

BAB III

DASAR PERTIMBANGAN PENGADILAN MENOLAK GUGATAN PENETAPAN ATAS TANAH TERLANTAR YANG BERASAL DARI HGB TERSEBUT

1. Duduk Perkara Putusan Pengadilan No. 159/G/2019/PTUN.JKT

Fakta kasus yang ada di PTUN Jakarta dengan No.159/G/2019/PTUN.JKT yang diajukan oleh PT. Taman Harapan Indah melawan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional pada obyek sengketa adalah SK pada No. 1/PTT-HGB/KEM-ATR/BPN/IV/2019 yang tergugat pada 22 April 2019 mengenai proses menetapkan tanah dari HGB No. 17/ Tegal ratu dari PT. Taman Harapan Indah di Desa Tegal Ratu, Kecamatan Ciwandan, kota Cilegon, provinsi Banten.

Tanah yang dimiliki PT Harapan Indah merupakan milik PT. Cempaka Dharmasatrya yang didasarkan pada Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang mana peruntukan lahannya untuk perumahan. Setelah itu, Keputusan Walikota Cilegon memberikan izin lokasi untuk pembangunan perumahan atasnama PT. Taman Harapan Indah setelah itu tanah dengan sertifikat HGB No. 17 Tegal Ratu beralih kepada PT. Taman Harapan Indah sesuai akta jual beli 28 Desember 2004 No. 41/2004 ditulis di hadapan Sri Okiwati, S.H., selaku PPAT dan didaftarkan pada tanggal 20 November 2012 di Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

2. Objek Sengketa

Surat Keputusan Tergugat Nomor: 1/PTT-HGB/KEM-ATR/BPN/IV/2019, dibuat pada 22 April 2019 mengenai Penetapan Tanah Terlantar Yang Berasal Dari

HakGunaBangunan No.17/Tegal Ratu Atas Nama PT. Taman Harapan Indah Terletak di Tegal Ratu, KecamatanCiwandan, Kota Cilegon, Provinsi Banten.

3. Alasan Gugatan (Penggugat)

Alasan gugatan penggugat (PT.Taman Harapan Indah) :

1. PT merupakan badan usaha perseroan dalam bidang usaha pembangunan kawasan perumahan dan pengembangan areal tanah lokasi/wilayah yang dibangun sebagaimana dinyatakan dalam aturan perangggaran dasar yang tercantum dalam Undang-Undang No. 40 tahun 2007 mengenai Perseoran Terbatas, selanjutnya disebut UU PT, dengan akta No. 38 tanggal 25 Maret 2008 ditetapkan olehj Notaris Saniwati Suganda. Kemudian dilakukan perubahan pada akta pernyataan keputusan yang memegang saham PT. Taman Harapan Indah No. 110 pada 16 Februari 2015 kedua akta tersebut ditulis dan dibuatkan di depan Humbert Lie, SH, SE, M.Kn (Jakarta).
2. Penggugat selaku pengembang memiliki lahan awal dalam satu hamparan lebih kurang seluas± 25ha terdiri girik dan beberapa sertifikat salah satunya sertifikat HGB No.17/ Tegal Ratu seluas 68.028 m² (enam puluh delapan ribu dua puluh delapan meter persegi) untuk dibangun perumahan (*real estate* dan kawasan industri).
3. Tanah milik penggugat dengan sertifikat HGB No.17/Tegal Ratu seluas 68.028 m² berdasarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional dicabut haknya, karena oleh tergugat meminta untuk menetapkan tanah yang terlantar.
4. Berdasarkan aturan pada PP No. 11 tahun 2010 yang menerangkan bahwa pihak terkait harus memberikan data sesuai perintah untuk melengkapi

keterangan atau kepada kebutuhan data yang diperlukan sesuai aturan hukum yang mengikat.

5. Penggugat belum pernah dimintai keterangan secara langsung atau tertulis dan tandatangan dalam berita acara sidang penetapan tanah terlantar. PT menyatakan penerbitan objek sengketa tidak cermat, bersifat sewenang-wenang dan cenderung diskriminatif adalah tidak terbukti.

