

---

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
SEWA MENYEWAKAN LAHAN ANTARA PEMILIK DENGAN  
PIHAK BUMDES DI KAWASAN WISATA SENGGIGI  
TANJUNG BIAS*****THE LEGAL CONSEQUENCES OF DEFAULT IN THE LAND  
LEASE AGREEMENT BETWEEN OWNER AND BUMDES IN  
SENGGIGI TOURIST AREA AT TANJUNG BIAS*****M. YAZID FATHONI**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: myazidfathoni@gmail.com

**SAHRUDDIN**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

**ZAENAL ARIFIN DILAGA**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

**ABSTRAK**

Pemanfaatan kawasan sempadan pantai sebagai usaha di wilayah Desa Senteluk Kecamatan Batulayar serinkali menimbulkan konflik, khususnya antara pihak pengelola dan pihak yang merasa memiliki tanah melalui hubungan sewa. Berdasarkan hal tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum lahan atau objek perjanjian sewa yang berada dalam kawasan sempadan pantai. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, lahan atau objek dalam perjanjian sewa menyewa lahan atau tanah yang ada di Tanjung Bias dapat dikaji dalam dua perspektif. Perspektif pertama, jika dikaji dari peraturan perundang-undangan maka kawasan tersebut merupakan kawasan sempadan pantai yang seharusnya dikuasai oleh negara. Perspektif kedua, kawasan sempadan pantai tersebut dapat juga dianggap merupakan milik pribadi dilihat dari bukti autentik atau sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Putusan pengadilan menunjukkan bahwa lahan perjanjian sewa di kawasan sempadan pantai tersebut adalah milik penggugat atau perseorangan sehingga jika terjadi wanprestasi maka pihak penyewa atau pemilik tanah berhak melakukan pembatalan perjanjian ataupun tindakan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

***Kata Kunci: Kepemilikan; Sempadan Pantai; Perjanjian Sewa***

**ABSTRACT**

*The utilization of the coastal border area for business in Senteluk Village Batulayar District usually make a conflict, especially between the businessman and the people who claim to be land owners, in a lease agreement legal relationship. Based on this case, the study's purpose is to find out the status of the land or lease agreement object in the coastal border area. The research method in this research is normative-legal research. The result of this study showed that first, land or lease agreement objects in Tanjung Bias could be analyzed based on two perspectives. In the first perspective, If we analyze the legislation, the land is a coastal border, it is meant that the area should be possessed and managed by the state. In the second perspective, the coastal border is the private land owner and not the state owner because the owner has a certificate or authentic evidence to prove her*

*land. The court decision showed that the land or lease agreement object at the coastline border area is the owner of the plaintiff or individual rights. If the party default so the lessee or the landowner has the right to null and void the lease agreement or they could make another legal action based on the legislation*

**Keywords:** *Ownership; coastal border; lease agreement*

## I. PENDAHULUAN

Kawasan pantai Senggigi merupakan kawasan pariwisata yang tergolong sebagai kawasan wisata tertua di wilayah Lombok. Kawasan pariwisata senggigi mencapai puncak kejayaan destinasiya sekitar tahun 1990 an yang kemudian dilanjutkan pengembangannya ke beberapa pulau di gili yang ada di Lombok Utara yang dulunya masuk ke wilayah lokasi Lombok Barat. Sebagai tempat destinasi wilayah kawasan senggigi mengalami pasang surut kunjungan wisatawan. Terjadinya surutnya kunjungan misalnya ketika terjadinya Bom Bali, Gempa Lombok 2018, perpindahan bandara dari wilayah Rembiga Kota Mataram ke wilayah Pujut Lobok Tengah, serta akhir-akhir ini sejak Maret Tahun 2020 dengan mewabahnya covid 19.

Pelaku wisata yang ada di kawasan senggigi atau secara umum di wilayah Kecamatan Batulayar kemudian dengan segala upaya yang ada kemudian melakukan usaha agar destinasi wisata ditempat ini tidak menjadi mati suri. Hal ini memang dilakukan karena sebagian masyarakat yang ada di kawasan ini menggantungkan diri terhadap wisata sebagai obyek mata pencahariannya. Jika dahulunya kawasan wisata ini lebih banyak mengandalkan wisatawan asing sebagai tamu kunjungan maka saat ini pelaku wisata yang ada di kawasan ini merubah pola pikir usahanya ke arah wisatawan lokal Indonesia, bahkan lebih ke wisatawan atau masyarakat yang ada di Lombok. Hal ini dilakukan oleh para pelaku usaha karena hampir tidak mungkin lagi mengandalkan kunjungan wisata dari mancanegara sejak tahun 2020 sejak awal covid 19 mulai melanda dunia dan Indonesia.

