muka dari 12 (dua belas unit) villa tersebut dibayarkan seluruhnya oleh masing-masing penyewa. Dengan demikian dapat dilihat terjadi ketidakjelasan aturan hukum terkait dengan di perbolehkan atau tidaknya membuat suatu perjanjian sewa menyewa atas suatu

bangunan yang terletak di atas tanah hak milik pihak lain, keabsahan perjanjian sewa terhadap objek bangunan yang masih belum dibangun, serta perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak dalam perjanjian sewa yang dibuat atas suatu bangunan yang terletak di atas tanah hak milik pihak lainnya.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah PT. Marelti Karya Indonesia diperbolehkan secara hukum untuk membuat suatu perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan atas Hasaka Villa Cangu yang terletak diatas tanah hak milik dari pihak Ni Luh Kordi?
2. Apakah perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak yang menyewakan dengan penyewa atas Hasaka Villa Cangu yang masih belum dibangun adalah sah menurut hukum?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa jika perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan aturan hukum?

C. Batasan Masalah

1. Hanya membahas terkait dengan boleh atau tidaknya PT. Marelti Karya Indonesia membuat perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunanan Hasaka Villa Cangu yang terletak diatas tanah hak milik Ni Luh Kordi;
2. Hanya membahas terkait dengan sah atau tidaknya perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak menyewakan dengan penyewa atas bangunan Hasaka Villa Cangu; dan
3. Hanya membahas terkait dengan perlindungan hukum yang terpat kepada pihak penyewa apabila perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, menganalisis, dan merumuskan boleh atau tidaknya PT. Marelti Karya Indonesia membuat perjanjian sewa menyewa atas Hasaka Villa Cangu yang terletak diatas tanah hak milik Ni Luh Kordi;
2. Untuk mengetahui, menganalisis, dan merumuskan sah atau tidaknya perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak menyewakan dengan penyewa atas Hasaka Villa Cangu;
3. Untuk mengetahui, menganalisis, dan merumuskan perlindungan hukum kepada penyewa apabila perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum kenotariatan, khususnya terkait dengan boleh atau tidaknya PT. Marelti Karya Indonesia membuat perjanjian sewa menyewa atas Hasaka Villa Cangu yang terletak diatas tanah hak milik dari Ni Luh Kordi, sah atau tidaknya perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak yang menyewakan dengan penyewa atas Hasaka Villa Cangu, serta bentuk perlindungan hukum yang tepat kepada penyewa apabila perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

a. Manfaat bagi Notaris

Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai dasar maupun acuan bagi Notaris dalam membuat perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan khususnya terkait dengan boleh atau tidaknya perjanjian sewa dibuat oleh pihak penyewa yang bukan pemilik atas tanah tempat dimana bangunan tersebut didirikan, serta perjanjian sewa menyewa dibuat atas bangunan yang masih belum dibangun.

b. Manfaat bagi Pengembang

Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai dasar maupun acuan bagi Pengembang dalam membuat perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan khususnya terkait dengan boleh atau tidaknya perjanjian sewa dibuat oleh pihak penyewa yang bukan pemilik atas tanah tempat dimana suatu bangunan tersebut didirikan.

c. Manfaat bagi Penyewa

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penyewa khususnya dalam memberikan perlindungan hukum kepada penyewa apabila perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan ketentuan hukum terkait perjanjian sewa menyewa.

F. Penelitian Terdahulu

Penulis dalam sub-bab ini akan menjelaskan mengenai penelitian yang pernah dilakukan terdahulu yang memiliki persamaan topik pembahasan dengan penelitian ini, sehingga berdasarkan penelitian tersebut Penulis dapat menunjukkan persamaan maupun perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis. Berikut ini akan Penulis jabarkan mengenai orisinalitas penelitian/penelitian terdahulu yang selain akan dipergunakan untuk menunjukkan perbedaan dan persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu, orisinalitas penelitian ini juga akan Penulis pergunakan sebagai suatu acuan untuk mengerjakan maupun menganalisis permasalahan dalam Penelitian ini. Orisinalitas penelitian dalam penelitian ini akan Penulis jabarkan secara lebih terperinci dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 1.1. Perbandingan Penelitian