4. Alasan Gugatan (Tergugat)

Alasan gugatan tergugat (Badan Pertanahan Nasional) :

1. Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Keputusan Menteri Agraria mengenai Penetapan Tanah Terlantar yang berasal dari HGB No.17/ Tegal Ratu a/n PT. Taman Harapan Indah telah dilakukan secara cermat dan seluas prosedur yang dipersyaratkan berdasarkan aturan yang berlaku. Dan penerbitannya didasarkan pada usulan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Perihal Usulan Penetapan Tanah Terlantar a/n PT. Taman Harapan Indah.
2. Surat Peringatan :
 - 1) 27 juni 2016
 - 2) 29 juli 2016
 - 3) 29 agustus 2016

Berdasarkan proses dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten yang memantau dan mengevaluasi di akhir Peringatan III pada hak pemegang kuasa tanahnya

5. Dasar Pertimbangan Putusan Pengadilan No. 159/G/2019/PTUN.JKT

- 1) Menimbang bahwa walaupun secara prosedural/formal penerbitan objek sengketa telah melanggar Pasal 3 dan Pasal 8 ayat (2) huruf c dan ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No 4 tahun 2010 mengenai Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar namun untuk menemukan kebenaran materiil Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan aspek substansi penerbitan objek sengketa.
- 2) Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 PP No. 11 tahun 2010 menjabarkan objek penerbitan tanah terlantar meliputi tanah yang mana negara telah memberikan hak dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak digunakan, ataupun tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya ataupun tujuannya dan sifatnya pemberian hak atau dasar penguasaan.
- 3) Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-60 sampai dengan P-94 berupa bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan dapat diketahui bahwa penggugat telah melunasi pembayaran PBB pada bidang tanah di dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.17/ Tegal Ratu seluas 68.028 m²Ha atas nama PT. Taman Harapan Indah.
- 4) Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara telah memeriksa di lokasi tersebut pada tanggal 1 November 2019 dan fakta hukum ditemukan bahwasanya bidang tanah pada sertifikat Hak Guna Bangunan No. 17/ Tegal Ratu seluas 68.028 m²Ha atas nama PT. Taman

Harapan Indah telah dilakukan pemetaan dan terdapat bangunan pos penjagaan.

- 5) Menimbang mengenai hasil pemeriksaan setempat Majelis Hakim tersebut di atas sesuai dengan bukti T-6 bagian catatan angka 3 yang menyebutkan bahwa perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah oleh pemegang hak tahun 2012 telah dilakukan *cut and fill* dan terdapat bangunan pos tetapi pada akhir 2012 terhenti karena perusahaan sedang krisis keuangan, keadaan tanah dilapangan Ketika identifikasi dan penelitian dilakukan masih berupa tanah kosong dan terdapat galian C.
- 6) Menimbang uraian pertimbangan yang telah disebutkan, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya tergugat ketika mendeklarasikan objek sengketa tidak mempertimbangkan aspek-aspek sebagaimana uraian tersebut di atas yaitu pembayaran PBB telah dilakukan pemerataan serta adanya pos penjagaan di atas bidang tanah tersebut kemudian Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya tergugat tidak sampai mengambil keputusan dengan menerbitkan objek sengketa.
- 7) Menimbang seluruh uraian pertimbangan hukum yang telah disebutkan Majelis Hakim berpendapat dan menarik kesimpulan bahwasanya tergugat ketika melakukan penerbitan objek sengketa telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural yakni Pasal 3 dan 8 ayat (2) huruf c dan ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I No. 4 th 2010 mengenai Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang benar

khususnya asas motivasi kemudian menurut hukum objek sengketa *a quo* harus dinyatakan batal dan mewajibkan tergugat untuk mencabutnya.

6. Faktor Yang Menjadi Dasar Pertimbangan Majelis Hakim

1. Mekanisme penentuan keadilan yang didasarkan pada proses ataupun sejumlah bentuk prosedural dari keadilan merupakan arti dari faktor dasar prosedural.
2. Faktor dasar kebenaran formal yakni seluruh hal yang senada dan diyakini oleh pikiran lalu tidak bertentangan dengan apa yang ada dan menjadi kejadian asli yang sudah dibuktikan.
3. Dasar PP No. 11 th 2010 menyebutkan bahwasanya objek penerbitan tanah terlantar termasuk didalamnya tanah yang mana negara telah memberikan haknya dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diupayakan, tidak ada yang menggunakannya, atau tidak memanfaatkannya sebagaimana mestinya ataupun tujuannya dan sifatnya pemberian hak atau dasar penguasaan.
4. Dasar pembuktian oleh pemilik, bukti P-60 sampai dengan P-94 berupa bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan dapat diketahui bahwa penggugat telah melunasi pembayaran PBB pada bidang tanah di dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.17/ Tegal Ratu seluas 68.028 m²Ha atas nama PT. Taman Harapan Indah. Bukti T-6 bagian catatan angka 3 yang menyebutkan bahwa perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah oleh pemegang hak tahun 2012 telah dilakukan *cut and fill* dan terdapat bangunan pos tetapi pada akhir 2012 terhenti karena perusahaan sedang krisis