Akhirnya kemudian beberapa pelaku wisata kemudian mencoba peruntungan dengan membuat usaha kuliner, seperti yang dilakukan di pantai Tanjung Bias. Namun demikian yang menarik dari pengelolaan kawasan wisata di Tanjung Bias ini adalah pengelolaannya dilakukan oleh pihak Pemerintah Desa yang kemudian pelaksanaannya diberikan kepada BUMDES. BUMDES kemudian memberikan lagi kepada pihak ketiga dengan cara sewa kepada pelaku usaha wisata kuliner. BUMDES menyewakan kepada pelaku usaha dengan tiga model, pertama: menyediakan lokasi sekaligus bangunan dapur kecil sederhana kepada pelaku usaha wisata kuliner, Kedua: hanya menyediakan lokasi namun dengan lokasi yang cukup besar seluas kurang lebih 2 are kemudian pelaku usaha membangun tempat usaha kuliner, ketiga: menyediakan lokasi dengan bangunan untuk usaha kuliner.

Permasalahan terjadi, khususnya untuk model usaha yang ketiga yang dilakukan di Tanjung Bias II adalah sebelumnya pihak BUMDES melakukan perjanjian sewa lahan kepada pemilik tanah yang ada disekitar pantai Tanjung Bias II, Pihak BUMDES kemudian menyewakan kepada para pelaku usaha kuliner. Setelah satu tahun berjalan, pihak BUMDES tidak memperpanjang sewa menyewa lahan tempat tersebut namun tetap menyewakan kepada pelaku usaha kuliner.

Akibatnya kemudian, pihak pemilik tanah melaporkan baik secara pidana maupun perdata baik pihak pemerintah desa ataupun pihak BUMDES terkait dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak BUMDES tersebut.

Berdasarkan paparan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: Bagaimanakah Kedudukan hukum lahan atau objek perjanjian sewa antara pengklaim pemilik lahan dengan pihak BUMDES di kawasan Tanjung Bias? Bagaimanakah akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan pihak BUMDES di kawasan Tanjung Bias?

## **II. PEMBAHASAN**

### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian atau Obyek Lahan Perjanjian**

Lokasi Penelitian atau obyek lahan yang dijadikan sebagai obyek perjanjian berada di kawasan kuliner Tanjung Bias. Tanjung Biasa sendiri berada di daerah atau dibawah pengelolaan Pemerintah Desa Senteluk yang kemudian secara teknis pelaksanaannya dilakukan oleh BUMDES Desa Senteluk. Senteluk merupakan salah satu diantara tujuh desa yang ada di Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Desa Senteluk memiliki batas-batas sebagai berikut: sebelah selatan Desa Meninting, sebelah timur Desa Sandik, sebelah utara Desa Batulayar, dan sebelah barat laut selat Lombok. Desa Senteluk memiliki luas wilayah 2.88 Km<sup>2</sup>, dengan didominasi oleh wilayah pertanian. Oleh karena memiliki wilayah pertanian yang luas maka sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani. Selain itu, karena Desa Senteluk berbatasan pula dengan laut, sebagian pula penduduknya bermata pencaharian sebagai nelayan.

Desa Senteluk pada saat ini dipimpin oleh Kepala Desa yang bernama Puad Abdul Rahman, dengan Sekertaris Desa Wahyu. Pemerintahan Desa Senteluk mempunyai 5 wilayah dusun, yaitu Dusun Penyangget, Dusun Karang Telage, Dusun Aik Genit, Dusun Senteluk Lauk, dan Dusun Senteluk Daye. Di Dusun Penyangget, Dusun Senteluk Lauk, dan Dusun Senteluk Daye sebagian besar masyarakatnya banyak menggantungkan hidupnya dari hasil pertanian. Hal ini berbeda dengan masyarakat yang ada di Dusun Karang Telage dan Dusun Aik Genit yang masyarakatnya justru banyak menggantungkan hidupnya sebagai nelayan. Kedua dusun yang disebutkan terakhir ini mata pencaharian penduduknya sangat dipengaruhi oleh wilayahnya yang memang berdekatan dengan laut.

Meskipun sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari usaha nelayan, namun pada saat ini masyarakat disekitar kedua dusun tersebut memperlihatkan tidak hanya menggantungkan kehidupannya dari usaha nelayan saja. Setelah didirikannya Hotel Jayakarta sekitar 20 tahun yang lalu, masyarakat setempat ada beberapa yang mengembangkan profesi sebagai pedagang asongan di wilayah pantai Hotel Jayakarta, bahkan sebagian ada pula yang

menjadi karyawan di hotel tersebut<sup>1</sup>. Saat ini mulailah berkembang usaha kuliner di sempadan pantai Senteluk.

Usaha-usaha kuliner ini di klaim oleh Pemerintah Desa Senteluk sebagai sempadan pantai dengan dasar berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Di satu sisi, terdapat pemilik tanah, terutama yang berdekatan dengan pantai atau sempadan pantai yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah bagian dari miliknya dan bukan sempadan pantai atau yang masuk dalam kategori tanah negara.