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Muhammad Soleh Aminullah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga	Harum Ariyanti Universitas Islam Malang		
Judul	Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqih Mu'amalah, Kuhperdata dan KHES (Studi Kasus di Desa Jatimulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang)	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penyewa Atas Perjanjian Sewa Menyewa Atas Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Pihak Ketiga (Studi Perjanjian Sewa Menyewa Atas Hasaka Villa Canggu)	Judul dari penelitian 1 dan penelitian 2 berbeda	
Rumusan Masalah	1. Bagaimana tata cara pengalihan hak sewa tanah dalam perpektif Fiqih Mu'amalah,	1. Apakah PT. Marelti Karya Indonesia diperbolehkan secara hukum untuk membuat suatu perjanjian	Penelitian 1 Empiris sedangkan Penelitian 2 Normatif	

	<p>Kuherdata dan KHES?</p> <p>2. Bagaimana pelaksanaan pengalihan hak sewa tanah di Desa Jatimulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang?</p>	<p>sewa menyewa tanah dan bangunan atas Hasaka Villa Cangu yang terletak diatas tanah hak milik dari pihak Ni Luh Kordi?</p> <p>2. Apakah perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak yang menyewakan dengan penyewa atas Hasaka Villa Cangu yang masih belum dibangun adalah sah menurut hukum?</p> <p>3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa jika perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan aturan hukum?</p>		
Kesimpulan	<p>Fiqih mu'amalah menilai bahwa pengalihan yang dilakukan dihukumi batal (fasakh), sebab pengalihan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan syara' yang telah ditetapkan. Sementara KUHPerdota menilai bahwa pengalihan tersebut merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan sebagaimana dalam Pasal 1559. Kemudian KHES menilai bahwa pengalihan sewa yang dilakukan adalah sesuatu yang dilarang</p>	<p>Hasaka Villa Cangu berhak mengadakan perjanjian sewa bangunan vila yang terletak di atas tanah milik pribadi yang berada di bawah penguasaan Ni Luh Kordi kepada pihak ketiga apabila telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Ni Luh Kordi.</p> <p>Perjanjian sewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia sebagai pihak yang menyewakan Hasaka Villa Cangu yang belum dibangun adalah sah menurut undang-</p>	<p>Penelitian 1 dan Penelitian 2 memiliki hasil penelitian yang berbeda</p>	<p>Sama-sama menganalisis tentang pengalihan hak sewa tanah</p>

	<p>sebagaimana termaktub dalam Pasal 310. Sehingga dapat dipahami pengalihan hak sewa yang dilakukan adalah hal yang tidak diperbolehkan.</p>	<p>undang karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dapat terjadi apabila telah diperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Ni Luh Kordi yang berisi bahwa Ni Luh Kordi setuju untuk memberikan persetujuan kepada Hasana Villa Cangu untuk dapat membangun bangunan berupa vila dan di kemudian hari menyewakan bangunan vila tersebut kepada pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dari jangka waktu sewa tanah dari Hasana Villa Cangu kepada Ni Luh Kordi.</p> <p>Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat wanprestasi perjanjian sewa tanah dan bangunan. Pihak yang dirugikan karena wanprestasi dapat meminta uang sebesar nominal kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi.</p> <p>Perlindungan hukum selanjutnya dapat dilakukan apabila ternyata Hasana Villa Cangu belum mendapat persetujuan tertulis dari</p>		
--	---	--	--	--

		<p>pemilik tanah untuk dapat menyewakan kembali Hasana Villa Cangu, maka perbuatan yang dilakukan oleh Hasana Villa Cangu tergolong perbuatan melawan hukum.</p>		
--	--	--	--	--

Tabel 1.2. Perbandingan Penelitian

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	<p>I Made Adi Saputra, A.A Sagung Laksmi Dewi, Luh Putu Suryani Universitas Warmadewa</p>	<p>Harum Ariyanti Universitas Islam Malang</p>		
Judul	<p>Perlindungan Hukum Penyewa Terhadap Objek Hak Tanggungan yang Dibeibani Hak Sewa</p>	<p>Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penyewa Atas Perjanjian Sewa Menyewa Atas Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Pihak Ketiga (Studi Perjanjian Sewa Menyewa Atas Hasaka Villa Cangu)</p>	<p>Judul dari penelitian 1 dan penelitian 2 berbeda</p>	
Rumusan Masalah	<p>1. Bagaimana implikasi hukum objek sewa hak tanggungan yang dibebani hak sewa? 2. Bagaimana perlindungan hukum penyewa terhadap objek hak tanggungan yang dibebani hak sewa?</p>	<p>1. Apakah PT. Marelti Karya Indonesia diperbolehkan secara hukum untuk membuat suatu perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan atas Hasaka Villa Cangu yang terletak diatas tanah hak milik dari pihak Ni Luh Kordi? 2. Apakah perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak yang menyewakan dengan penyewa</p>	<p>Penelitian 1 lebih membahas mengenai perlindungan hukum penyewa terhadap objek sewa hak tanggungan yang dibebani hak sewa sedangkan penelitian 2 lebih membahas terhadap perlindungan hukum terhadap penyewa yang menyewa tanah dan bangunan di atas tanah hak milik dari pihak ketiga</p>	

