



**IMPLIKASI TERHADAP KEBERADAAN MAKELAR DALAM JUAL BELI
TANAH YANG DIPERLUKAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

(studi kasus pengadaan tanah pengganti milik perhutani yang terpakai dalam
pembangunan jalan tol semarang-solo)

PENULISAN HUKUM

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum**

Oleh:

RIZKI ADHYASA

NIM 11010116130470

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

2020

HALAMAN PENGESAHAN

“IMPLIKASI TERHADAP KEBERADAAN MAKELAR DALAM JUAL BELI TANAH YANG DIPERLUKAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

**(studi kasus pengadaan tanah pengganti milik perhutani yang terpakai dalam
pembangunan jalan tol semarang-solo)”**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

OLEH :

**RIZKI ADHYASA
11010116130470**

**Penulisan hukum dengan judul diatas telah disahkan dan disetujui untuk
diperbanyak**

Pembimbing I

Pembimbing II

**Siti Mahmudah, S.H., M.H.
NIP 196209211989022001**

**Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP 196404201990031002**

HALAMAN PENGUJIAN
IMPLIKASI TERHADAP KEBERADAAN MAKELAR DALAM JUAL BELI
TANAH YANG DIPERLUKAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM

**(studi kasus pengadaan tanah pengganti milik perhutani yang terpakai dalam
pembangunan jalan tol semarang-solo)**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

RIZKI ADHYASA
11010116130470

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 8 Juni 2019

Dewan Penguji

Ketua Penguji

Siti Mahmudah, S.H., M.H.
NIP 196209211989022001

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II

Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP 196404201990031002

Ana Silviana S.H., M.Hum.
NIP 196411181993032001

Mengesahkan :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,

Mengetahui :
Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Marjo, S.H., M.Hum.
NIP 196503181990031001

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bandung, 6 Juni 2020

RIZKI ADHYASA
NIM 11010116130470

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

**“Waktu bagaikan pedang. Jika kamu tidak memanfaatkannya dengan baik,
maka ia akan memanfaatkanmu” -HR. Muslim**

PERSEMBAHAN

**Penulisan Hukum ini Penulis persembahkan untuk orang tua tercinta, kakakku
tersayang serta almamaterku Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.**

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN MAKELAR TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL SEMARANG-SOLO (studi kasus pengadaan tanah pengganti milik perhutani yang terpakai dalam pembangunan jalan tol semarang-solo)”**

Penulisan Hukum ini disusun guna memenuhi syarat kelulusan dalam menempuh Program Sarjana (S1) Jurusan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semoga gelar yang didapatkan bisa bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum ini tidak akan dapat terselesaikan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak yang memberikan bimbingan serta dukungan tulus, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Marjo, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Rinitami Njatrijani S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali yang telah membantu dalam segala keperluan akademik serta arahan dan nasihatnya kepada Penulis

selama menempuh pendidikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

5. Siti Mahmudah S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan waktu, perhatian, bimbingan, dan masukan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
6. Nur Adhim S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah memberikan waktu, perhatian, bimbingan, dan masukan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini.
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmunya dan berbagai nasihat selama Penulis menempuh pendidikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
8. Segenap staff dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membantu proses administrasi akademik maupun kegiatan belajar mengajar.
9. Orang tuaku tercinta, Dady Adhyasa dan Dini Hadiyani yang senantiasa memberikan doa, dukungan moril maupun materiil, masukan, serta pengertiannya sehingga Penulisan Hukum ini dapat terselesaikan.
10. Rezaldy Adhyasa selaku saudara Penulis yang telah memberikan semangat, doa, dan bantuannya dalam Penulisan Hukum ini.
11. Sahabat Penulis yaitu Aji Dharma, Aldo Geofanny, Daris Almasyah, Hizam Fajri, Naufal Ichsan, Aini Fazrin untuk kebersamaan dan setiap momennya selama Penulis menempuh studi.

12. UKM Softball Universitas Diponegoro, yang merupakan organisasi Penulis selama menjalankan studi di Undip, terimakasih atas segala pemebelajaran, lelah, canda, tawa, dan setiap momentnya. Terimakasih atas pendewasaannya dan membuat saya lebih berkembang.