Usaha Kuliner Tanjung Bias dibagi menjadi dua area, Tanjung bias I dan Tanjung Bias II. Tanjung Bias I berada dilokasi sebelah selatan, sedangkan Tanjung Bias II berada di sebelah utara. Di Tanjung Bias I pengelolaan dilakukan oleh pihak BUMDES secara mandiri, artinya kawasan tersebut dianggap sebagai kawasan sempadan pantai dan tidak perlu menyewa kepada siapa saja dalam pengelolaannya, hal ini juga seirama juga dengan pemilik kawasan lahan yang berdekatan dengan sempadan pantai. Berbeda dengan wilayah Tanjung Bias I, wilayah Tanjung Bias II, pada awalnya dianggap pemilik lahan walaupun dalam kawasan sempadan pantai, sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, dianggap merupakan bagian dari milik pemilik tanah yang berdekatan dengannya. Karena dianggap sebagai bagian dari milik seseorang, Pemanfaatannya untuk usaha kuliner oleh Pihak BUMDES dilakukan dengan cara perjanjian melalui sewa pemanfaatan lahan.

## **B. Kedudukan Hukum Lahan atau Objek Perjanjian Sewa dalam Perjanjian Sewa Lahan Kuliner Di Kawasan Tanjung Bias**

Sebelum membahas mengenai lahan atau objek perjanjian sewa lahan yang menjadi topik kajian dalam penelitian ini, peneliti terlebih dahulu akan menguraikan secara singkat sejarah kawasan tanjung bias yang menjadi salah satu obyek sewa perjanjian dalam penelitian ini. Pembangunan kawasan kuliner Tanjung bias tidak lepas dari efek positif dibuatnya jalan di sekitar pinggir pantai dari wilayah meninting sampai dengan wilayah Senteluk. Sebelum dibuat jalan pantai sebagian besar masyarakat yang ada di Desa Senteluk Kecamatan Batulayar menggunakan sempadan pantai hanya untuk hal-hal tertentu yang berhubungan dengan kegiatan nelayan. Masyarakat memanfaatkan pinggiran pantai sebagai misal untuk menambatkan perahu. Selain itu masyarakat setempat juga banyak membuat hunian tidak permanen sebagai tempat beristirahat sebelum berangkat melaut ataupun sebagai tempat berteduh setelah pulang melaut. Hunian dalam bentuk tidak permanen ini sangat diperlukan oleh masyarakat nelayan karena mereka melaut sekitar pukul 03.00 pagi dan pulang sekitar pukul 10.00 pagi. Karena mereka berangkat disepertiga malam, hunian tersebut mereka gunakan untuk menunggu waktu pagi yakni sekitar pukul 03.00, sebagai cara untuk mempermudah mereka dalam persiapan berlayar. Jalan Pinggir pantai atau sering disebut oleh masyarakat dengan jalan lingkar pantai memiliki panjang kurang lebih sekitar 5 km, dimulai dari Desa Meninting sampai dengan

<sup>1</sup>M. Yazid Fathoni, dkk, Tinjauan Hukum Pengaturan Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah Sempadan Pantai Untuk Usaha Kuliner, Jurnal Jatiswara, Vol.35, No.1, Maret 2021, Hlm.21

Desa Senteluk; mulai dari Muara Sungai Meninting sampai dengan Muara Menange Melase. Karena jalan ini menghubungkan dua desa dan bentuknya melingkar, masyarakat kemudian menamakan jalan ini dengan nama jalan lingkaran pantai, padahal Pemerintah Desa Meninting maupun Pemerintah Desa Senteluk sampai saat ini belum memberikan nama secara resmi jalan tersebut.<sup>2</sup>

Seperti dijelaskan permasalahan atau isu hukum yang muncul dalam pengelolaan wisata Pantai Tanjung Bias Desa Seteluk adalah pemanfaatan dan penggunaan Sempadan Pantai untuk wisata kuliner. Isu hukum ini dapat berupa sisi hukum administrasi, mengenai siapa yang berwenang untuk melakukan pengelolaan sempadan pantai, sejauhmana sebenarnya batas suatu sempadan pantai dalam suatu wilayah tertentu, apa saja yang dapat dilakukan dalam kawasan sempadan pantai, bagaimana status hak atas tanah sempadan pantai, dan persoalan administrasi lainnya. Meskipun dalam penelitian ini akan membahas persoalan keperdataan, akan tetapi perihal hukum administrasi juga ikut mempengaruhi hubungan hukum dalam bidang keperdataan.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa pengelolaan Tanjung Bias, khususnya Tanjung Bias II di tahun pertama dilakukan dengan sistem perjanjian dengan pemilik lahan. Pada Tahun berikutnya BUMDES Desa Senteluk tidak melakukan pembayaran seperti yang diperjanjikan. Alasan BUMDES bahwa wilayah yang dijadikan wisata kuliner berada di wilayah sempadan pantai dan bukan milik dari pemberi sewa sehingga pihak BUMDES tidak perlu melakukan pembayaran.