		<p>atas Hasaka Villa Cangu yang masih belum dibangun adalah sah menurut hukum?</p> <p>3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa jika perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan aturan hukum?</p>		
Kesimpulan	<p>Perlindungan hukum bagi penyewa terkait objek hipotek yang disewakan dapat dilihat dari pengaturan Pasal 1576 BW yang mengatur bahwa penyewa dapat mempertahankan haknya dengan alasan penjual yang tidak diperkenankan membatalkan sewa, tetapi hanya akan mempertahankan haknya dan penyewa dengan ganti rugi atas berakhirnya hubungan sewa. Perlindungan hukum menuntut penyewa dalam hubungannya dengan sewa muncul karena penyewa melalaikan pelaksanaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1550 BW. Tata cara pelaksanaan suatu objek hak tanggungan yang mengandung hak tanggungan dimulai dengan pengajuan permohonan dan diakhiri dengan pelaksanaan.</p>	<p>Hasaka Villa Cangu berhak mengadakan perjanjian sewa bangunan vila yang terletak di atas tanah milik pribadi yang berada di bawah penguasaan Ni Luh Kordi kepada pihak ketiga apabila telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Ni Luh Kordi.</p> <p>Perjanjian sewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia sebagai pihak yang menyewakan Hasaka Villa Cangu yang belum dibangun adalah sah menurut undang-undang karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dapat terjadi apabila telah diperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Ni Luh Kordi yang berisi bahwa Ni Luh Kordi setuju untuk memberikan</p>	<p>Penelitian 1 dan Penelitian 2 memiliki hasil penelitian yang berbeda</p>	<p>Sama-sama menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap penyewa tanah dan/atau bangunan yang berada di atas hak milik atas tanah yang penguasaannya berada dalam penguasaan dari pihak ketiga</p>

	<p>Permohonan eksekusi dilakukan dengan mengajukan permohonan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan melampirkan fotokopi putusan pengadilan (putusan Pengadilan Negeri dan/atau putusan Mahkamah Agung) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pihak yang berhak meminta eksekusi adalah pihak yang dinyatakan lebih tinggi dalam isi putusan pengadilan, baik sendiri maupun melalui pengacaranya, dengan disertai surat kuasa khusus.</p>	<p>persetujuan kepada Hasana Villa Cangu untuk dapat membangun bangunan berupa vila dan di kemudian hari menyewakan bangunan vila tersebut kepada pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dari jangka waktu sewa tanah dari Hasana Villa Cangu kepada Ni Luh Kordi.</p> <p>Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat wanprestasi perjanjian sewa tanah dan bangunan. Pihak yang dirugikan karena wanprestasi dapat meminta uang sebesar nominal kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi.</p> <p>Perlindungan hukum selanjutnya dapat dilakukan apabila ternyata Hasana Villa Cangu belum mendapat persetujuan tertulis dari pemilik tanah untuk dapat menyewakan kembali Hasana Villa Cangu, maka perbuatan yang dilakukan oleh Hasana Villa Cangu tergolong perbuatan melawan hukum.</p>		
--	---	---	--	--

Sumber : Bahan Hukum Sekunder, diolah oleh Penulis pada 21 Mei 2023.

G. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Teori Kemanfaatan

Teori yang dipergunakan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah teori kemanfaatan, berdasarkan teori ini hukum di samping untuk memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, kemanfaatan juga merupakan salah satu dari tujuan hukum yang hendak dicapai. Menurut teori utilitarian, hukum menyandarkan pada nilai etis, yang berhubungan dengan kebaikan dan keburukan, dan atas dasar nilai-nilai etis tersebut, maka hukum harus mendasarkan prinsip-prinsip kegunaan/kemanfaatan. Teori kemanfaatan ini kemudian menjadi madzhab *utilities*, dan banyak dianut di beberapa negara. Menurut Jeremy Bentham Sebagai pemuka teori kemanfaatan dalam karya monumentalnya yang berjudul “*Introduction to the Principles of Morals ad Legislation*”, menyatakan, bahwa hukum itu diibaratkan sebuah benda yang memiliki nilai ekonomis, hukum harus memberikan kemanfaatan secara ekonomis kepada pihak masyarakat dengan maksud untuk memberikan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak-pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.¹ *Utilitarianisme* merupakan aliran ilmu hukum yang lahir dari etika filsafat yang mulai berkembang pada abad ke 19 (sembilan belas) sebagai kritik atas dominasi teori hukum alam.

¹ Ahmad Ali, **Teori Hukum dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-undang**, Penerbit Perseroan Terbatas PT. Kencana Prenada Media Grup Press, Jakarta, 2005, hlm. 273.

Sebagai teori etis, secara sistematis teori utilitarianisme di kembangkan Jeremy Bentham dan muridnya, John Stuart Mill. Dalam pemikiran filsafatnya, Jeremy Bentham beranggapan bahwa secara alamiah manusia sebagai penguasa di bumi, yang memiliki kewenangan penuh untuk mengatur alam guna mewujudkan kebahagiaannya². Di dunia hanya ada pilihan bagi manusia kalau ingin senang atau bahagia, untuk mewujudkan kesenangan atau kebahagiaan di satu sisi atau derita (kesengsaraan), salah satu cara untuk dapat mencapai tujuan hidup tersebut dengan cara yang dapat dilakukan adalah dengan membentuk hukum. Selanjutnya dikatakan Jeremy Bentham, bahwa agar supaya manusia terbebas dari penderitaan, maka manusia harus membuat keputusan, bahwa manusia harus mewujudkan sebuah rasa kesenangan.³ Ajaran dari Bentham yang terkenal adalah hukum harus mewujudkan kebahagiaan terbesar bagi sebagian besar masyarakat (*the greatest happiness of the greatest number*).⁴ Jadi, hukum yang baik adalah hukum yang dapat memberikan kemanfaatan atau memberikan kebahagiaan kepada sebagian besar masyarakat. Untuk itu, maka hukum benar-benar mengabdikan pada kebahagiaan masyarakat pada umumnya. Kebahagiaan menjadi landasan moral utama kaum utilitarianisme, teori *utilitarian* dengan tujuan untuk memberikan kebahagiaan sebesar-besarnya kepada sebagian besar masyarakat, ini direkonstruksi oleh John Stuart Mill, dengan mengtaka bahwa tujuan hukum bukan hanya untuk mencapai kebahagiaan bagi orang-orang tertentu saja, yaitu pelaku hukum, melainkan kebahagiaan semua orang. Dengan prinsip seperti

² *Ibid*, hlm. 273.

³ *Ibid*, hlm. 274

⁴ *Ibid*, hlm. 274.

itu, seolah-olah *utilitarianisme* menjadi teori etika konsekuensialisme, sebab yang diperjuangkan dalam dibuatnya aturan hukum adalah kesenangan bagi semua orang, dan bukan kebahagiaan dari seorang manusia secara individu.

Mengingat teori *utilitarian* mengajarkan bahwa tujuan hukum adalah untuk meraih kebahagiaan (kenikmatan) terbesar bagi sebagian besar orang (masyarakat), maka dari hal tersebut *utilitarianisme* disebut juga dengan istilah teori kebahagiaan terbesar dan *welfarisme*. Sehubungan dalam teori ini menganggap bahwa kenikmatan merupakan satu-satunya kebaikan intrinsik dan penderitaan adalah satu-satunya kejahatan intrinsic, maka sesuatu yang paling utama bagi manusia menurut Bentham adalah bahwa kita harus bertindak sedemikian rupa, sehingga menghasilkan akibat-akibat baik sebanyak mungkin dan sedapat-dapatnya mengelakan akibat-akibat buruk.⁵ Oleh karena itu, kebahagiaanlah yang baik dan penderitaanlah yang terburuk, kebahagiaan akan tercapai jika manusia hidup senang dan bebas dari derita. Suatu kebijakan termasuk ketentuan hukum dapat dinilai baik apabila dapat meningkatkan kebahagiaan sebanyak mungkin orang. Sebaliknya sebuah kebijakan termasuk hukum dikatakan buruk, jika memberikan derita atau nestapa bagi sebagian besar orang. Persoalannya dihadapkan pada ukuran kebahagiaan atau kesenangan yang tidak selalu sama atau *relatif*, namun setidaknya hukum harus memberikan kebahagiaan kepada sebagian besar dari masyarakat. Bila dikaitkan apa yang dinyatakan Bentham pada hukum (baca Kebijakan), maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan

⁵ *Ibid*, hlm. 67.

hukum baru bisa di nilai dengan baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya berfokus untuk memperbesar penderitaan. Sehingga tidak salah tidak ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar yang terdapat dalam bidang ekonomi khususnya bagi pemikiran terkait ketentuan hukum.

Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.⁶ Penganut Utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuar Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.⁷ Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah

⁶ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, **Hukum sebagai Suatu Sistem**, cetakan pertama, Penerbit Perseroan Terbatas PT. Remaja Rosdakarya *Press and Publisher*, Bandung, 1993, hlm. 79-80.

⁷ H.R Otje Salman, S, **Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)**, cetakan pertama, Penerbit Perseroan Terbatas Refika Aditama *Publisher*, Bandung, 2010, hlm. 44-45.

salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada suatu kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan manusia.⁸

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk

⁸ Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, **Pengantar Ilmu Hukum**, cetakan ke-1 (pertama), Penerbit Perseroan Terbatas PT. Citra Aditya Bakti *Press and Publisher*, 2006, hlm. 277-278.

mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut sebagai HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁹ Menurut Lili Rasjidi dan I. B Wya Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.¹⁰

Menurut pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹¹ Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai tindakan pemerintah yang baik tindakan yang bersifat preventif ataupun represif.¹² Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi¹³, dan perlindungan yang represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah

⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

¹⁰ Lili Rasjidi, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118.

¹¹ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Sistem Hukum*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 55.

¹² Iwan Permadi, **Perlindungan Hukum Terhadap Petani Penggarap Tanah Negara Milik Perum Perhutani**, Jurnal Arena Hukum, Volume. 9, Nomor. 2, Agustus 2016, hlm. 250.

¹³ Fitria Dewi Navisa, M. L. Rahmawati, Muhammad Rizaldi Hendriawan, Sofiatul Istiqomah, Indah Iftiati, Risky Akbar, A. A. Kameswara, T. A. Andi Prsetyo, Hikmatul Azizah, **Penyuluhan Hukum Untuk Mewujudkan Masyarakat Anti Penyalahgunaan Narkotika Dan Psikotropika**, Jurnal Pembelajaran Pemberdayaan Masyarakat, Vol. 1, No. 3, 2020, hlm. 255.

dilakukan suatu pelanggaran.¹⁴ Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar bersitegang, namun harus diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan. Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana dan prasarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.¹⁵ Tujuan perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, secara sama rata tanpa terkecuali.

H. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan buku panduan penyusunan tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, penulisan Tesis ini secara keseluruhan tersusun dalam 5 (lima) bab, dengan sistematika yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri dari Latar Belakang yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas dalam penulisan tesis, selain itu ditentukan Rumusan

¹⁴ Iwan Permadi, **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum**, Yustisia, Vol. 5 No. 2, 2016, hlm. 456.

¹⁵ Fitria Dewi Navisa, Rohmatun Nafisah, **Perlindungan Hukum Terhadap Keluarga Jenazah Yang Terkena Dampak Covid-19 Atas Penolakan Pemakaman**, Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Volume 3 Nomor 2, Edisi Juni 2023, hlm. 143.

Permasalahan, batasan permasalahan kemudian, Batasan penelitian, Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan Sistematika Penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Terdiri dari bahan-bahan pustaka yang dipergunakan oleh Penulis sebagai dasar dalam melakukan analisis atas permasalahan hukum dalam penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Terdiri dari ; jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian, teknik analisis bahan hukum yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian hukum yang dilakukan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan analisis yang dilakukan oleh Penulis terhadap permasalahan terkait dengan boleh atau tidaknya PT. Marelti Karya Indonesia membuat perjanjian sewa menyewa atas Hasaka Villa Cangu yang terletak diatas tanah hak milik Ni Luh Kordi, sah atau tidaknya perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak menyewakan dengan penyewa atas Hasaka Villa Cangu dan perlindungan hukum yang tepat untuk diberikan kepada penyewa apabila perjanjian sewa yang dibuat atas Hasaka Villa Cangu tidak sesuai dengan aturan hukum yang

