Journal of Golden Generation Abdimas
Volume: 2, Nomor: 4, (2026), Desember: 41 - 46
Link Publish: https://ejournal.lppnusantara.com/index.php/JGGA/article/view/1230
E-ISSN: 3123-2876

Pengalaman Magang di PT Mahirland Sukabumi Divisi Legal dalam Mendukung Kepatuhan Hukum Perusahaan Pengembang

Nisrina Najibah [1], Ujang Badru Jaman [2]
Fakultas Hukum, Universitas Nusa Putra, Sukabumi, Indonesia
Corresponding Author: nisrina.najibah_hk21@nusaputra.ac.id

Info Artikel
Submitted: *24 September 2026*
Revised : *26 Oktober 2026*
Accepted: *01 November 2026*
Published: *16 November 2026*

Keywords: *Corporate compliance; legal drafting; legal due diligence; property developer; PT Mahirland Sukabumi.*

Kata Kunci*: Kepatuhan hukum; legal drafting; legal due diligence; pengembang properti; PT Mahirland Sukabumi.*

Abstract
The property development sector faces strict regulatory challenges regarding land legality, business licensing, and consumer protection. This legal internship study analyzes the role of the Legal Division at PT Mahirland Sukabumi in maintaining corporate regulatory compliance. The objective is to identify compliance gaps, standardize contract drafting, and evaluate legal due diligence mechanisms in housing projects. A qualitative empirical legal method was applied through participatory observation, regulatory aditing, and document review over four months. The results demonstrate that verifying land title validity, aligning Preliminary Purchase Agreements with statutory consumer protection standards, and processing Building Approvals effectively mitigated civil disputes and administrative sanctions. In conclusion, integrating preventive legal operations strengthens corporate compliance governance and ensures legal certainty for housing consumers.

Abstrak
Sektor pengembang properti menghadapi tantangan regulasi yang ketat terkait legalitas tanah, perizinan berusaha, dan perlindungan konsumen. Penulisan ini menganalisis pengalaman magang di Divisi Legal PT Mahirland Sukabumi dalam menjaga kepatuhan hukum perusahaan pengembang. Tujuan kegiatan ini adalah mengidentifikasi titik rawan ketidakpatuhan, menerapkan standardisasi perancangan kontrak, serta mengevaluasi proses uji kelayakan hukum pada proyek perumahan. Metode yuridis empiris kualitatif digunakan melalui observasi partisipatif, audit regulasi, dan telaah dokumen hukum selama empat bulan. Hasil kegiatan menunjukkan bahwa verifikasi keabsahan alas hak tanah, penyesuaian Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sesuai ketentuan perlindungan konsumen, serta pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung berhasil memitigasi risiko sengketa perdata dan sanksi administratif. Simpulannya, integrasi fungsi legal operasional secara preventif memperkuat tata kelola kepatuhan hukum pengembang dan menjamin kepastian hak konsumen perumahan.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.
Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Nusantara

PENDAHULUAN

Program magang atau *internship* merupakan bagian dari proses pembelajaran yang memberikan kesempatan kepada mahasiswa untuk memperoleh pengalaman kerja secara langsung pada instansi yang relevan dengan bidang keilmuan yang dipelajari. Melalui kegiatan magang, mahasiswa tidak hanya memperoleh pemahaman teoretis, tetapi juga mengembangkan keterampilan profesional, analisis yuridis, serta pemahaman terhadap dinamika kepatuhan hukum di dunia industri. Universitas Nusa Putra memiliki program *Study Completion Program* (SCP) yang merupakan program wajib kelulusan jenjang sarjana (S-1) dengan tiga pilihan jalur, yaitu *Research Track*, *Internship Track*, dan *Student Exchange Track* (Universitas Nusa Putra, 2024). Penulis memilih jalur *Internship Track* guna mempersiapkan kompetensi praktisi hukum profesional di sektor korporasi properti. Pelaksanaan program magang bertempat di Divisi Legal PT Mahirland Sukabumi, terhitung sejak September hingga Desember 2024.

Dalam sektor industri properti dan perumahan, pengembang beroperasi dalam kerangka regulasi pertanahan (Harsono, 2020), penyelenggaraan perumahan (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011; Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021), serta perlindungan konsumen yang ketat (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999; Miru, 2018). Tingginya permintaan hunian kerap mendorong percepatan proyek yang rentan memicu sengketa apabila legalitas tanah dan izin konstruksi terabaikan. Kondisi tersebut dapat menimbulkan pembekuan izin operasional, risiko gugatan perdata wanprestasi, hingga sengketa kepemilikan lahan. Divisi Legal PT Mahirland Sukabumi bertugas memastikan operasional proyek memenuhi regulasi melalui: (1) verifikasi keabsahan alas hak tanah sebelum akuisisi, (2) sinkronisasi klausul Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dengan regulasi perlindungan konsumen, dan (3) percepatan pemenuhan perizinan berbasis risiko melalui sistem elektronik terintegrasi. Praktik lapangan ini bertujuan memperkuat tata kelola kepatuhan hukum preventif perusahaan pengembang.