Pemilik tanah atas nama ARSM menganggap tidak ada sempadan pantai yang ada adalah secara keseluruhan miliknya yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 16, Surat Ukur Nomor.15/STK/2001V seluas 4.155 M2 (Empat Ribu Seratus Lima Puluh Lima Meter Persegi). Anehnya, sertifikat tanah tersebut memang menyebutkan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Tanah Milik Giantara
Sebelah Timur	: Tanah Milik Ginantra
Sebelah Selatan	: Tanah Milik Made Diasna
Sebelah Barat	: Pantai

Jika menilik kepada peraturan perundang-undangan maupun teknis kelautan, penyebutan pantai adalah tidak benar adanya karena pengukuran dan pensertifikatannya tidak membedakan antara pantai dan sempadan pantai. Urutan yang benar menurut peraturan perundang-undangan adalah jika dari daratan adalah sempadan pantai baru kemudian pantai. Pantai merupakan batas antara daratan dengan perairan, sedangkan sempadan pantai menurut Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dalam Pasal 1 angka 7 adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Ketentuan batas sempadan pantai ini kembali dipertegas pula dalam Peraturan Presiden Nomor

<sup>2</sup> Ibid

51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai, dan Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Barat Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Barat Tahun 2011-2031. Sedangkan Pantai adalah daerah yang merupakan pertemuan antara laut dan daratan diukur pada saat pasang tertinggi dan surut terendah (Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil). Berdasarkan hal ini sangat tidak mungkin batas tanah seseorang adalah pantai namun yang benar adalah batasnya sempadan pantai.

Pantai adalah daerah yang merupakan pertemuan antara laut dan daratan diukur pada saat pasang tertinggi dan surut terendah (Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil).

Pada dasarnya pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah, tidak terkecuali sempadan pantai dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

1. Sebagai lembaga hukum.

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan di-larang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- c. Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.<sup>3</sup>

Jika melihat pengaturan sempadan pantai di dalam berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya tentang pengelolaan wilayah pesisir tidak ada satupun yang mengungkapkan bahwa di dalam sempadan pantai tidak boleh ada hak individual yang melakat atau memperkenankan hak individual dapat melekat. Undang-Undang hanya menyatakan “Pengelolaan Wilayah

<sup>3</sup>Urip Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, hal. 75

Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil merupakan suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil antar-sektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat” dan “Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut”. (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil). Selain itu dalam konsideran Undang-Undang ini secara umum memang mengungkapkan bahwa wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dikuasai oleh negara dan harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Oleh karena itu, sempadan pantai merupakan wilayah yang dikuasai oleh negara namun bukan berarti tidak bisa dimanfaatkan oleh individu. Persoalan pokoknya kemudian adalah jika memang individu diperkenankan untuk menguasai sempadan pantai dengan suatu hak individu jenis hak apakah yang bisa dimiliki oleh individu dalam menguasai dan memanfaatkan sempadan pantai.

Dalam penjelasan UUPA Angka II butir 2 dinyatakan bahwa:

*Negara dapat memberikan tanah yang dikuasai oleh Negara kepada orang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan (Departemen, Jawatan atau Daerah Swantara)*

Dalam Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil tidak spesifik menyebutkan hak dalam memanfaatkan sempadan pantai melainkan menyatakan bahwa pengelolaannya hanya dapat dilakukan dengan izin lokasi

Pasal 16

- (1) *Setiap Orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari sebagian perairan Pesisir dan pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil secara menetap wajib memiliki Izin Lokasi.*
- (2) *Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Izin Pengelolaan.*

Selain itu, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada pulau-pulau kecil dan bidang-bidang tanah yang berada di sempadan pantai, harus memperhatikan kepentingan umum, keterbatasan daya dukung, pembangunan yang berkelanjutan, keterkaitan ekosistem, keanekaragaman hayati serta kelestarian fungsi lingkungan. (Pasal 15 Undang-undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah)

Lokasi yang dimanfaatkan oleh pihak BUMDES Desa Senteluk sebagai lokasi wisata kuliner berada di atas tanah sempadan pantai yang merupakan daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat yang masuk dalam kategori wilayah pesisir sesuai

dengan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007. Wilayah sempadan pantai atau wilayah pesisir berdasarkan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 adalah wilayah yang dikuasai oleh negara, namun persoalan yang kemudian muncul adalah apakah sempadan pantai ini bisa kemudian secara keseluruhan dibahasakan sebagai Tanah Negara murni.

Dari berbagai ketentuan tersebut ditegaskan bahwa kawasan sempadan pantai merupakan kawasan yang dikuasai oleh Negara yang dilindungi keberadaannya karena berfungsi sebagai pelindung kelestarian lingkungan pantai. Dengan demikian kawasan sempadan pantai harus menjadi ruang publik dengan akses terbuka bagi siapapun (*public domain*) sehingga tidak bisa dimiliki oleh perorangan. Status tanah Negara pada kawasan tersebut mengisyaratkan bahwa negara, lebih khususnya pemerintahlah yang berhak menguasai dan memanfaatkannya sempadan pantai bukanlah individu pada dasarnya. Jika dikuasai dan dimiliki oleh individu maka sangat jelas negara akan sulit untuk menggunakan dan memanfaatkannya untuk kepentingan masyarakat secara luas.