berlaku di Indonesia.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan hukum yang ada dan alternatif pemecahan atas masalah.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pihak Hasaka Villa Cangu berhak untuk membuat perjanjian sewa menyewa atas bangunan villa yang terletak diatas tanah hak milik yang berada dalam penguasaan dari pihak Ni Luh Kordi kepada pihak ketiga apabila terlebih dahulu telah memperoleh persetujuan secara tertulis dari pihak Ni Luh Kordi yang berisikan bahwa pihak Ni Luh Kordi setuju untuk memberikan persetujuan kepada Pihak Hasana Villa Cangu untuk dapat membangun bangunan berupa villa dan dikemudian hari menyewakan bangunan villa tersebut kepada pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dibandingkan jangka waktu sewa tanah tersebut.
2. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara PT. Marelti Karya Indonesia selaku pihak yang menyewakan dengan penyewa atas Hasaka Villa Cangu yang masih belum dibangun adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dapat terjadi apabila terlebih dahulu telah memperoleh persetujuan secara tertulis dari pihak Ni Luh Kordi yang berisikan bahwa pihak Ni Luh Kordi setuju untuk memberikan persetujuan kepada Pihak Hasana Villa Cangu untuk dapat membangun bangunan berupa villa dengan sertifikat hak milik atas nama Ni Luh Kordi dan dikemudian hari menyewakan bangunan villa tersebut kepada pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dibandingkan jangka waktu sewa tanah pihak Hasana Villa Cangu terhadap pihak Ni Luh Kordi tersebut.

3. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan. Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dapat meminta uang sejumlah nominal kerugian yang diakibatkan oleh adanya wanprestasi. Perlindungan hukum berikutnya dapat dilakukan apabila ternyata pihak Hasana Villa Cangu belum mendapatkan persetujuan tertulis dari pemilik tanah untuk dapat menyewakan kembali Hasana Villa Cangu tersebut maka perbuatan yang dilakukan oleh pihak Hasana Villa Cangu tersebut tergolong sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu perjanjian yang dibuat antara pihak Hasana Villa Cangu dengan pihak penyewa tidak memenuhi syarat sah objektif dari perjanjian yaitu berupa kausa halal. Oleh karenanya perjanjian tersebut memiliki akibat hukum yaitu berupa dapat dibatalkan oleh karenanya pihak yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian kepada lawan pihaknya sesuai nominal kerugian atas perjanjian yang batal demi hukum sebagaimana telah dijelaskan oleh Penulis di atas.

B. Saran

1. Notaris diharapkan membuat perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan khususnya terkait dengan boleh atau tidaknya perjanjian sewa dibuat oleh pihak penyewa yang bukan pemilik atas tanah tempat dimana bangunan tersebut didirikan, serta perjanjian sewa menyewa dibuat atas bangunan yang masih belum dibangun. Yaitu dengan memperhatikan ada atau tidaknya persetujuan tertulis pihak pemilik tanah untuk kemudian Pihak Penyewa untuk dapat membangun bangunan berupa villa dan dikemudian hari menyewakan bangunan villa tersebut kepada pihak ketiga

dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dibandingkan jangka waktu sewa tanah kepada pihak pemilik hak atas tanah tersebut.

2. Pengembang haruslah dalam membuat perjanjian sewa dengan pihak ketiga haruslah memiliki persetujuan tertulis pihak pemilik tanah untuk kemudian Pihak Penyewa untuk dapat membangun bangunan berupa villa dan dikemudian hari menyewakan bangunan villa tersebut kepada pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dibandingkan jangka waktu sewa tanah kepada pihak pemilik hak atas tanah tersebut.
3. Penyewa harus memperhatikan adanya persetujuan tertulis pihak pemilik tanah untuk kemudian Pihak Penyewa untuk membangun bangunan berupa villa dan dikemudian hari menyewakan bangunan villa tersebut kepada pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu yang tidak lebih lama dibandingkan jangka waktu sewa tanah kepada pihak pemilik hak atas tanah tersebut. Penyewa juga harus memperhatikan jangka waktu sewa hak milik atas tanah dari pihak pengembang Hasaka Villa Cangu dengan pemilik hak atas tanah yaitu Ni Luh Kordi sehingga jangka waktu sewa yang dibuat tidak melebihi jangka waktu perjanjian sewa asalnya. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi permasalahan hukum dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

AB Massier dan Marjanne Termorshuizen-Arts, dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatic, Dan Praktik Hukum*, Bandung, PT. Mandar Maju press, 2012.