keuangan, keadaan tanah dilapangan pada saat identifikasi dan penelitian dilakukan masih berupa tanah kosong dan terdapat galian C.

Majelis Hakim memberikan pendapatnya dan berkesimpulan bahwasanya tergugat (BPN) pada penerbitan objek sengketaanya bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan yang bersifat prosedural yakni Pasal 3 dan Pasal 8 ayat (2) huruf c ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Kepala BPN RI No. 4 th 2010 mengenai Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar dan melanggar sejumlah asas umum pemerintahan yang benar terlebih pada asas motivasi kemudian menurut hokum objek sengketa harus diberikan pernyataan batal dan mewajibkan tergugat (BPN) untuk mencabutnya.

7. Analisis Penulis/Peneliti terkait kasus di atas

Peruntukan dan penggunaan tanah diharapkan dapat bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Tanah merupakan Sumber Daya Alam dan adalah karunia dari Tuhan YME bagi seluruh Warga Negara Indonesia. Dengan demikian, wajar jika tanah itu dikelola dengan baik supaya daat memberi rasa makmur bagi masyakat seperti yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Semangat serta tujuan pembangunan juga penguasaan tanah wajib ialah pembangunan berkelanjutan dengan wawasan lingkungan, yakni pembangunan berpola berdasarkan lingkungan hayati, begitu juga dengan sumber daya pada pembangunan guna kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup baik yang terjamin setiap generasi supaya pembangunan dominasi tanah menjadi Sumber Daya Alam yang tidak bertentangan atas rencana pembangunan yang menjadikan rakyat sebagai basisnya yang penyelenggaraannya dalam

penatagunaan tanah yang berkaitan dengan pengaturan penguasaan serta kepemilikan tanah.

Guna penggunaan hak atas tanah dari pemerintah, oleh sebab itu korelasi aturan atas tanah merupakan hak penguasaan terhadap tanah untuk memberikan wewenangnya untuk yang memegang hak buat melakukan apapun yang berkenaan dengan tanah yang menjadi haknya, akan tetapi orang yang memegang hak tanah tersebut tidak diperkenankan seenaknya melakukan apapun terhadap tanahnya. Pemegang hak memiliki kewajiban dan juga wajib mengindahkan kaidah yang ada dengan pedoman fungsi sosial.

Max Weber menyatakan mengenai wewenang terkuat yang ada pada pemerintahan sebagai wewenang nasional berdasarkan pada system hukum sebagai norma yang diakui oleh masyarakat.⁴¹ Pernyataan Max Weber ini juga didukung oleh Ateng Syafrudin dengan menjelaskan bahwa kewenangan adalah kekuasaan UU sebagai asal dari kekuasaan formal dengan ruang lingkup tindakan hukum publik, pembuat keputusan pemerintah, pelaksanaan tugas, serta distribusi wewenang. Seluruh wewenang tersebut ditetapkan oleh aturan perundang-undangan. Sehingga kewenangan dapat membuat suatu pihak menjadi berwenang untuk melakukan sesuatu.

Pasal 2 ayat 3 menyatakan tentang wewenang yang didasarkan pada Hak Menguasai dari Negara sesuai dengan ayat 2 pasal ini agar mampu memperoleh sebanyak-banyaknya kemakmuran rakyat yang memiliki arti kebahagiaan,

⁴¹ A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta, 1990, hlm. 52

kesejahteraan dan kemerdekaan yang masyarakat rasakan dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berkedaulatan, berkeadilan dan berkemakmuran.

Negara ialah pihak yang punya kemampuan untuk mengatur dan menghasilkan peraturan lalu menyelenggarakan dan menggunakan serta peruntukan ketersediaan kekayaan alam yang ada tersebut turut serta menjadi penentu, termasuk juga menetapkan dan membentuk peraturan-peraturan dan sejumlah hak yang pengembangannya melalui Hak Menguasai Negara untuk mengatur hubungan antar orang maupun badan hukum dalam menggunakan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang ada.