Peraturan perundang-undangan tidak menyinggung status sempadan pantai dan hanya lebih banyak mengatur mengenai persoalan pengelolaannya, sehingga dalam tahap implementasi seringkali menjadi inkonsisten. Tidak heran kemudian, sebagian wilayah sempadan pantai disertifikatkan bahkan dengan jenis hak individual berupa hak milik. Kantor Pertanahan membuat kebijakan yang sangat beragam dan tidak terdapat konsistensi persepsi. Sebagai contoh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba melakukan kebijakan untuk tetap memberikan hak atas tanah di kawasan sempadan pantai Kelurahan Bintarore dengan syarat terdapat jalan atau tanggul yang membatasi bidang tanah dengan garis pantai<sup>4</sup>.

Di Wilayah Kuliner Tanjung Bias atau disekitar wilayah pantai Desa Senteluk kepemilikan individu terhadap sempadan pantai sangatlah beragam. Hal ini terlihat dari tuntutan-tuntutan pihak-pihak yang merasa sempadan pantai adalah bagian dari kepemilikannya dan bukanlah tanah negara. Kondisi ini terkadang membuat negara tunduk kepada kepentingan individu, bahkan terkesan tidak memiliki solusi terhadap kepemilikan individu tersebut yang selalu membuktikan kepemilikannya dengan sebuah sertifikat hak atas tanah, padahal disatu sisi undang-undang menegaskan bahwa sempadan pantai harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran bangsa Indonesia. Konsekuensinya negara tidak dapat memanfaatkan sempadan pantai tersebut untuk kepentingan public (*public domain*).

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)

<sup>4</sup>Irsal Marsudi Sam, Setiowati, Rakhmat Riyadi, *Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Di Sempadan Pantai Di Kelurahan Bintarore*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 3 No.2 Mei 2020 E-Issn 2622-9714 , Hlm 138

*Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. (Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997)*

Sebelumnya dalam kasus yang serupa di daerah Senteluk, masyarakat Aik Genit yang berada di sempadan pantai sempat di laporkan kepada pihak kepolisian karena menempati sempadan pantai dengan gubuk tidak permanen karena dianggap oleh pemiliknya adalah bagian dari tanahnya. Sebagian masyarakat kemudian dipanggil oleh pihak kepolisian dengan persangkaan penggergahan tanah, meskipun jelas berdasarkan peraturan perundang-undangan kawasan tersebut merupakan sempadan pantai.

Demikian pula dalam kasus sempadan pantai yang terjadi di Tanjung Bias II, pihak pemerintah desa atau BUMDES memanfaatkan sempadan pantai untuk usaha kuliner masyarakat tetapi kemudian digugat oleh pemilik tanah karena dianggap sebagai tanah miliknya, hal ini kemudian dikuatkan oleh pengadilan. Pemilik tanah menguatkan dalilnya dengan sertifikat tanah. Dari kasus-kasus ini nampak bahwa, kepemilikan tanah di sempadan pantai tidak ada keragaman atau pedoman yang jelas dalam penerbitan sertifikatnya, mengenai batas penerbitan sertifikat suatu hak, dan batas-batasnya di wilayah pesisir. Pengadilan maupun kepolisian, dari beberapa kasus yang terjadi di daerah Senteluk, memiliki kecenderungan menguatkan bukti formil dari sertifikat hak atas tanah, daripada menguatkan penguasaan negara terhadap sempadan pantai sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Meskipun menurut pengadilan, sempadan pantai tempat usaha kuliner Tanjung Bias II dianggap sebagai milik pribadi akan tetapi tetap saja terasa aneh dan janggal, ditambah lagi dengan tidak adanya batas yang pasti terhadap kepemilikan individu tersebut, khususnya batas patok milik individu tersebut. Hal ini tentu tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa patok atau tanda batas adalah tanda-tanda batas yang dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga dipasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut dan untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus di pasang tanda batas.

Kedepan, kemungkinan sengketa-sengketa seperti ini tentu akan terus bermunculan, mengingat nilai ekonomis dari sempadan pantai, khususnya di daerah-daerah pariwisata. Sewa tanah merupakan salah satu surplus ekonominya<sup>5</sup>. Sewa tanah mencerminkan *Land Value* yang bisa timbul karena lokasi tersebut merupakan kegiatan pusat ekonomi atau sebagai pusat rekreasi wisata.<sup>6</sup>

<sup>5</sup>Bagus Sumargo, Perkembangan Teori Sewa Tanah Dalam Perspektif Ekonomi, *Journal The Winners*, Vol. 3 No. 2, September 2002: 188-195. Hlm.195

<sup>6</sup>Syasya Indah Kurnia1, Rani Prastyawati, Nur Mahda Arafah, Kajian Normatif Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Kawasan Sempadan Pantai Di Kabupaten Penajam Paser Utara, *Jurnal Lex Suprema* Volume II Nomor 2 September 2020, hlm.310

### C. Akibat Hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan pihak BUMDES di Kawasan Tanjung Bias

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa pemilik lahan secara hukum dalam bentuk putusan hakim, yang bersifat konkrit, adalah pihak yang memiliki lahan, yang dekat dengan pantai tersebut. Namun jika mengacu kepada peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, wilayah tersebut sebenarnya merupakan wilayah yang dikuasai langsung oleh negara. Namun berdasarkan putusan hakim Pengadilan Negeri Mataram Nomor 175/Pdt.G/2021/PN Mtr, meskipun dalam pokok perkara ini yang dipersoalkan adalah perjanjian sewa menyewanya, namun secara tidak langsung yang menjadi fokus dari perkara ini adalah objek dari perjanjian sewa menyewa, yakni wilayah sempadan pantai.