13. Sahabat-sahabat, abang-kakak, adik-adik serta pihak lain yang Penulis sayangi yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Penulis mengucapkan banyak terima kasih untuk semua proses dan kesempatan yang dilalui bersama-sama. Terima kasih untuk pelajaran berharga yang Penulis terima dari pribadi kalian masing-masing.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran membangun guna menyempurnakan Penulisan Hukum ini. Semoga Penulisan Hukum ini dapat bermanfaat bagi setiap pihak yang membutuhkan, terutama bagi almamater tercinta, Universitas Diponegoro.

ABSTRAK

Dewasa ini pembangunan infrastruktur genjar dilakukan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Pembangunan infrastruktur tersebut tentu memerlukan tanah yang luasnya tidak sedikit. Namun persoalan tanah tersebut merupakan sumber daya alam yang bersifat terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Hal tersebut menjadi celah bagi para makelar untuk mencari keuntungan, yaitu dengan cara membeli tanah yang akan dibeli oleh pemerintah untuk pembangunan infrastruktur dari masyarakat. Tentunya pihak makelar tersebut sudah mengetahui harga yang dipatok oleh pemerintah untuk membeli tanah dari masyarakat, maka para makelar akan berusaha membeli tanah tersebut lebih dahulu dari masyarakat dengan harga yang jauh dibawah harga yang ditetapkan oleh pemerintah sebelumnya. Hal ini menjadi salah satu faktor penghambat pembangunan infrastruktur di Indonesia. Di Indonesia sendiri makelar atau Perusahaan Perantara Perdagangan Properti sudah diatur di dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 51/M-DAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti. Tujuan dari tulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan tentang makelar di dalam praktek pengadaan tanah pengganti untuk kepentingan umum. Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder yang kemudian dianalisa dengan menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan Praktek makelar yang terlibat dalam pengadaan tanah pengganti untuk

kepentingan umum menyebabkan pihak masyarakat maupun pemerintah menderita kerugian. Praktek tersebut dapat terjadi karena belum adanya peraturan hukum tentang makelar yang tegas mengatur tentang keterlibatan pihak makelar dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Kata kunci : jual beli tanah, makelar, pembangunan

DAFTAR ISI

Contents

HALAMAN PENGESAHAN	ii
Penulisan hukum dengan judul diatas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak	ii
Pembimbing II.....	ii
HALAMAN PENGUJIAN.....	iii
Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 8 Juni 2019.....	iii
Dewan Penguji	iii
Ketua Penguji.....	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I.....	14
PENDAHULUAN.....	14
A. Latar Belakang	14
B. Perumusan Masalah	19
C. Tujuan Penelitian	19
D. Manfaat Penelitian	20
E. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II.....	24
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	24
1. Pengertian dan Pengaturan tentang Tanah	24
2. Hak Menguasi Negara atas Tanah	30
3. Prinsip-prinsip dan Cara Perolehan Tanah.....	34
4. Prinsip-prinsip Perolehan Tanah	38
B. Pengeertian dan Pengaturan tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	43
1. Pengertian dan Pengaturan Pengadaan Tanah	43

2.	Sejarah Pengaturan tentang Pengadaan Tanah	44
3.	Para Pihak dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	57
4.	Perjanjian Sebagai Dasar Hubungan Hukum Antara Pihak di dalam Pengadaan Tanah	58
C.	Pengertian Prestasi dan Wanprestasi	61
1.	Pengertian Prestasi	61
2.	Pengertian Wanprestasi	61
D.	Tinjauan Mengenai Perusahaan Perantara	62
E.	Kewenangan Perusahaan Perantara	65
F.	Pengesahan	66
G.	Ketentuan Undang-Undang	67
H.	Pengaturan Tentang Perusahaan Perantara	68
BAB III		69
METODE PENELITIAN		69
A.	Metode Pendekatan	69
B.	Spesifikasi Penelitian	70
C.	Metode Pengumpulan Data	70
D.	Metode Analisis Data	72
BAB IV		73
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		73
A.	Pelaksanaan Jual Beli Tanah Melalui Agen Properti atau Makelar	73
B.	Pertanggungjawaban Agen Properti dalam Pengadaan Tanah Pengganti Untuk Kepentingan Umum	95
C.	Penyelesaian sengketa dalam hubungan antara Penjual / Pemilik Proeperti dengan Agen Properti / Makelar	103
BAB V		108
PENUTUP		108
A.	Kesimpulan	108
B.	Saran	109
DAFTAR PUSTAKA		110