Berdasarkan penjabaran di atas, kemudian dapat dikatakan bahwa institusi pemerintahan memperoleh kewenangan dari konstitusi dengan atribusi, delegasi, ataupun mandat. Atribusi adalah peraturan kewenangan asli dari dasar konstitusi. Delegasi merupakan pelimpahan wewenang, sedangkan mandate dilakukan hanya atas perintah tanpa adanya pelimpahan wewenang.⁴²

Kekuasaan negara tentang tanah yang sudah diberi hak oleh seseorang, dibatasi oleh hak itu sendiri sebab negara memberikan hak untuk penggunaannya. Batas kekuasaan negara terdapat pada :

1. Negara yang memberikan Hak penguasaan terdapat dalam Pasal 2 isinya berbagai hak terhadap permukaan bumi dan diketahui sebagai tanah, yang mana orang memberikan sekaligus memilikinya, tidak hanya secara pribadi tetapi juga kolektif secara bersamaan dengan orang lainnya juga sejumlah badan hukum.

⁴²Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm. 22

2. Hak-Hak atas tanah yang diatur ayat 1 pasal memberikan kewenangan guna mengelola tanah yang tersebut, begitu pula tubuh bumi dan air juga ruang angkasa yang terdapat diatasnya dengan pengelolaan tanah itu sesuai batasannya berdasarkan UU dan sejumlah peraturan hukum yang lebih tinggi.
3. Tidak hanya sejumlah hak terhadap tanah seperti yang tertera pada ayat 1 pasal ini penentuan sejumlah hak terhadap air dan ruang angkasa juga dilakukan.

Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan pada pengeluaran SK No. 1/PIT-HGB/KEM-ATR/BPN/IV/2019 tertanggal 22 April 2019 tentang Penetapan Tanah Terlantar yang mana Hak Guna Bangunan No. 17/Tegal Ratu merupakan asalnya. Meski demikian, dalam mengeluarkan SK tersebut Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional harus melaksanakan prosedur-prosedur yang ditetapkan terlebih dahulu. Salah satu dari prosedur tersebut adalah kepastian bahwa tanah tersebut memang telah ditelantarkan. Pada saat pemeriksaan di pengadilan terbukti bahwa tanah tersebut tidak ditelantarkan oleh PT. Taman Harapan Indah dengan adanya penjagaan tanah tersebut. Sehingga kaitannya dengan perihal demikian kewenangan yang Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN lakukan dapat dikatakan merupakan kewenangan yang cacat prosedur. Sebab pada dasarnya, Imam Sutiknjo mengatakan pendapatnya, kewenangan atas tanah yang telah menjadi haknya (dalam hal ini telah terdapat HGB) intinya ialah pasif, tidak termasuk jika tanah tersebut

diabaikan tidak ada yang mengurus/ditelantarkan hingga pada kasus ini Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN tidak memiliki kewenangan.

Teori kepemilikan menurut Roscoe Pound terdiri dari 3 phase yang mana menyatakan bahwa hukum merupakan milik bersama masyarakat, akan tetapi kepemilikan bersama tersebut melahirkan hak milik pribadi dengan 3 phase.⁴³

Teori Romawi mengenai hak milik yang lahir sesuai dengan pendudukan dan penguasaan konkret sebagai awal mula terjadinya suatu proses pertumbuhan guna mendapatkan pengakuan negara dari apa yang pemerintah putuskan. Sehingga proses perkembangan hak milik tersebut mulanya didominasi sesungguhnya yang dahulu sebagai *occupare de facto* hingga kepada pengakuan *de jure* dari keputusan pemerintah yang diklaim *gubernaculum* diawal penguasaan *de facto* tersebut. Orang yang dinyatakan mempunyai hak kepemilikan (*juz possessionis*). Hak kepemilikan penguasaannya cukup lama dan tanpa konkurensi. Hal ini mengakibatkan pemegang hak *juz possessionis* mendapatkan pengakuan hukum yang lebih kuat sebagai akibatnya hak kepemilikan (*juz possidendi*) setelah diperoleh pengakuan sah dari pemerintah (*gubernaculum*) yang dalam bentuk keputusan pejabat negara (*decisio*) yang legal. Sehingga berdasarkan pernyataan tersebut maka hak milik (*domain*) yang memiliki kekuatan hukum (*de jure*) selaku hak eksklusif atau privat yang paling tinggi, sempurna, dan mutlak.