Tela dijelaskan sebelumnya bahwa objek sewa menyewa dalam perkara ini adalah sempadan pantai yang di atasnya terdapat usaha kuliner, yang kemudian oleh BUMDES dinamakan Tanjung Bias II. Hakim berpendapat bahwa pihak pemerintah desa senteluk dan pihak BUMDES Desa Senteluk telah menguasai lahan tanpa hak seluas 1.530 M2 (Seribu Lima Ratus Tiga Puluh Meter Persegi) tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat selaku pemilik yang berhak dan sebagai pemilik sah sebidang tanah hak milik sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 16, Surat Ukur Nomor 15/STK/200IV seluas 4.155 M2 (Empat Ribu Serats Lima Puluh Lima Meter Persegi) atas nama isial ARSM. Perbuatan para tergugat menurut hakim merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik sertifikat.

Pertimbangan hakim lainnya yang menetapkan bahwa pemegang sertifikat adalah pemilik sempadan pantai adalah karena sertifikat yang dipegang oleh pemilik tanah. Hal ini kemudian menguatkan dan membenarkan sertifikat hak atas tanah bagian sebelah barat adalah pantai dan bukan sempadan pantai sebagai kawasan yang dikuasai negara. Pendapat ini menurut pertimbangan hakim adalah tidak esensial, dan semata hanya prihal penyebutan yang menurutnya tidak memiliki konsekuensi hukum tertentu.

Oleh karena itu dengan adanya pengakuan kepemilikan ini maka sudah barang tentu pihak BUMDES dikategorikan telah melakukan wanprestasi, atau karena menguasai sempadan pantai tersebut dikategorikan telah melakukan penguasaan tanpa hak, atau jika ia menyewakan kembali kepada pihak lain maka dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam suatu perjanjian juga dapat terjadi karena kesewenangan, sehingga bukan merupakan wanprestasi, namun lebih ke arah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian.<sup>7</sup>

Dengan pembayaran yang tidak dilakukan oleh pihak BUMDES kepada pemilik tanah maka pihak BUMDES dianggap tidak melakukan apa yang sanggup dilakukannya, sebagaimana

<sup>7</sup>Gerry R. Weydekamp, Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum1, *Lex Privatum*, Vol.I/No.4/Oktober/2013 hlm.148

yang tertera dalam perjanjian. BUMDES harus membayar kerugian yang diderita oleh pemilik tanah dan membayar biaya perkara di pengadilan, pemilik tanah berhak melakukan pembatalan perjanjian dengan berbagai konsekuensi hukumnya. Selain itu, pemilik tanah juga bisa, dengan bantuan pengadilan, memerintahkan untuk mengosongkan lahan yang telah dikuasai dengan cara sewa oleh pihak lainnya.

Dalam amar putusan hakim Pengadilan Negeri Mataram Nomor 175/Pdt.G/2021/PN Mtr ditegaskan bahwa

1. Perbuatan para tergugat yang telah menguasai dan menyewakan pada pihak lain tanah seluas 1.530M2 (Seribu Lima Ratus Persegi) tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat selaku pemilik yang berhak penuh dan sebagai pemilik sah sebidang tanah hak milik sesuai sertifikat hak milik Nomor 16, Surat Ukur Nomor 15/STK/2004 seluas 1.155 M2 (Seribu Lima Ratus Tiga Puluh Meter Persegi) atas nama ARMN sehingga perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat.
2. Menghukum para tergugat untuk menyerahkan tanah seluas 1.530 M2 (Seribu Lima Ratus Tiga Puluh Meter Persegi) kepada penggugat sebagai pemilik sah sebidang tanah hak milik sesuai sertifikat hak milik Nomor 16, Surat Ukur Nomor 15/STK/2004 seluas 1.155 M2 (Seribu Lima Ratus Tiga Puluh Meter Persegi) atas nama ARMN, yang terletak di Desa Senteluk, Kabupaten Lombok Barat dalam keadaan semula kepada penggugat tanpa syarat apapun juga bila perlu dengan bantuan kepada kepolisian RI;
3. Menyatakan hukum perjanjian sewa tanah tertanggal 7 Oktober 2019 yang ditandatangani oleh penggugat dan tergugat I disaksikan oleh Tergugat III serta bertempat di Kantor Tergugat III di hadapan Notaris ES, Batal demi Hukum atau tidak berkekuatan hukum lagi.