Ahmad Ali, *Teori Hukum dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-undang*, PT. Kencana Prenada Media Grup Press, Jakarta, 2005.

Agus Yudha Harnoko, *Hukum Perjajian: Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta, penerbit PT. LaksBang Mediatama publisher, 2008.

A. Yahanan, M. Syaifuddin, dan Y.L. Mutiari, *Perjanjian Jual Beli berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Malang, Tunggal Mandiri press, 2009.

Ash-Sarakhsi, al-Mabsud (Beirut: Dar Fikr, 1978), Jilid XVI, dalam Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Bahder J. Nasution, *Metode Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit Perseroan Terbatas PT. Citra Aditya Bakti Press and Publisher, 2006.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit PT. Djambatan Publisher, Jakarta, 2003.

F. D. Navisa, F. Qotrunnada, A. Bastomi, *Konsep Jual Beli dalam Bisnis Afiliasi: Perspektif Hukum Perjanjian*, Thalibul Ilmi Publishing, Sidoarjo, 2023.

H.R Otje Salman, S, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Penerbit Perseroan Terbatas Refika Aditama Publisher, Bandung, 2010.

- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Herlien Budiono, *Ajaran umum Hukum Perjanjian dan penerapannya Pada bidang kenotariatan*, Bandung, peberbit PT Aditya Bakti publisher, 2009.
- I Made Udiana, *Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, penerbit Udayana University Publisher, Denpasar, 2016.
- Ibn Nujaim, *Al-asybah Wa-an-Nazha''ir*, Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, Beirut, 1985.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- J.H. Niewenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Terjemahan oleh Djasadin Saragih*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga publisher, Surabaya, 1985.
- J.J.H. Bruggink. *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996.
- Joni Emirzon, *Dasar-Dasar dan Teknik Pembuatan Kontrak*, Palembang, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya press and publisher, 1998.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Penerbit Perseroan Terbatas Remaja Rosdakarya Press and Publisher, Bandung, 1993.
- , *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993.
- M. Noor Harisuddin, *Fiqih Muamalah*, Pena Salsabila, Surabaya, 2014.
- Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989.
- Mu. Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatic, dan Praktik Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2008.
- R. Setiawan, *Hukum Perikatan Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-19, PT. Intermedia, Jakarta, 2002.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1992.

- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, penerbit Perseroan Terbatas PT. Sinar Grafika *press and publisher*, Jakarta, 2010.
- Salim, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sri Sofwan Masjchoen, *Hukum Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 2000.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, cetakan pertama, Perseroan Terbatas PT. Citra Aditya Bakti *Publsiher*, Bandung, 2013.
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algesindo, Bandung, 2005.
- S. Hartono, *Politik Hukum Menuju Sistem Hukum*, Alumni, Bandung, 1991.
- Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa-Depdikbud RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, penerbit PT. Balai Pustaka, 1997.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015.
- , *Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015.

Jurnal

- Fitria Dewi Navisa, M. L. Rahmawati, Muhammad Rizaldi Hendriawan, Sofiatul Istiqomah, Indah Iftiati, Risky Akbar, Aditya Andika Kameswara, T. Anjas Andi Prsetyo, Hikmatul Azizah, *Penyuluhan Hukum Untuk Mewujudkan Masyarakat Anti Penyalahgunaan Narkotika Dan Psikotropika*, Jurnal Pembelajaran Pemberdayaan Masyarakat, Volume. 1, Nomor. 3, 2020.

F.D. Navisa, Rohmatun Nafisah, *Perlindungan Hukum Terhadap Keluarga Jenazah Yang Terkena Dampak Covid-19 Atas Penolakan Pemakaman,*

Yurispruden: Jurnal Universitas Islam Malang, Vol. 3 No. 2, Edisi Juni 2023.

Iwan Permadi, *Perlindungan Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum,* Yustisia, Vol. 5 No. 2, 2016.

-----, *Perlindungan Hukum Terhadap Petani Penggarap Tanah Negara Milik Perum Perhutani,* Arena Hukum, Vol. 9, No. 2, 2016.

Reynaldi A. Dilapanga, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut UUPA No. 5 Tahun 1950,* Jurnal Lex Crime, Vol VI, No. 5, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado 2017.

----, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut UUPA,* Jurnal Lex Crime, Vol. VI, No. 5, 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