⁴³Atip Latipulhayat, "Roscoe Pound", *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, vol 1 (2), 2014, hlm. 414.

Kepemilikan menurut Roscoe Pound adalah phase dimana telah terjadi perjanjian yang dilakukan untuk mendapatkan hak milik. Dalam kasus di atas proses tersebut terjadi pada saat terjadi proses perjanjian jual beli antara PT. Cempaka Dharmasatrya dengan PT. Taman Harapan Indah. Proses jual beli tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan kepemilikan yang sah dari PT. Cempaka Dharmasatrya kepada PT. Taman Harapan Indah. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya akte Jual Beli pada tanggal 28 Desember 2004 no. 41/2004 yang dibuat dihadapan Sri Okiwati, S.H. selaku PPAT dan di daftarkan pada tanggal 20 November 2011 di Kantor Pertanahan Kota Cilegon dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Tegal Ratu. Teori kepemilikan yang digunakan dalam kasus ini adalah teori kepemilikan Roscoe Pound yang ketiga.

Hak kepemilikan (*right of ownership*) atas tanah dari PT Taman Harapan Indah tersebut menimbulkan hak untuk menggunakan (*right of use*). Perkembangannya keberadaan hak kepemilikan itu didapatkan melalui dua pendekatan, yakni pertama, teori kepemilikan individu ialah gambaran dari doktrin sejumlah hak ilmiah (*natural right*), dimana arahnya ialah cara pandang secara individual. Kedua, teori sosial yang berpandangan bahwasanya masyarakat memfasilitasi mekanisme perbaikan untuk orang lainnya. Pada hal ini tentu saja teori kepemilikan merupakan teori kepemilikan individu karena mengarah pada penggunaannya secara pribadi oleh PT. Taman Harapan Indah. Dengan demikian, aliran hak kepemilikan menilai bahwasanya hak kepemilikan swasta (*privat property rights*) selau

jalan paling baik pada pemberian insentif yang sesuai untuk individu agar bersedia bertindak secara social ataupun individu yang efisien.

Teori kepemilikan menurut Roscoe Pound menyatakan mengenai sifat yuridis baik terkait dengan kepemilikan dan penggunaannya. Teori kepemilikan ini juga mengakibatkan adanya perlindungan hukum kepada pemilik Hak Guna Bangunan terhadap pihak yang ingin mengganggu pemilik Hak Guna Bangunan.

Penelitian tesis ini menerapkan teori perlindungan hukum alasannya bahwasanya hukum melindungi kepentingan pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu PT. Taman Harapan Indah, dengan cara mengalokasikan kekuasaan dalam rangka kepentingannya dan pada akhirnya tertuju pada haknya. Hal tersebut sebagaimana yang dinyatakan oleh Fitzgerald yaitu *“A number of public interests through the limitation of various interests, for example in the traffic of interests from other parties that are integrated and unified is the goal of the law.”*⁴⁴ (tujuan hukum untuk melakukan integrasi dan koordinasi dari berbagai kepentingan yang ada dimasyarakat melalui cara pembatasan karena perlindungan kepada kepentingan hanya dapat dilakukan oleh pembatasan kepentingan dari pihak lain).

Perlindungan hukum dilakukan dengan suatu legislasi berdasarkan asas hukum. Demikian juga terkait dengan perlindungan hukum dengan membuat dan mencantumkan sejumlah langkah dengan legislasi yang

⁴⁴JP. Frtzgerald, salmond on Jurisprudenc e, sweet & Mazwell, Lindon, 1966, hlm. 53

bertujuan, strategi sebagai rencana dari ruang lingkup dan kebijakan yang ditemui di setiap legislasi dengan tujuan perlindungan hukum.