Demikian amar putusan hakim Pengadilan Negeri Mataram Nomor 175/Pdt.G/2021/PN yang kemudian membatalkan perjanjian antara pihak BUMDES dengan pemilik sertifikat hak atas tanah. Sebenarnya, jika melihat putusan ini, pihak BUMDES juga ternyata memiliki tuntutan yang sama, yakni menghendaki untuk dilakukannya pembatalan perjanjian. Perbedaannya adalah pihak BUMDES menghendaki dilakukan pembatalan perjanjian karena merasa bahwa lahan yang dimanfaatkannya merupakan kawasan sempadan pantai yang merupakan kawasan tanah negara sehingga tidak memerlukan sewa kepada pemegang sertifikat. Di sisi lain pihak pemegang sertifikat merasa perlu melakukan pembatalan perjanjian dengan alasan untuk dapat mengembalikan tanah yang dimilikinya, meskipun pihak lawan mengklaim bahwa tanah tersebut adalah sempadan pantai.

Secara teoritis, perjanjian dapat dibatalkan jika tidak memenuhi ketentuan yang ada dalam Pasal 1320 mengenai syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat Subyektif dapat karena para pihak tidak cakap hukum atau tidak memiliki kapasitas hukum dalam melakukan perjanjian. Selain itu syarat subyektif ini dapat juga tidak terpenuhi karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) bisa karena kehilangan, paksaan atau penipuan, atau karena salah satu tidak cakap (*onbekwaamheid*), sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Sedangkan syarat obyektif mengandung unsur bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan

undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika syarat obyektif ini maka perjanjiannya batal demi hukum (*nietig*).

Syarat batal dalam perjanjian akan menghapuskan suatu perikatan dan membawa para pihak seperti keadaan semula layaknya tidak pernah dilakukan suatu perjanjian.

Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi. (1265 KUHPerdara)

Menurut Soebekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu<sup>8</sup>. Jika melihat kasus yang terjadi di Tanjung Bias II, maka pada dasarnya mereka (kedua belah pihak) pada dasarnya ingin mengajukan pembatalan perjanjian. Upaya ini mereka lakukan karena perbedaan persepsi mengenai objek dalam perjanjian.

Dalam perkara perdata, seperti perjanjian ini, hakim memang harus bersifat pasif dalam arti hanya menunggu perkara yang diajukan kepadanya dan tidak aktif mencari perkara. Asasnya adalah *nemo iudex sine actore*. Kemudian hakim meneliti perkara dan akhirnya mengadili perkara yang berarti memberi kepada yang berkepentingan hak atau hukumnya. Sebelum menjatuhkan putusannya hakim harus memperhatikan serta mengusahakan agar jangan sampai putusan yang akan dijalankan nanti malah menimbulkan perkara baru<sup>9</sup>. Jika melihat putusan di atas, meskipun yang digugat adalah masalah pembatalan perjanjian namun hakim juga menyelesaikan persoalan mengenai objek tanah atau kedudukan objek perjanjiannya.

Hakim tidak diperbolehkan sekedar menyatakan suatu perjanjian batal demi hukum agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Sehingga dalam hal ini, hakim tidak boleh terpaku pada gugatan yang diajukan penggugat saja, namun juga melihat dari pihak tergugat serta didukung oleh pendapat ahli hukum demi terciptanya kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum.<sup>10</sup>

Meskipun telah menyelesaikan permasalahan kedudukan objek perjanjian dalam perkara tersebut tidak tertutup kemungkinan dari putusan ini akan menimbulkan masalah atau polemik baru, khususnya terhadap kedudukan sempadan pantai disekitar tempat tersebut. Putusan tersebut menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan, dalam perkara perdata, dapat dikesampingkan dengan bukti autentik individual, khususnya berupa sertifikat hak atas tanah.

<sup>8</sup> Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 1993, hlm 32

<sup>9</sup> Pendapat Sosudikno Mertokusumo dalam Bukunya *Hukum Acara Perdata* dielaborasi oleh Nindyo Pramono, *Problematisa Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian*, *Mimbar Hukum*, Vol.22, Nomor 2, Juni 2010

<sup>10</sup> Ifada Qurrata A'yun Amalia, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian dalam Putusan Nomor 1572 K/Pdt/2015 berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara*, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 1, Nomor 1, Agustus 2018, Hlm.71

Jika ditarik kepada sisi teoritisnya maka model cara ber hukum ini merupakan model hukum yang menempatkan kepentingan individu di atas kepentingan publik.