METODE PENELITIAN

Pelaksanaan program pengabdian dan penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan observasi partisipatif (Soekanto & Mamudji, 2019). Program dilaksanakan selama empat bulan, terhitung sejak September hingga Desember 2024, bertempat di Divisi Legal PT Mahirland Sukabumi, Jawa Barat. Subjek pengamatan mencakup alur kerja divisi legal, instrumen kontrak konsumen, serta berkas perizinan proyek perumahan. Mahasiswa terlibat

langsung dalam operasional harian di bawah supervisi staf legal. Pengumpulan data dilakukan melalui: (1) observasi langsung terhadap alur verifikasi dokumen dan pengurusan izin berusaha, (2) telaah dokumen hukum (*legal document review*) terhadap sertifikat tanah, berkas Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta *draft* kontrak PPJB, (3) pencatatan administrasi hukum dan pemetaan status sertifikasi, serta (4) wawancara terstruktur dengan pimpinan divisi legal dan staf operasional. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan metode analisis interaktif, membandingkan fakta operasional perusahaan terhadap standar peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan agraria.

HASIL DAN PEMBAHASAN

HASIL

Pelaksanaan magang menghasilkan identifikasi sistematis terhadap alur kerja kepatuhan hukum perusahaan pengembang, standardisasi *draft* kontrak, dan penyelesaian hambatan administratif perizinan sebagaimana dirangkum pada Tabel 1.

Tabel 1. Evaluasi Pelaksanaan Tugas Kepatuhan Hukum di Divisi Legal

No	Ruang Lingkup Kerja	Objek Pemeriksaan	Status Kepatuhan	Tindakan Mitigasi
1	*Legal Due Diligence* Lahan	Sertifikat Hak Milik (SHM) & Hak Guna Bangunan (HGB)	Sesuai	Pengecekan riwayat sengketa ke Kantor Pertanahan setempat
2	Perancangan Kontrak Konsumen	*Draft* Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB)	Revisi	Penyesuaian klausul wanprestasi dan *force majeure*
3	Perizinan Lingkungan & Bangunan	KKPR, UKL-UPL, dan PBG	Dalam Proses	Integrasi dokumen pemohon pada sistem perizinan daring

4	Kemitraan Perbankan	Perjanjian Kerja Sama KPR Induk	Sesuai	Verifikasi jaminan sertifikat pecahan dan legalitas pengembang

Catatan: Data dihimpun dari laporan operasional Divisi Legal PT Mahirland Sukabumi periode triwulan akhir 2024. Keterangan singkatan: KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang), UKL-UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup), PBG (Persetujuan Bangunan Gedung), dan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

PEMBAHASAN

Kepatuhan hukum (*corporate legal compliance*) pada perusahaan pengembang bertumpu pada ketelitian uji tuntas hukum tanah dan kepatuhan perizinan berusaha (Nugroho, 2020; Arifin & Hidayat, 2022). Pada tahap pembebasan lahan, divisi legal wajib memastikan sertifikat tanah bebas dari sita jaminan, sengketa ahli waris, maupun tumpang tindih tata ruang. Pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah di PT Mahirland Sukabumi membuktikan pentingnya konfirmasi faktual ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mencegah pembatalan hak di kemudian hari. Terkait aspek perlindungan konsumen, rekonstruksi *draft* PPJB dilakukan untuk menegakkan asas iktikad baik dan keseimbangan berkontrak sesuai standar sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019; Siahaan & Purba, 2021). Klausul mengenai denda keterlambatan dan jadwal penyerahan sertifikat diselaraskan guna mengeliminasi potensi sengketa wanprestasi.

Faktor pendukung kepatuhan hukum meliputi ketersediaan basis data legalitas perusahaan, arahan mentor senior, serta sinergi aktif bersama instansi BPN dan kantor notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara itu, faktor penghambat mencakup perubahan regulasi perizinan berusaha berbasis risiko secara elektronik yang dinamis (Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023; Wicaksono, 2022), kelambatan pemenuhan berkas warkah dari pemilik tanah asal, serta keterbatasan personel divisi legal dalam menangani seluruh proyek secara bersamaan.

SIMPULAN

Kegiatan magang di Divisi Legal PT Mahirland Sukabumi membuktikan bahwa fungsi

kepatuhan hukum berperan strategis dalam memitigasi risiko litigasi dan administratif perusahaan pengembang. Standardisasi uji tuntas tanah, pembaruan klausul PPJB yang berimbang, serta penertiban perizinan PBG terbukti memberikan perlindungan hukum bagi perusahaan maupun konsumen. Ke depan, direkomendasikan penyusunan *Standard Operating Procedure* (SOP) pengarsipan legalitas digital terintegrasi guna mempercepat audit berkas berkala.

DAFTAR PUSTAKA

Arifin, Z., & Hidayat, R. (2022). Implementasi *Corporate Legal Compliance* dan *Legal Due Diligence* dalam Mitigasi Risiko Hukum Perusahaan Properti. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 11(2), 245–260.

Harsono, B. (2020). *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2019). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*. Kementerian PUPR.

Miru, A. (2018). *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Rajawali Pers.

Nugroho, S. A. (2020). *Hukum Persaingan Usaha dan Kepatuhan Hukum Perusahaan di Indonesia*. Kencana.

Pemerintah Republik Indonesia. (1999). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42.

Pemerintah Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

Pemerintah Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22.

Pemerintah Republik Indonesia. (2023). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2023 Nomor 41.

Siahaan, K., & Purba, R. (2021). Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Pengembang Properti dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 4(2), 180–192.

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers.

Universitas Nusa Putra. (2024). *Pedoman Study Completion Program (SCP)*. Universitas Nusa Putra.

Wicaksono, M. A. (2022). Aspek Hukum Kepatuhan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik di Sektor Properti. *Jurnal Hukum Pembangunan*, 52(1), 89–104.