M. Isnaeni memiliki pendapat bahwa pada dasarnya problem dari proteksi aturan itu dapat dilihat dari asal sumbernya dan dibagikan kedalam dua jenis, yakni perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal. Perbedaan diantara keduanya adalah terletak dari pihak yang membuat perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum eksternal merupakan perlindungan hukum yang dibuat oleh pemerintah sebagai lembaga yang memiliki kewenangan untuk itu. Sehingga tolong ukur dari perlindungan hukum tersebut berasal dari pemerintah, bukan dari kedua belah pihak itu sendiri. Sedangkan perlindungan hukum internal dibuat oleh kedua belah pihak itu sendiri dengan merumuskan klausula-klausula yang ada pada perjanjian yang mereka buat. Perumusan klausula-klausula tersebut dilakukan dengan harapan bahwa kepentingan mereka berdua akan terpenuhi. Untuk itu diperlukan kedudukan yang setara agar kedua belah pihak bisa membuat rumusan klausula yang mampu melindungi kepentingannya dan tidak berada dalam tekanan pihak yang lainnya. Selain itu asas kebebasan berkontrak juga harus diterapkan dengan baik karena klausula yang dibuat oleh kehendak mereka berdua. Pola ini menjadi dasar pada waktu mereka merakit perjanjian tersebut sehingga perlindungan hukum kepada para pihak dapat terwujud.⁴⁵ Pada kasus di atas perlindungan hukum internal yang diberikan kepada PT. Taman Harapan Indah adalah

⁴⁵*Ibid* hlm. 160

berupa klausula berupa hak dan kewajiban PT. Cempaka Dharmastrya dalam akte jual beli yang pembuatannya dilakukan oleh Notaris/PPAT.

Hak dari PT Taman Harapan Indah adalah kekuasaan yang diberikan hukum kepada PT. Taman Harapan Indah yang berupa ikatan seluruh pihak yang haknya dan kewajibannya yang mana keduanya terkait satu sama lain. Hal itu memiliki arti apabila seseorang punya hak dan hak tersebut menjadi kewajiban pada pihak lainnya. Hak telah ada pada manusia sejak lahir dan oleh karena itu maka hukum harus berusaha untuk memberikan perlindungan akan kelangsungan hak yang ada pada pola kehidupan di dalam masyarakat. Untuk itulah hukum lahir. Selain hak juga ada kepentingan yang ada di masyarakat.⁴⁶ Terdapat 3 unsur yang ada pada hak menurut Peter Mahmud, yaitu unsur perlindungan, unsur pengakuan, dan unsur kehendak. Jika hak dapat dilindungi oleh hukum akan tercapai keadilan bagi para pihak. Tercapainya hak akan menyebabkan bisnis dapat berjalan dengan yang baik dan etis.⁴⁷

Perlindungan hukum eksternal merupakan perlindungan hukum oleh pemerintah melalui perumusan regulasi bagi kepentingan masyarakat yang merupakan dasar dari aturan perundangan yang seimbang dan memihak. Hal tersebut menyebabkan perlu dilakukan perlindungan hukum yang sama pada pihak lainnya.⁴⁸

⁴⁶ Agus Yudho Hermoko, 2008, Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersil, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, hlm. 55

⁴⁷ Satjipto Rahardjo, 2010, Teori Hukum Strategi tertib manusia linmas ruang dan General, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 44

⁴⁸Ibid, hlm. 153

Perlindungan hukum eksternal diperlukan dalam pencapaian keadilan di dalam pelaksanaan perlindungan hukum internal. Hal itu dikarenakan bahwa timbul ketidaksetaraan kedudukan diantara para pihak dimana ada salah satu pihak yang lebih kuat dari pihak mitranya. Meskipun demikian, perlindungan hukum juga diperlukan bagi kedua belah pihak karena bisa saja ada pihak yang pada awalnya kuat namun tiba-tiba menjadi pihak yang lemah. Aturan yang dibuat oleh pemerintah ini juga dapat menggambarkan keadilan yang dibuat oleh pemerintah terkait dengan perlindungan hukum pada para pihak secara proposional. Tentu saja perihal demikian menjadi tugas yang cukup sulit untuk pemerintah.

Perlindungan hukum eksternal selain sebagai sarana untuk memberikan keadilan bagi perlindungan hukum internal yang mengalami ketidaksetaraan bagi para pihaknya, perlindungan hukum ini juga memiliki fungsi untuk memberikan suatu upaya hukum bagi para pihak yang mengalami sengketa atau memberikan kepastian hukum terkait dengan penelantaran tanah agar para pihak yang ada didalamnya tidak dirugikan.

Perlindungan hukum eksternal dalam penelitian ini adalah, UU No 5 th 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 11 th 2020 mengenai Cipta Kerja, UU KUHperdata mengenai Kitab UU Hukum Perdata, PP No. 20 th 2021 mengenai Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, PP No. 24 th 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.