Hal serupa digambarkan dalam konsep KUH Perdata yang menempatkan Hak Eigendom di atas hak lainnya sebagai hak utama, yang berdasarkan pasal 571 KUHPerdata mencakup lingkup yang luas. Konsep hak eigendom ini diderivasi dari hukum kodrat<sup>11</sup>. Karena luasnya lingkup dari Hak Eigendom maka KUHPerdata membatasinya dengan fungsi social hak untuk mencegah ekses negative yang kemungkinan timbul. Ini tentu sangat berbeda dengan konsep UUPA yang berangkat dari hak komunal, mulai dari Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA), kemudian dilimpahkan kepada negara dengan hak menguasainya (Pasal 2 ), baru kemudian kepada hak-hak yang bersifat individual seperti hak milik (Pasal 16 UUPA). Hak –hak yang bersifat individual seperti hak milik berdasarkan UUPA dapat ada dan menjadi tiada dalam kerangka hak menguasai negara dan untuk kepentingan hak bangsa Indonesia.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Lahan atau objek dalam perjanjian sewa menyewa lahan atau tanah yang ada di Tanjung Bias dapat dikaji dalam dua perspektif. Perspektif pertama, jika dikaji dari peraturan perundang-undangan maka kawasan tersebut merupakan kawasan sempadan pantai karena jarak dengan titik pasang tertinggi ke arah darat kurang dari 100 m. Kawasan sempadan pantai ini seharusnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik. Perspektif kedua, kawasan sempadan pantai tersebut dapat juga dianggap merupakan milik pribadi dilihat dari bukti autentik atau sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak, yang berkedudukan sebagai akta autentik, yang menunjukkan wilayah kepemilikan subyek hukumnya, dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang di tegaskan dalam UUPA.
2. Karena perjanjiannya yang dimohonkan adalah pembatalan perjanjian maka akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara pemilik lahan dengan pihak BUMDES di Kawasan Tanjung Bias adalah putusnya perjanjian yang dibuat antara pihak BUMDES dengan pemilik tanah. Anehnya, pemilik tanah tidak menuntut pemenuhan perjanjian dan lebih memilih pembatalan perjanjian, meskipun pihak lawan sudah beberapa tahun tidak melakukan pembayaran. Jika dikaji lebih mendalam, Pemilik lahan memilih pembatalan perjanjian karena jelas sebenarnya bukan fokus kepada perjanjiannya tetapi hanya ingin menegaskan bahwa obyek perjanjian (sempadan pantai) merupakan milik pribadinya karena selama ini pihak BUMDES tidak melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian karena BUMDES menganggap sempadan pantai itu adalah milik negara. Akibat dikabulkan pembatalan perjanjian ini maka tanah yang sebelumnya dimanfaatkan oleh Pihak BUMDES

<sup>11</sup>Elza Sarif, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2014, hlm. 17

harus dikembalikan kepada pemilik tanah, meskipun kawasan tersebut merupakan kawasan sempadan pantai.

## B. Saran

Pengaturan sempadan pantai di Indonesia masih belum jelas dan kabur jika dikaji dari beberapa sudut sisi. Ketidakjelasan dan kekaburan ini kemudian seringkali dimanfaatkan oleh oknum tertentu untuk mencari keuntungan dengan mengorbankan kepentingan publik di dalamnya. Untuk itu diperlukan pengaturan yang lebih tegas, khususnya terhadap kedudukan sempadan pantai, penguasaan, dan pemanfaatannya. Dan belajar dari kasus ini, pengaturan sempadan pantai seharusnya juga mengatur mengenai penyelesaian jika terjadi tumpang tindih antara sempadan pantai dan kepemilikan pribadi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Candra Irawan, *Dasar Pemikiran Hukum Ekonomi Indonesia*. CV Mandar Maju, Bandung. 2012.
- Elza Sarif, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2014.
- Erman Rajagukguk, *Hukum Ekonomi Indonesia: Memperkuat Persatuan Nasional, Mendorong Pertumbuhan Ekonomi dan Memperluas Kesejahteraan Sosial*, Makalah Disampaikan dalam Seminar dan Lokakarya Pembangunan Hukum Nasional ke VIII, diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Denpasar 14-18 Juli 2003
- Faisal Sanafiah, *Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologis Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2001.
- Hilmawan, *Pendekatan Ekonomi Terhadap Hukum Sebagai Sarana Pengembalian Wibawa Hukum*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, edisi Oktober 1991.
- Muchamad Taufik, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Azyan Mitra Media, Yogyakarta. 2019.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermassa, Cet ke XIII, 1991
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum (Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya)*, Humma, Jakarta, 2002.
- Urip Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986 hal.220

### Jurnal

- Bagus Sumargo, Perkembangan Teori Sewa Tanah Dalam Perspektif Ekonomi, *Journal The Winners*, Vol. 3 No. 2, September 2002: 188-195.

- Gerry R. Weydekamp, Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum<sup>1</sup>, *Lex Privatum*, Vol.I/No.4/Oktober/2013.
- Ifada Qurrata A'yun Amalia, Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian dalam Putusan Nomor 1572 K/Pdt/2015 berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 1, Nomor 1, Agustus 2018.
- Irsal Marsudi Sam, Setiowati, Rakhmat Riyadi, *Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Di Sempadan Pantai Di Kelurahan Bintarore*, *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3 No.2 Mei 2020 E-Issn 2622-9714.
- M. Yazid Fathoni, dkk, Tinjauan Hukum Pengaturan Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah Sempadan Pantai Untuk Usaha Kuliner, *Jurnal Jatiswara*, Vol.35, No.1, Maret 2021
- Pendapat Sosudikno Mertokusumo dalam Bukunya Hukum Acara Perdata dielaborasi oleh Nindyo Pramono, *Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian*, *Mimbar Hukum*, Vol.22, Nomor 2, Juni 2010
- Syasya Indah Kurnia<sup>1</sup>, Rani Prastyawati, Nur Mahda Arafah, Kajian Normatif Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Kawasan Sempadan Pantai Di Kabupaten Penajam Paser Utara, *Jurnal Lex Suprema* Volume II Nomor 2 September 2020.